

**ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES PREALABLES A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET AU PARCELLAIRE DE
L'OPERATION "CŒUR DE VILLE" DE LA COMMUNE DU PECQ**

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Alain RISPAL
Commissaire enquêteur**

SOMMAIRE

RAPPORT

1. GENERALITES

Pages 9 à 40

- 1.1. Préambule
- 1.2. Objet des enquêtes
- 1.3. Cadre juridique et réglementaire
- 1.4. Nature et caractéristiques du projet "Cœur de ville"
 - 1.4.1. Site du projet
 - 1.4.2. Périmètre de la DUP
 - 1.4.3. Respect du cadre réglementaire
 - 1.4.4. Environnement commercial
 - 1.4.5. Le projet
 - 1.4.6. Intérêt général du projet
 - 1.4.7. Concertation préalable
 - 1.4.8. Montage de l'opération
 - 1.4.9. Estimation sommaire des dépenses
- 1.5. L'enquête parcellaire
 - 1.5.1. Généralités
 - 1.5.2. Etats parcellaires
- 1.6. Composition du dossier

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES

Pages 40 à 45

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. Modalités des enquêtes
 - 2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation des enquêtes
 - 2.2.2. Visite des lieux
- 2.3. Information effective du public et des propriétaires
 - 2.3.1. Publicité légale des enquêtes dans la presse, par voie d'affichage et dématérialisée
 - 2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage
 - 2.3.3. Information des propriétaires
 - 2.3.4. Mise à disposition des dossiers d'enquêtes
- 2.4. Incidents relevés au cours des enquêtes
- 2.5. Climat des enquêtes
- 2.6. Clôture des enquêtes et modalités de transfert des dossiers et registres
- 2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire

2.8.1.Relation comptable des observations

2.8.2.Principaux thèmes

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS Pages 45 à 130

3.1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

3.1.1.Détail des observations du public pendant l'enquête

3.1.2.Questions du commissaire enquêteur

3.1.3.Synthèse des observations et réponses apportées

3.2. Enquête parcellaire

4. NOTIFICATIONS ET REPONSES CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE Pages 130 à 134

4.1. Notification aux propriétaires et preneur à bail

4.2. Réponses propriétaires et preneur à bail

4.2.1.Propriétaires

4.2.2.Preneur à bail

5. COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR Page 135

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLES A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION CŒUR DE VILLE DE LA COMMUNE DU PECQ Pages 137 à 150

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETES PARCELLAIRE POUR L'OPERATION CŒUR DE VILLE DE LA COMMUNE DU PECQ Pages 151 à 158

PIECES JOINTES

- N° 1 : Délibération du conseil municipal sollicitant, auprès de la préfecture des Yvelines l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire relative à l'aménagement du projet "Cœur de ville" ;
- N° 2 : Décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif ;
- N° 3 : Arrêté préfectoral portant ouverture des enquêtes publiques conjointes ;
- N° 4 : Annonces dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien ;
- N° 5 : Annonces dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Courrier des Yvelines ;
- N° 6 : Photo de l'affiche d'avis au public sur le panneau d'affichage administratif devant la mairie ;
- N° 7 : Certificat d'affichage ;
- N° 8 : Article passé dans le journal municipal ;
- N° 9 : Procès-verbal de synthèse
- N° 10 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ;
- N° 11 : Notifications aux propriétaires ;
- N° 12 : Notification au preneur à bail ;
- N° 13 : Copie des avis de réception ;
- N° 14 : Historiques de La Poste ;
- N° 15 : Réponses des propriétaires des parcelles AO 129/141/133 ;
- N° 16 : Réponse des établissements Laroche.

RAPPORT

RAPPORT

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La ville du Pecq, située en frange de la première couronne parisienne, bénéficie d'une situation géographique privilégiée non loin de Paris et d'une très bonne desserte tant routière que ferroviaire, qui en font une commune attractive.

La commune est située dans le département des Yvelines, à 16 kilomètres à l'ouest de Paris depuis la porte Maillot, au pied du Château de Saint-Germain-en-Laye. Le territoire de la commune du Pecq, d'une superficie de 292 hectares, est limitrophe des communes du Mesnil-le-Roi au nord, de Montesson au nord-est, du Vésinet à l'est, de Croissy-sur-Seine au sud-est, de Port-Marly au sud, de Marly-le-Roi au sud-sud-est, de Mareil-Marly au sud-ouest et de Saint-Germain-en-Laye à l'ouest.

Traversée du nord au sud par la Seine, laquelle est franchissable par le pont Georges Pompidou, la ville présente la caractéristique d'être une des seules communes situées de part et d'autre du fleuve.

Avec 16 296 habitants au 1^{er} janvier 2021, le Pecq s'inscrit dans un environnement socio-économique porteur, entre la boucle de Seine jouxtant la première couronne parisienne, et St-Germain-en-Laye.

Le territoire du Pecq présente par ailleurs la particularité de se trouver au cœur d'un réseau dense d'axes routiers et ferrés :

- La ville est desservie directement par la RD 113 en provenance de Rueil et Chatou par Le Vésinet ainsi que par la RD 186 en provenance de l'autoroute A 13 à faible distance.
- Sur le plan ferroviaire, la commune est desservie par le RER A à la gare du Vésinet-Le Pecq, sur la commune du Vésinet, et se situe à 10mn de la station de Saint-Germain-en-Laye. Un réseau de bus permet de relier le cœur de la commune du Pecq à ces deux gares RER.

Un des atouts du Pecq est la Seine : située en frange de la première couronne parisienne, la commune bénéficie d'une situation particulière liée à son rapport au fleuve, car elle se s'étend sur ses deux rives.

- Une qualité de vie offrant un cadre de détente / loisir exceptionnel : la traversée de la ville par le fleuve offre sur ses berges un agrément remarquable ;
- Un pivot géographique : cette particularité fait par ailleurs de la ville un pivot de l'intercommunalité ;

Depuis le 1er janvier 2016, le Pecq fait partie de la communauté d'agglomération de Saint-Germain Boucles de Seine qui regroupe vingt communes.

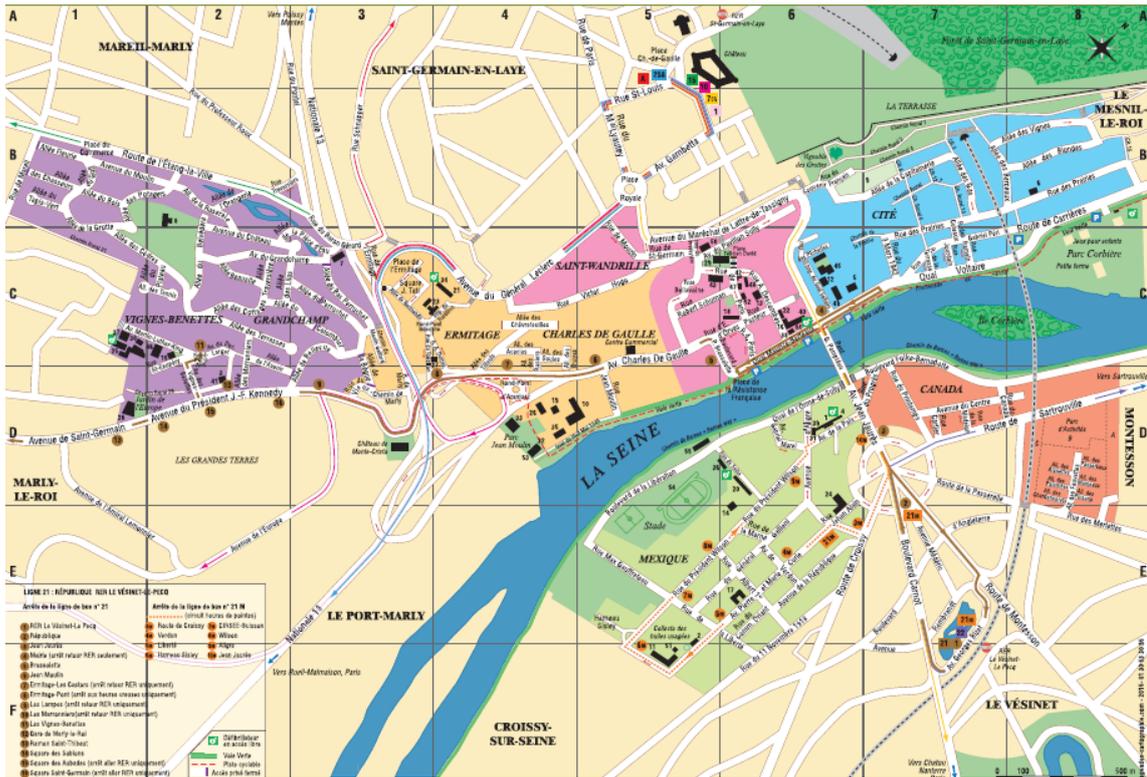


La ville du Pecq a depuis longtemps le projet de créer un véritable centre-ville en réaménageant un secteur délaissé de 3 hectares situé en bord de seine.

Deux premiers projets, de grande envergure (45 000m² de construction de commerces, hôtel et logements) ont dû être interrompus. Le PPRI mis en application en juin 2007 a en effet classé ce secteur en zone d'aléa fort, rendant notamment impossible la construction de nouveaux logements.

Après cette modification majeure, ayant de fortes répercussions sur la programmation du projet, la ville a lancé fin 2013 une étude qui a mis en évidence un potentiel commercial significatif pour le site, au vu de sa position le long d'un axe très passant, du développement du tourisme fluvial par la Port Autonome de Paris, et enfin des commerces et activités de loisir qu'il pourrait naturellement accueillir du fait notamment du déficit d'offre commerciale constaté sur le secteur.

La ville souhaite donc porter un projet beaucoup moins dense, adapté aux risques naturels de la Seine, sans aucun logement, et strictement lié au développement de l'activité économique et touristique.



Plan ville du Pecq

1.2. Objet des enquêtes

Le présent dossier porte sur deux enquêtes conjointes. A savoir :

- Une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet "Cœur de Ville". La procédure d'enquête a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour l'instruction du dossier.
- Une enquête parcellaire en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet "Cœur de Ville". L'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés. Les intéressés seront appelés à faire valoir leurs droits au cours de cette enquête.

1.3. Cadre juridique et règlementaire

Les présentes enquêtes doivent notamment prendre en compte :

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Le code de l'environnement ;

Le code de l'urbanisme.

La commune du Pecq, à la suite d'une délibération du son conseil municipal, en date du 30 juin 2021, a sollicité, auprès de la préfecture des Yvelines l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire relative à l'aménagement du projet "Cœur de ville".

L'autorité environnementale, en date du 7 mai 2021, a dispensé le projet "Cœur de ville" de la réalisation d'une évaluation environnementale, après examen au cas par cas ;

Un arrêté préfectoral portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire de l'opération "Cœur de ville au Pecq" a été pris en date 16 novembre 2021.

1.4. Nature et caractéristiques du projet "Cœur de ville"

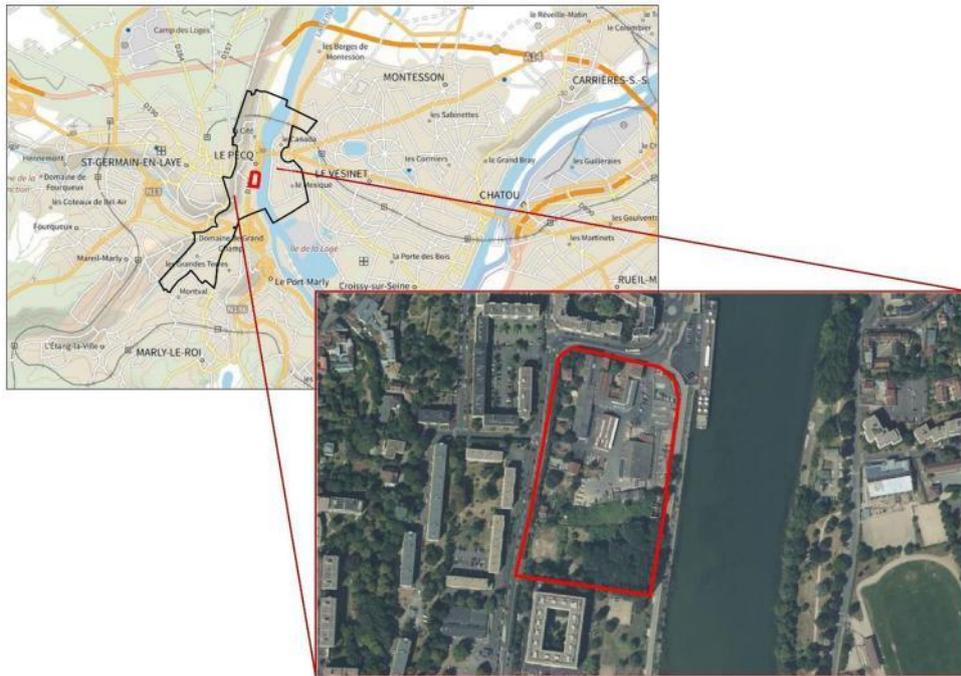
1.4.1. Le site du projet

Le projet Cœur de ville s'étend sur une superficie de 3ha.

Il est situé dans le quartier Ermitage/Charles de Gaulle, à la jonction avec le quartier Saint Wandrille.

Avec une position extrêmement centrale géographiquement, il bénéficie d'une localisation stratégique, proche des commodités tant administratives que commerciales en bord de Seine, au sud du Pont Georges Pompidou.





Le site est bordé par la Seine et séparé du fleuve par un mur anti-crue. Il dispose de trois façades ouvertes, qui lui confèrent une forte visibilité :

- En son Est, il est intégralement ouvert en accès direct sur la berge de la Seine (sur voie piétonne)
- En son Ouest, il fait face à plusieurs ensembles immobiliers d'habitat collectif, construits dans les années 1960, et est longé par l'avenue Charles de Gaulle.
- Cet axe - RD 186 - le contourne en sa façade Nord pour rejoindre le bord de Seine avant d'offrir, soit de remonter le long du fleuve vers le nord, soit de le traverser pour gagner la rive droite vers Le Vésinet.

Au Sud, le site jouxte un ensemble d'habitation. Il se caractérise par une pointe Sud-Est arborée, espace vert qui contribue à son agrément potentiel.

La proximité du site au Pont Georges Pompidou lui confère une forte visibilité directe depuis ce pont, autant que de la RD 186 au droit du site, qui enregistre des trafics de près de 30 000 véhicules par jour.

Le site au sein de la ville du Pecq

Depuis près de vingt ans, la Ville a à cœur d'aménager, dans un cadre naturel privilégié, un espace urbain central et fédérateur permettant aux six quartiers composant la ville du Pecq de se rencontrer et de partager des moments conviviaux en bord de Seine, composante majeure de l'environnement local.

Etendus de part et d'autre de la Seine, les 6 quartiers composant le territoire communal présentent des caractéristiques identitaires fortes :

Sur la rive droite :

- Le Canada : habitat mixte, parc d'activités et commerce éparse
- Le Mexique : habitat mixte, équipements publics et commerce éparse

Sur la rive gauche :

- La Cité : habitat pavillonnaire, Parc municipal
- Saint Wandrille : quartier historique, centre administratif, habitat collectif, pôle commercial composé du supermarché Casino et de commerces de proximité environnants,
- Ermitage/Charles de Gaulle : habitat collectif, équipements publics et pôle commercial,
- Grandchamp/Vignes-Benettes : habitat individuel (Grandchamp) / habitat collectif et pôle commercial (Vignes-Benettes).



- Vue du site depuis le pont G. Pompidou –

L'institution Ports de Paris détient la bande des berges contigüe au site, mais qui lui est extérieure.

En matière d'occupation, le site associe des activités commerciales, des habitations, et des délaissés :

- L'activité commerciale de matériaux de construction Raboni, qui occupe près de 50% du périmètre,
- Une ancienne habitation/blanchisserie incendiée dont il ne reste qu'un bâtiment d'une habitation en ruine,
- 6 habitations,
- Un bâtiment à usage de bureaux et d'activité,
- Des espaces délaissés (ancienne station-service),
- Un espace vert et des entrepôts communaux.



Vue aérienne, actuel, d'occupation du site



-  Activités commerciales
-  Espaces délaissés
-  Activité/bureaux
-  Habitations
-  Espaces verts et entrepôts communaux
-  Mur anti-crue
-  Habitation incendiée

1.4.2. Le périmètre et la bénéficiaire de la DUP

Le projet Cœur de Ville, concerné par la DUP, est situé entre l'avenue Charles de Gaulle, le Boulevard Pierre Brossolette et le quai du 8 mai 1945 (cf. plan cadastral ci-dessous, le périmètre étant représenté par le trait rouge).



Le bénéficiaire de la DUP est la Ville du Pecq. Des négociations ont déjà été engagées avec les différents propriétaires en vue d'acquérir le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération.

1.4.3. Respect du cadre réglementaire

Le site ne fait pas l'objet de contraintes techniques ni réglementaires fortes, si ce n'est sur le plan du PPRI, qui le situe en zone rouge et limite donc fortement les possibilités de création de logements.

Règlement d'urbanisme

Au niveau du PLU, le projet est situé en zonage UB dont les règles permettent la réalisation du projet.

Contraintes techniques hors PPRI

- Documents de planification, d'orientation et d'urbanisme
- A l'échelle du territoire du Pecq, les tissus urbains sont identifiés dans le SDRIF
- Au titre du Schéma de Développement et d'Aménagement Equilibré des Yvelines (SDADEY) : Le Pecq se situe en territoire à dominante urbaine' à proximité de deux pôles structurants : Saint-Germain-en-Laye et Sartrouville
- Au titre des documents d'urbanisme : le site n'est soumis à aucune Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable, la ville n'est inscrite dans aucun SCOT.
- Servitudes d'utilité publique
 - Au titre de la protection des monuments historiques : le site se situe dans le périmètre des monuments historiques de Saint-Germain-en-Laye
 - Au titre des autres servitudes possibles, le site se situe le long d'un chemin de halage qui longe le quai du 08 mai 1945. Les impacts identifiés sont de deux ordres :
 - Au titre de la servitude d'utilité publique n°35 550 relative à l'ancienne station-service BP du 21 octobre 2015
- Réseaux
- Contraintes de pollution
 - Il a existé sur le site une pollution ancienne sur station BP, avec présence d'hydrocarbures dans les sols et dans les eaux souterraines. La dépollution des sols et la réhabilitation ont été achevées et déclarées compatibles avec usage commercial par la DRIEE en août 2013.
- Mesures des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

Règlement du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI)

Le Plan de Prévention des Risques Inondation imprime la plus forte contrainte au site, en limitant notamment fortement la création de logements : le site est classé en rouge clair au titre du PPRI et marron pour une petite partie en son Sud-Est.

Placé en zone rouge du PPRI, le projet est fortement impacté par les contraintes réglementaires qui limitent l'emprise au sol et la surface de plancher, et imposent également de placer les rez-de-chaussée 20 cm au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux connues (soit 1,50 m à 2 m au-dessus du terrain naturel).

La ville a travaillé plusieurs années avec les opérateurs et les architectes à un projet conçu sur un large deck, permettant de placer les constructions au-dessus des plus hautes eaux connues et créant une place au niveau des rez-de-chaussée pour faciliter l'accessibilité des commerces et créer un véritable lieu de vie. A la demande des

services de l'Etat, la conception du projet a été radicalement modifiée pour répondre plus strictement au PPRI.

En effet, le PPRI limite l'emprise au sol du projet à l'emprise actuelle (6 025 m²) augmentée de 30% (7 768 m²). Ainsi, le deck qui constituait de l'emprise au sol a été abandonné pour que l'emprise du projet passe de 16 000 m² à 7 765 m².

La surface de plancher, également limitée par le PPRI à 10 895 m² maximum, se développera sur plusieurs étages sur une surface totale de 10 892 m², et les constructions seront placées au-dessus de la cote fixée par le PPRI.

Une attention particulière a été portée au principe de transparence hydraulique : la réalisation de ce projet ne doit pas aggraver la situation en cas de crue.

Le respect du PPRI ainsi que la prise en compte de la doctrine « Loi sur l'Eau » permet non seulement de répondre au principe de transparence mais également d'améliorer radicalement la situation actuelle.

Les surfaces dites « étanches », situées entre le terrain naturel et la cote des plus hautes eaux connues (PHEC), seront réduites aux volumes constitués par la rampe servant aux livraisons (460m²) et la rampe permettant la circulation des personnes à mobilité réduite (55m²), soit 515 m² au total, alors qu'actuellement toutes les constructions sont situées sous la cote des PHEC et représentent une surface « étanche » cumulée de 6 025m². Les poteaux permettant de soutenir les constructions en surélévation seront espacés de 8 mètres afin de permettre un libre écoulement de la Seine en cas de crue.

Les éléments techniques ainsi que le transformateur électrique seront placés au-dessus des PHEC afin de permettre aux commerces de poursuivre leur activité en cas de crue.

1.4.4. L'environnement commercial

Les caractéristiques géographiques et urbaines du territoire communal ont généré une offre commerciale à caractère éparé et diffus, constituée de petits commerces de proximité (boulangerie, pharmacie, bar-tabac...) répartis sur plusieurs quartiers de la ville, ainsi que de 3 pôles commerciaux principaux :

- Les commerces du quartier Saint Wandrille adossés au supermarché Monoprix.
- Le centre commercial des Eaux Vives : édifié sur dalle.
- Le centre commercial des Vignes-Benettes : édifié sur dalle.

Le commerce local souffre globalement d'un manque de visibilité et d'accessibilité.

Le centre-ville du Pecq sera également dynamisé par la réhabilitation prochaine d'un immeuble de bureaux et de commerces en rez-de-chaussée, situé au 12 rue de Paris. Ce projet prévoit la transformation de bureaux en logements et la réfection totale du bâtiment datant des années 1970. L'amélioration esthétique du bâtiment s'accompagnera d'une reprise des espaces publics dans l'objectif d'apporter plus de visibilité aux commerces.

Au-delà du territoire communal, se situent plusieurs grands pôles commerciaux : les centres commerciaux de Montesson, Chambourcy, Parly 2, les Grandes Terres de Marly-le-Roi, le nouveau supermarché Super U de Port-Marly et le centre-ville de Saint-Germain-en-Laye.

La commune pâtit donc de l'absence d'un réel pôle commercial central de qualité, qui soit attractif et fédérateur pour les habitants, notamment pour réaliser leurs courses quotidiennes.

A noter, à proximité immédiate du site, deux offres commerciales spécifiques par rapport auxquelles le projet développera les complémentarités et les synergies pertinentes :

- Le centre des Eaux Vives, de l'autre côté de l'avenue du Charles de Gaulle
- Un Monoprix, situé en RDC d'un groupe d'immeubles situés entre le site et le Pont Georges Pompidou

1.4.5. Le projet

L'objectif du projet est de créer à la fois une offre de commerces de proximité qui contribue à la vie de quartier et aussi un lieu de loisirs pour les habitants des communes des boucles de Seine.

Le projet du Pecq s'inscrit dans une dynamique de développement de l'activité touristique fluviale soutenue par le PAP, la Région et l'EPI Hauts-de-Seine / Yvelines.



Projet architectural

Le site est bordé à l'Est par les berges du fleuve qui offrent un panorama exceptionnel sur un paysage naturel et bucolique préservé ; à l'Ouest et au Nord par la D186 qui en longe ses méandres pour rejoindre la Défense.

Cette situation géographique est stratégique tant du point de vue de sa centralité urbaine, commerciale que de sa localisation ouverte tournée sur un paysage naturel précieux en région parisienne.

- **Les Enjeux : Un « Cœur de Ville » ouvert sur la Seine et sur la ville:**

Cette localisation centrale face à la Seine, permet de créer à la fois une offre de commerces de proximité qui contribue à la vie de quartier et aussi un lieu de loisirs pour les habitants des communes des boucles de Seine.

Ce site, accueil du tourisme fluvial, est une escale et un lieu de loisir qui dépasse le cadre purement commercial et local. Le projet a donc pour vocation d'être un lieu emblématique et agréable, un cadre bucolique avec un ensemble de services au bénéfice d'un usage apaisé.

- **Le projet urbain : un trait d'union entre le Pecq et la Seine**

Le projet intègre **2 coutures urbaines paysagées**, pour les usagers des commerces et les promeneurs le long des berges ; elles désenclavent le site actuel et articulent Le Pecq avec son fleuve pour créer une centralité commerciale :

la « couture » Est-Ouest : un mail piéton paysagé, de 27.5m de large, vers la Seine, « cœur » végétal du projet:

Cette « faille » permet d'immiscer le naturel au cœur du projet avec des pins de haute tige plantés en pleine terre sur le terrain naturel existant. Les surfaces de pleine terre, par définition, ne comptent pas dans l'emprise bâtie.

Cet axe majeur Est-Ouest entre la ville et son fleuve innerve le cœur du projet et distribue l'ensemble des commerces, hôtel et restaurants. Elle permet également de relier le coteau Ouest du Pecq à la Seine.

La rue Bellavoine sillonne depuis les hauteurs du Pecq puis débouche au centre du site ; elle a pour vocation d'être prolongée et de traverser le projet par **un mail piéton situé à la côte P.H.E.C. (compte tenu des exigences du PPRI) +50cm soit 27.50m NGF.**

La position dominante de cette dalle commerciale, située 2.50m au-dessus du terrain naturel donne un caractère de belvédère sur le paysage fluvial.

Ce « cœur » végétal renforce et valorise le bois protégé existant contigu à la berge, pour en faire un atout majeur entre nature, loisirs et attractivité commerciale.

Ce dispositif est une opportunité urbaine pour créer un lien naturel avec la ville et donner lieu à un **espace urbain central et fédérateur**, un lieu qui permet de rassembler les quartiers du Pecq en bord de Seine.



la « couture » Nord-Sud : un passage couvert accessible depuis le Bd Brossolette :

Une passerelle piétonne, visible depuis le port touristique, relie le Bd Pierre Brossolette au cœur végétal du projet via un passage couvert, rue commerciale protégée.

Le site ainsi désenclavé, ouvert, et attractif avec son cœur végétal est relié physiquement et visuellement à la Ville ; il est perçu comme un **relais accueillant** et une **vitrine naturelle** pour la ville du Pecq. Ce n'est pas qu'une polarité commerciale, c'est un lieu de vie.



- **Les volumétries et toitures : diverses et identifiables**

Le projet est constitué de volumes fragmentés, décomposés horizontalement, qui individualisent les commerces et permettent de les identifier.

Les façades sont habillées par un bardage en zinc de teinte chaleureuse et les sous-faces horizontales protégées sont habillées par du bois.

Les toitures terrasses sont accessibles sur leur partie Est, face à la Seine.

Deux pergolas métalliques de 40X40m et 40X50m couronnent les volumes afin de dissimuler les éléments techniques des commerces et de l'hôtel. Côté Seine elles créent de l'ombre pour les terrasses accessibles.

Le programme

Le programme commercial, est composé d'une enseigne spécialisée dans les produits frais qui occupe un niveau sur la très grande partie Sud du projet. Il est accessible par la clientèle côté Avenue du Général de Gaulle via deux escaliers de 4 mètres de large et un travelator depuis le parking.

Un hôtel est positionné à l'angle Nord-Est de la parcelle afin de pouvoir disposer à la fois d'une bonne visibilité depuis les quais de Seine, du pont Georges Pompidou et de l'Avenue Pierre Brossolette. Il bénéficie d'une large vue sur la Seine, et sur le « cœur » végétal.

Sa volumétrie est composée de plusieurs volumes distincts : le volume du socle intègre le lobby, les volumes en parties courantes et en attique les chambres (environ 70). C'est un signal reconnaissable, intégré dans la composition globale du projet.

Faces aux berges de Seine des restaurants se développent sur deux niveaux et sont largement vitrés sur une grande terrasse panoramique ; ils contribuent à donner un caractère animé et convivial aux quais de la Seine.

Le parking intégré sous l'emprise bâtie compte environ 260 places de stationnement. Il s'inscrit dans un déblaiement de 80cm de hauteur et est ouvert à 360° sur les jardins contigus au projet. Au centre du parking deux trémies de 19X19m permettent d'apporter un éclairage naturel dans sa partie centrale et d'animer le projet dès le niveau parking.

Il est accessible depuis l'avenue du général Charles de Gaulle et depuis le Boulevard Pierre Brosolette.

L'ensemble des pilotis qui portent le projet forme une trame régulière de 8.0m x 8.0m, à la fois cohérente avec le découpage des lots commerciaux mais aussi avec la structure du parking ; ils permettent l'écoulement des eaux de la Seine en cas de crue.

Organisation des accès

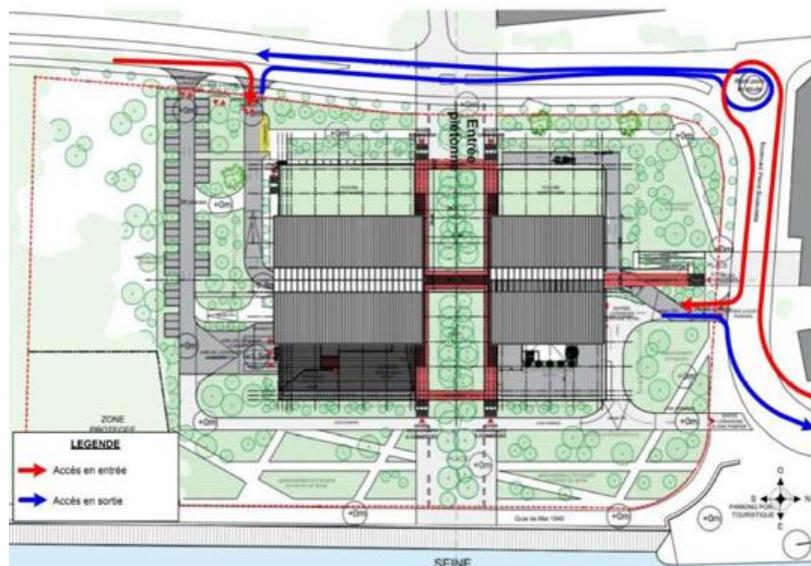
Pour desservir le site, il est envisagé de créer deux accès en tourne à droite :

- Un sur la face Nord,
- Un sur la face Est.
- Un giratoire est prévu au niveau du carrefour avec la Rue d'Estienne d'Orves.

Cette solution présente les avantages suivants :

- Pas de création de nouveau carrefour, les accès au centre commercial se faisant uniquement en tourne à droite,
- Meilleure gestion du carrefour Rue d'Estienne d'Orves / RD186.
-

Par ailleurs un aménagement physique sera créé pour empêcher les mouvements en tourne à gauche aux entrées/sorties du site.



1.4.6. Intérêt général du projet

Le réaménagement du site est un enjeu majeur de la politique municipale : c'est un objectif prioritaire, qui doit voir se dessiner un projet concret au bénéfice des Alpicois notamment.

Le site souffre actuellement d'une occupation actuellement très disparate, incluant une activité industrielle et commerciale (Raboni), des terrains délaissés, et quelques maisons d'habitation. Ce fonctionnement ne satisfait pas la commune, qui veut mettre à profit la localisation très centrale de cet ensemble de fonciers et leur relation unique à l'eau, pour y réaliser un « cœur de ville » commerçant.

Le PPRI ayant remis en cause de précédents projets d'urbanisation à dominante logements, la ville a lancé fin 2013 une étude qui a mis en évidence un potentiel commercial significatif pour le site, au vu de sa position le long d'un axe très passant, du pouvoir d'achat des populations situées dans sa zone de chalandise, et enfin des commerces et activités de loisir qu'il pourrait naturellement accueillir du fait notamment du déficit d'offre commerciale constaté sur le secteur.

La requalification du site est d'autant plus importante que la commune ne dispose pas de véritable centre-ville : agir sur ce site représente donc un élément stratégique, qui permettra à la fois de

- Redynamiser l'offre commerciale de la commune,
- Valoriser un site dégradé par le caractère disparate de son occupation actuelle,
- Mettre en valeur les berges de Seine.

Redynamiser le centre-ville

Le projet qui sera développé répondra pleinement aux objectifs de la ville.

- Développer un site d'activités commerciales avec un rayonnement à l'échelle du bassin de vie :
 - **Répondre aux besoins quotidiens** des Alpicois par une offre de « bouche » et de proximité, dans une ambiance de place commerciale de centre-ville
 - **Construire une offre commerciale** qui fasse sens avec la présence de l'eau ceci à destination d'une chalandise plus vaste, à l'échelle du bassin de l'agglomération
- **Créer un lieu de vie**
 - Une offre distinctive, associant le bien vivre au loisir-détente, sur un site ouvert sur l'eau et proposant une atmosphère « unique »
 - Très attendue, la présence de restaurants donnant sur le bord de Seine sera incontournable. Offre essentielle pour faire de ce projet un lieu de rencontre et de convivialité. Le cadre offert par la Seine permettra à ces « tables » d'attirer les habitants de nombreuses villes voisines.
- **Constituer une vitrine de la Ville**

- Le tourisme fluvial : **Le site est également destiné à devenir la vitrine de la ville du Pecq pour les touristes venus par bateau visiter la région,**
- Une offre hôtelière : Des études menées par la Ville ont mis en évidence **l'opportunité de créer une offre hôtelière sur le site.**

Tirer parti d'un environnement patrimonial et naturel exceptionnel

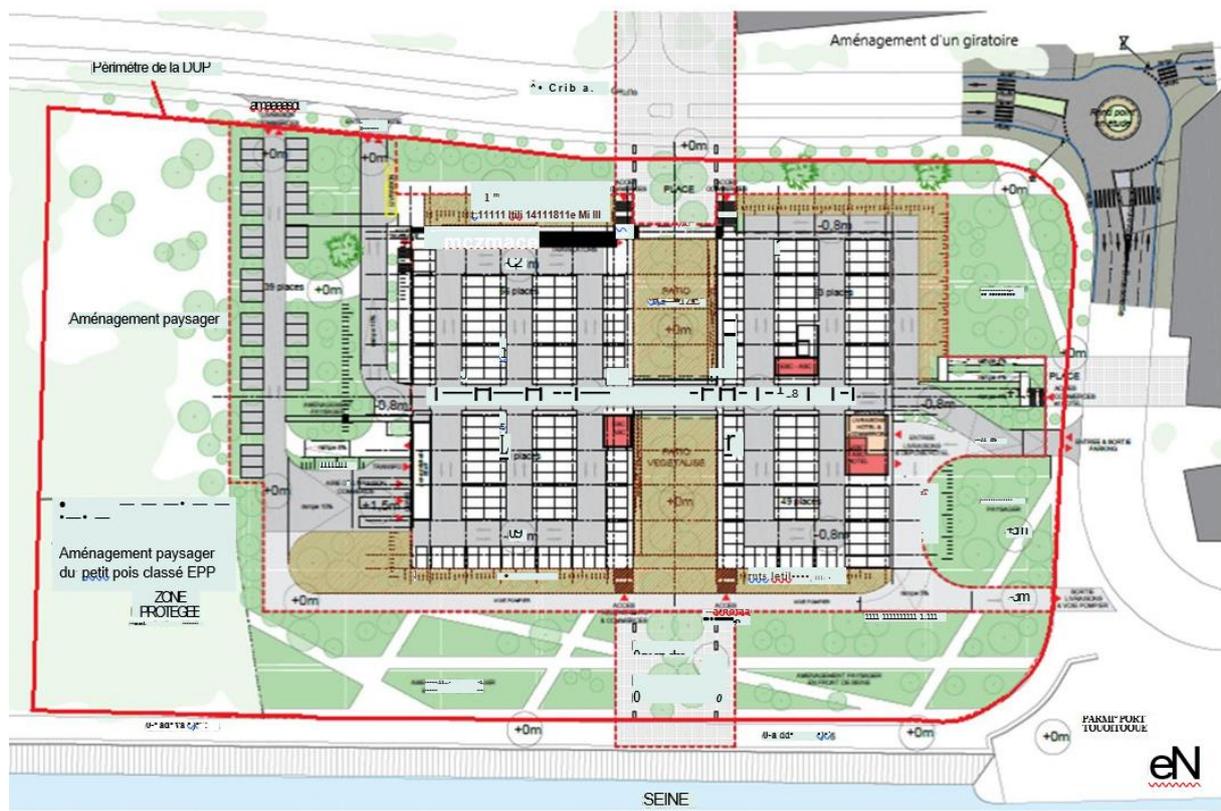
Le site s'inscrit dans un cadre patrimonial et naturel qui est unique, et qu'ignore totalement son occupation disparate actuelle.

Le projet, par son lien fort avec l'eau et la puissance de son concept commercial, stimulera la récréation de ces liens en favorisant un trafic entre ces différentes polarités :

- En renforçant la fonction de centre-ville avec des commerces de qualité ; en implantant des activités structurantes et génératrices d'animation : restaurant, salle de sport,...
- En préservant, dans son organisation spatiale une coulée verte et une liaison entre le débouché de la rue Bellavoine et les berges de Seine, préfigurant une possibilité de passerelle reliant les rives.

Autour des constructions, près de 2 ha de terrain seront aménagés en espaces verts. Le petit bois, au Sud de la parcelle, sera maintenu et un traitement paysager de qualité sera réalisé pour créer un espace public arboré et à dominante végétale. Ce dispositif est une opportunité urbaine pour créer un lien naturel avec la ville et donner lieu à un espace urbain central et fédérateur, un lieu qui permet de rassembler les quartiers du Pecq en bord de Seine.

Cet aménagement majeur pour le Pecq contribuera à modifier radicalement la qualité urbaine du centre-ville en permettant de créer de larges espaces verts ouverts vers la Seine et d'offrir à l'Avenue Charles de Gaulle, axe structurant de la commune, une perspective paysagère de qualité.



Plan du projet niveau R 1

Etat des acquisitions et intérêt de recourir à l'expropriation pour acquérir les dernières parcelles

La ville s'est rendu propriétaire de sept parcelles, dont toutes celles composées de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires depuis plusieurs dizaines d'années. Leur achat par voie amiable a permis à la municipalité d'opérer ces mutations foncières de gré à gré et libérer ainsi le site du projet de toute occupation d'habitation.

Désormais, la ville doit acquérir les trois parcelles restantes :

- Une parcelle de 15 000 m² appartenant aux consorts Mollards et louée à la société Raboni ;
- Une parcelle de 2800 m² appartenant à la société de promotion immobilière Havim, cette dernière l'avait achetée avant l'élaboration du PPRI dans la perspective de réaliser une opération de logements.
- Une parcelle de 7 400 m² appartenant à une société familiale, la SARL Laroche. Cette propriété présente la particularité d'être très peu bâtie, seule une petite construction de 30m² y est érigée. Depuis l'application du PPRI, sa valeur vénale a fortement diminuée.

Des négociations ont été engagées depuis 2016 avec ces trois propriétaires, ou leurs représentants. A ce jour, elles n'ont pas pu aboutir pour des raisons essentiellement d'ordre économique. Les précédents projets qui avaient été initiés sur ce secteur, avant l'élaboration du PPRI, présentaient un bilan financier beaucoup plus intéressant, pour les propriétaires, lié à une programmation importante de logements. De ce fait, la valeur des

terrains était nettement supérieure et les propriétaires n'ont pas accepté les offres réévaluées proposées par la ville, sur la base de l'estimation des domaines. La déclaration d'utilité publique est aujourd'hui indispensable pour finaliser ces acquisitions à la valeur vénale actuelle de ces biens.

1.4.7. Concertation préalable

Le 20 décembre 2017, le Conseil municipal a considéré le « Cœur de Ville » comme une opération d'aménagement et a ainsi soumis le projet à la concertation publique.

Cette concertation a mobilisé de nombreux habitants lors des réunions publiques, plus de 300 personnes au total se sont déplacées pour connaître le projet et faire part de leurs observations. Les participants ont souvent manifesté leur souhait de voir se concrétiser la création d'un centre-ville et témoigné de leur adhésion au projet.

Ces réunions publiques ont également permis d'aborder plusieurs thématiques et d'enrichir ainsi la conception du projet.

À plusieurs reprises, la question de la maîtrise par la ville des typologies de commerces au sein du « Cœur de Ville » a été posée. Les personnes ont fait part de leur souhait de disposer d'une offre de commerces de proximité de qualité et orientés vers le commerce dit de « bouche », ainsi que des restaurants donnant sur la Seine.

L'accessibilité au « Cœur de Ville » par des liaisons douces et par une desserte efficace en transport en commun a également été relayée plusieurs fois lors de la concertation.

Les Alpicois ont montré leur attachement à la voie verte et leur souhait de rejoindre les deux rives par une passerelle afin de faciliter les déplacements à pied ou à vélo.

Le développement de l'activité de loisir fluvial est encouragé par les Alpicois, la concertation a révélé une volonté de mettre en valeur le Yacht Club et de profiter de l'aménagement du « Cœur de Ville » pour favoriser l'activité nautique.

Un vif intérêt a également été perçu pour le réaménagement du port et le développement de l'activité touristique. L'escale fluviale du Port Autonome de Paris drainant un nombre important de touristes.

Le manque de stationnement en centre-ville est une préoccupation qui est ressortie de la concertation, les habitants faisant part de leur souhait d'avoir un nombre de place de stationnement suffisant.

1.4.8. Montage de l'opération "Cœur de ville"

Pour réaliser ce projet, la ville se portera acquéreur de l'ensemble des parcelles pour constituer une unité foncière afin d'aménager le site. La commune détient à elle seule 7 des 10 propriétés concernées par le projet et souhaite engager une procédure de Déclaration d'Utilité publique pour acquérir les parcelles restantes. Une des propriétés appartient, pour environ 50 % de la surface globale du site, à un propriétaire privé qui le loue à la société Raboni.

Par la suite, la commune restera propriétaire des emprises des futurs espaces publics qui seront aménagés dans l'objectif de créer un nouveau lieu de vie et de rencontre pour les Alpicois. Ces aménagements viseront à rendre le site plus attractif et s'inscriront dans la continuité des voies vertes créées sur les berges de Seine.

Une part du foncier, strictement nécessaire à la construction des commerces, de l'hôtel et du parking sera cédée à un opérateur commercial. Le projet Cœur de Ville sera donc mis en œuvre par une initiative publique dont l'objectif est d'en faire un véritable lieu de vie. L'aménagement des espaces publics sera complété par un programme immobilier d'initiative privée qui sera exclusivement tourné vers un usage commercial et hôtelier.

1.4.9. Estimation sommaire des dépenses

Dépenses	Montant en euros
Acquisition des parcelles	11 500 000 € HT
Estimation du montant des acquisitions déjà faites et restant à réaliser (indemnités principales, indemnités de remploi, indemnités d'éviction, aléas divers)	
Dépollution	450 000 € HT
Démolition	600 000 € HT
Aménagement des espaces publics Travaux des voiries -création d'un giratoire-, dévoiement du réseau d'assainissement, aménagement paysager des espaces publics	1 700 000 € HT
Total	14 250 000 € HT

1.5. L'enquête parcellaire

1.5.1. Généralités

L'emplacement du projet " Cœur de ville", au sein de la ville du Pecq, se situe dans le cercle figurant sur le plan ci-après :



Les parcelles dont l'acquisition n'a pu se faire à l'amiable sont celles numérotées AN 22, AO 134, AO 135, AO 57, AO 142, AO 129 et AO 141.

Elles sont détournées en rouge dans le plan ci-après :

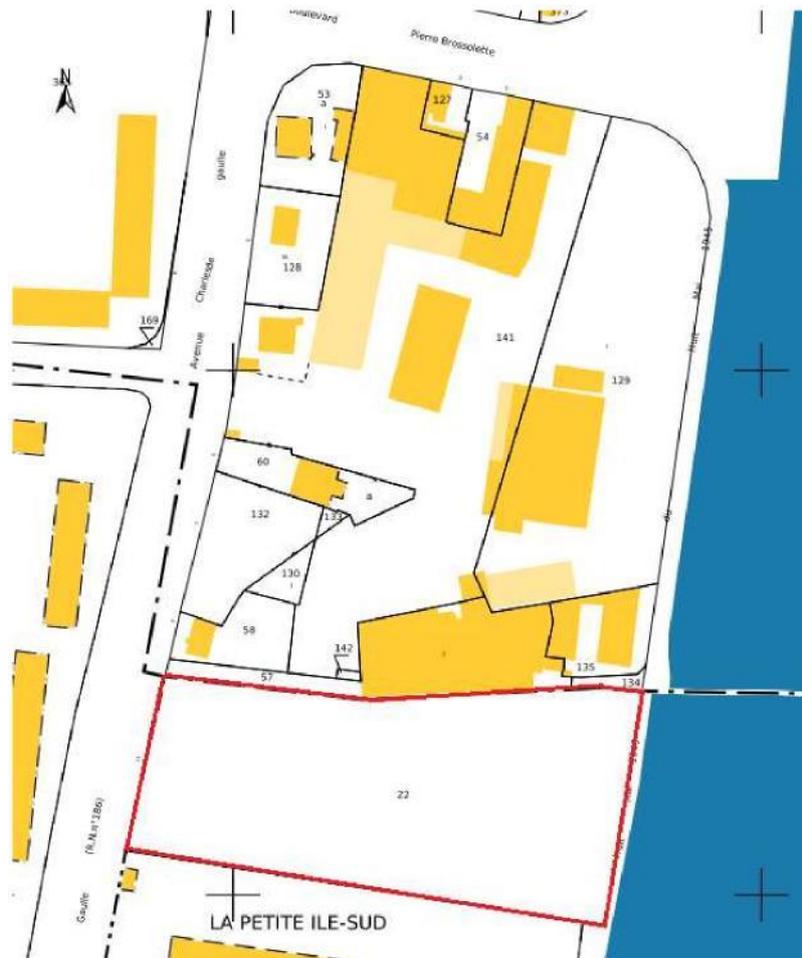


Pour mémoire, ce trait rouge représente aussi le périmètre de la DUP.

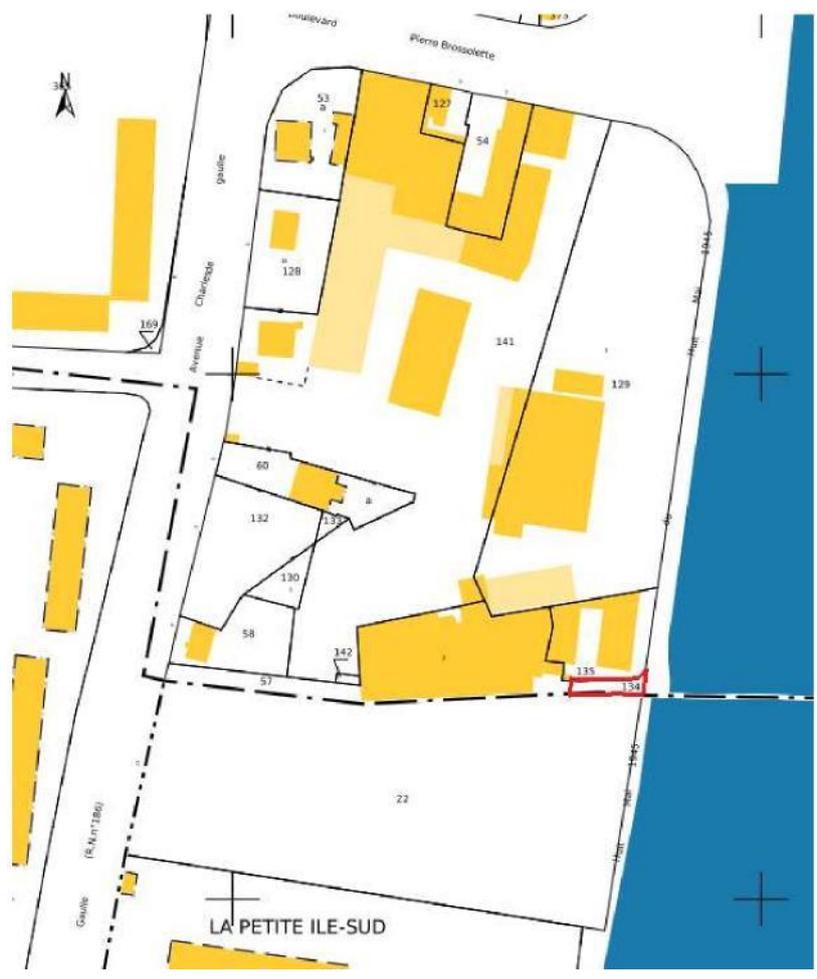
1.5.2. Les états parcellaires

L'état parcellaire de chaque parcelle est le suivant :

Parcelle n°	AN 22
Nature	Non bâtie (bâtie oxalis), sol, terrain d'agrément
Superficie cadastrale	7 755 m ²
Surface à acquérir	7 755 m ²
Surface restante	0 m ²
Adresse	11 avenue Charles de Gaulle
Servitudes	Espace Paysager Protégé et Protection des Monuments Historiques
Propriétaire	LAROCHE 11 avenue Charles de Gaulle BP29 78 230 Le Pecq



Parcelle n°	AO 134
Nature	Non bâtie, sol
Superficie cadastrale	78 m ²
Surface à acquérir	78 m ²
Surface restante	0 m ²
Adresse	Quai du huit mai 1945
Servitudes	Protection des Monuments Historiques
Propriétaire	HAVIM PARTICIPATION <i>54 rue de Dantzig 75 015 Paris</i>



Parcelle n°	AO 135
Nature	Bâtie, sol
Superficie cadastrale	651 m ²
Surface à acquérir	651 m ²
Surface restante	0 m ²
Adresse	Quai du huit mai 1945
Servitudes	Protection des Monuments Historiques
Propriétaire	HAVIM PARTICIPATION <i>54 rue de Dantzig 75 015 Paris</i>



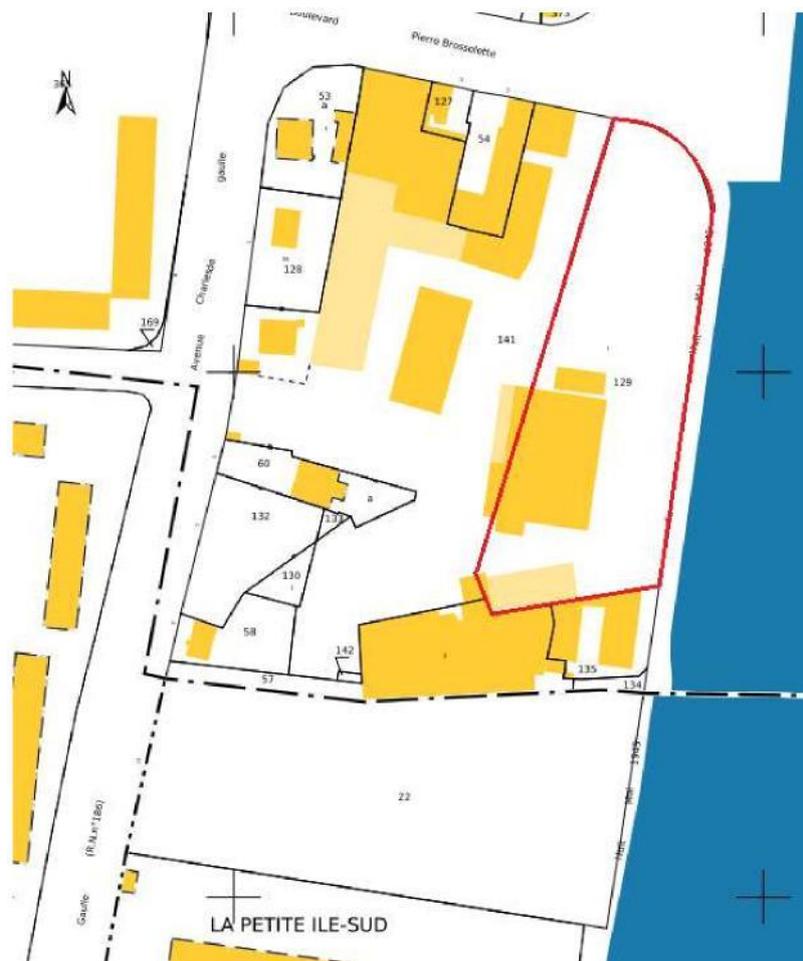
Parcelle n°	AO 57
Nature	Bâtie (non bâtie oxalis), sol
Superficie cadastrale	1 663 m ²
Surface à acquérir	1 663 m ²
Surface restante	0 m ²
Adresse	3 quai du huit mai 1945
Servitudes	Protection des Monuments Historiques
Propriétaire	HAVIM PARTICIPATION 54 rue de Dantzig 75 015 Paris



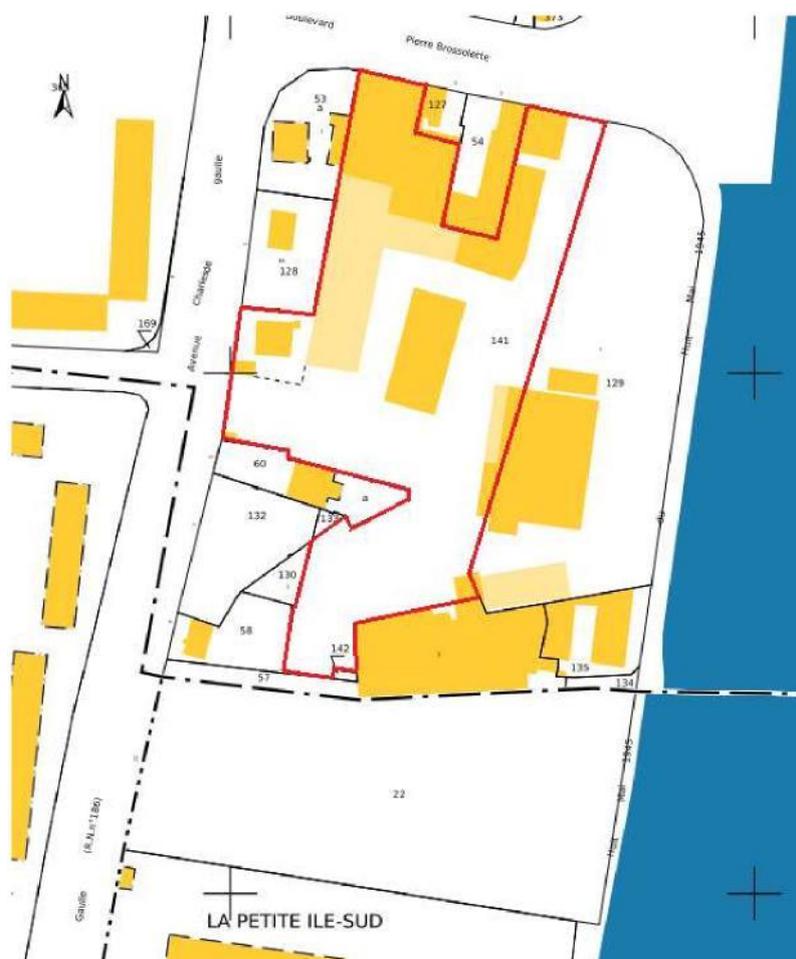
Parcelle n°	AO 142
Nature	Non bâtie, jardin
Surface	19 m ²
Surface à acquérir	19 m ²
Surface restante	0 m ²
Adresse	Avenue Charles de Gaulle
Servitudes	Protection des Monuments Historiques
Propriétaire	HAVIM PARTICIPATION 54 rue de Dantzig 75 015 Paris



Parcelle n°	AO 129
Nature	Bâtie , sol
Superficie cadastrale	5 683 m ²
Surface à acquérir	5 683 m ²
Surface restante	0 m ²
Adresse	1 BOULEBARD Pierre Brossolette
Servitudes	Protection des Monuments Historiques
Propriétaires	OLIVIER DANIEL CLEMENT GREBILLE 38 rue Lothaire 57 000 Metz ; THIERRY MOLLARD 4 rue du Général Colin 78 400 Chatou ; CLAIRE ODILE GREBILLE 7 rue Paul Verlaine 14 000 Caen ; MARION COLETTE GARDIE Treleon 29 290 Milizac-Guipronvel ; DOMINIQUE DELORME-DUC 13 rue de la République 42 000 Saint- Etienne ; ELISABETH NICOLE MOLLARD 7 rue Paul Verlaine 14 000 Caen



Parcelle n°	AO 141
Nature	Bâtie, sol
Surface	9 334 m ²
Surface à acquérir	9 334 m ²
Surface restante	0 m ²
Adresse	3 avenue Charles de Gaulle
Servitudes	Protection des Monuments Historiques
Propriétaires	OLIVIER DANIEL CLEMENT GREBILLE <i>38 rue Lothaire 57 000 Metz ;</i> THIERRY MOLLARD <i>4 rue du Général Colin 78 400 Chatou ;</i> CLAIRE ODILE GREBILLE <i>7 rue Paul Verlaine 14 000 Caen ;</i> MARION COLETTE GARDIE <i>Treleon 29 290 Milizac-Guipronvel ;</i> DOMINIQUE DELORME-DUC <i>13 rue de la République 42 000 Saint- Etienne ;</i> ELISABETH NICOLE MOLLARD <i>7 rue Paul Verlaine 14 000 Caen</i>



1.6. Composition du dossier

La composition du dossier était la suivante :

- **Pour le dossier d'enquête DUP**
 - Une notice explicative,
 - Le plan de situation
 - Le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
 - L'appréciation sommaire des dépenses
 - Un registre d'enquête papier
- **Pour le dossier d'enquête parcellaire**
 - Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
 - La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, par le directeur régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DES ENQUETES

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

La présidente du tribunal administratif de Versailles, Madame Jenny GRAND D'ESNON, a désigné en date du 28 octobre 2021, décision n°E21000072/78, Monsieur Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur.

2.2. Modalités des enquêtes

2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation des enquêtes

Un arrêté préfectoral, prescrivant les enquêtes conjointes, a été pris en date du 16 novembre 2021. Il fixait une période d'enquêtes allant du jeudi 2 décembre à 9 heures au mercredi 22 décembre 2021, 17 heures inclus.

Les dossiers d'enquêtes, transmis en novembre 2021, ont fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de la part du commissaire enquêteur.

Ils étaient clairs et compréhensibles.

Une réunion préalable avec le maître d'ouvrage s'est tenue, le vendredi 19 novembre 2021, pour échanger sur le dossier et définir les modalités pratiques de l'enquête.

2.2.1.1 Réunion préalable avec le maître d'ouvrage

A cette réunion participaient le commissaire enquêteur ainsi que pour la mairie du Pecq Madame Laurence Bernard, Maire, Monsieur Raphaël Doan, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, Mesdames Morgane Mercier et Leticia Bonjour, respectivement Chef de Cabinet et Directrice Générale des Services, Monsieur Olivier Buttard, Directeur de l'urbanisme.

Lors de cette réunion, à la suite de l'étude préalable du dossier, le commissaire enquêteur a échangé avec les participants sur le contenu du dossier et les éléments de contexte. Les questions pratiques d'organisations des enquêtes ont aussi été abordées (accès au dossier pendant toute la durée de l'enquête, mise à disposition du registre d'enquête, accueil du public, règles sanitaires, salle pour les permanences...)

2.2.1.2. Modalités pratiques des enquêtes :

Les enquêtes, d'une durée de vingt et un jours consécutifs, se sont déroulées à l'hôtel de ville du Pecq, situé 13 bis, quai Maurice Berteaux 78230 LE PECQ.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2021, les dossiers d'enquêtes ont été à disposition du public, en mairie, pendant la période d'enquêtes.

Les jours et heures de réception du public, par le commissaire enquêteur, ont été définis comme suit :

- Jeudi 02 décembre, de 9h00 à 12h00
- Samedi 11 décembre, de 9h00 à 12h00
- Jeudi 16 décembre, de 13h30 à 16h30
- Mercredi 22 décembre, de 14h à 17h

Ces jours et créneaux horaires ont été choisis afin de permettre au public de rencontrer plus facilement le commissaire enquêteur.

Les observations pouvaient être consignées :

- Sur le registre d'enquête papier

Ou envoyées/déposées :

- Par courrier à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie.

Un registre d'enquête a été paraphé le jeudi 02 décembre 2021, en début d'enquête.

2.2.2. Visite des lieux

Une visite des lieux a été effectuée, le vendredi 19 novembre 2021, par le commissaire enquêteur en compagnie de Madame Laurence Bernard, Monsieur Raphaël Doan, Mesdames Morgane Mercier et Leticia Bonjour, Monsieur Olivier Buttard.

Cela a permis de se rendre compte visuellement et concrètement des lieux ou le projet "Cœur de ville" est prévu et de son environnement. Durant cette visite de nombreux compléments d'informations ont été fournis par Madame le Maire et ses proches collaborateurs.

Durant les enquêtes, le commissaire enquêteur s'est rendu de nouveau sur place afin de vérifier des points particuliers.

2.3. Information effective du public, des propriétaires et du preneur à bail

L'information du public a été faite au-delà de la publicité légale, détaillée au paragraphe 2.3.2 ci-après.

2.3.1. Publicité légale des enquêtes dans la presse et par voie d'affichage

- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien les mercredis 24 novembre et 08 décembre 2021.
- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales » du Courrier de Yvelines les mercredis 24 novembre et 08 décembre 2021.
- Apposition sur les panneaux administratifs de la commune de l'affiche réglementaire d'avis au public.

2.3.2. Autre action d'information du public réalisée par le maître d'ouvrage

- Information détaillée du projet, dans le journal municipal de décembre 2020, avec précisions sur la période d'enquêtes et des dates de permanence du commissaire enquêteur.
- Réunions publiques, de présentation du projet, organisées par l'équipe municipale.

Un courrier de notification a été adressé aux propriétaires, le 17 novembre 2021, et un autre, sans date, à la société Raboni. Le détail est donné en partie 4.

2.3.3. Mise à disposition des dossiers d'enquêtes

Les dossiers d'enquêtes ont été mis à disposition du public sous format papier au service urbanisme.

2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête

Il n'y a pas eu d'incident perturbant le bon déroulement des enquêtes.

2.5. Climat des enquêtes

Les élus et le personnel de la mairie ont fait preuve de disponibilité et ont répondu de manière satisfaisante aux différentes demandes.

Un protocole sanitaire avait été mis en place et respecté.

Les contacts avec le public ont été tous empreints de cordialité et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations, tout en facilitant leur prise de connaissance du dossier.

Les permanences se sont tenues dans une salle, à côté de l'accueil de la mairie.

2.6. Clôture des enquêtes et modalités de transfert des dossiers et registre

Deux registres papiers d'enquêtes ont été utilisés. Ils ont été clos le mercredi 22 décembre 2021, à 17 heures, et emmenés par le commissaire enquêteur.

2.7. Notification d'un procès-verbal des observations et mémoire en réponse

La procédure d'enquête ne prévoit pas l'obligation de notifier, au maître d'ouvrage, un procès-verbal d'enquête. Toutefois le commissaire enquêteur pouvait entendre toutes les personnes qu'il jugeait utile de consulter ainsi que l'expropriant s'il le demandait.

En accord avec ce dernier et au vu des réponses à apporter, suites à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, il a été décidé de dresser un procès-verbal regroupant les observations du public et les questions du commissaire enquêteur.

Ce procès-verbal d'enquête a été remis en main propre à Madame Laurence Bernard, Maire, le vendredi 07 janvier 2022. Il a été signé, en double exemplaire, par Madame le Maire et le commissaire enquêteur, ce même jour.

Lors de cette rencontre, un point a été fait sur le déroulement de l'enquête, les contributions et observations du public ainsi que sur les questionnements du commissaire enquêteur. Le jour même, le fichier du procès-verbal a été adressé par mail au maître d'ouvrage afin de lui faciliter l'établissement du mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse a été reçu par courriel, le vendredi 14 janvier 2022. Dans celui-ci, le maître d'ouvrage a répondu de façon très détaillée à pratiquement toutes les questions et demandes/propositions.

Il a été complété, à la demande du commissaire enquêteur, par un nouveau courriel du maître d'ouvrage, le 17 janvier 2022, faisant apparaître, de façon synthétique et plus clair, un planning des différentes phases du projet, post-enquête publique.

2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire

2.8.1. Relation comptable des observations

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Lors des permanences 41 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

- Jeudi 2 décembre : 7 personnes
- Samedi 11 décembre : 15 personnes
- Jeudi 16 décembre : 9 personnes
- Mercredi 22 décembre : 10 personnes

Le dénombrement des contributions s'établit comme suit :

- 62 contributions manuscrites formulées directement sur le registre papier ;
- 19 contributions par courrier.

Par ailleurs, aucune contribution orale n'a été reçue par le commissaire enquêteur.

Soit un total de 81 contributions.

Enquête parcellaire

Aucune personne ne s'est présentée à l'occasion des permanences et aucune observation n'a été portée sur le registre d'enquête. Seul des réponses aux notifications ont été faites, dont le détail est précisé dans la partie 4 de ce présent rapport.

2.8.2. Principaux thèmes concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Chaque contribution, qui comporte parfois plusieurs observations, a été numérotée, par le commissaire enquêteur, par ordre de communication, sur le registre d'enquête papier et à réception pour les courriers en différenciant leur mode d'expression (manuscrites registre papier, courrier).

Les différentes observations ont été regroupées par thèmes et sous thèmes pour en faciliter la lecture et l'analyse. Le numéro de contribution est rappelé avant chaque observation.

Ces thèmes et sous thèmes sont les suivants :

Soutiens au projet	
- Soutiens au projet	65 observations
- Demandes/proposition	14 observations
Oppositions au projet	14 contributions
Divers	2 contributions

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1. Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire, a répondu au procès-verbal de synthèse qui regroupait l'ensemble des observations et questions formulées par le public ainsi que les questions du commissaire enquêteur. Dans cette partie, chaque observation est reprise, suivie de la réponse du maître d'ouvrage et du commentaire du commissaire enquêteur.

3.1.1 Détail des observations du public pendant l'enquête en fonction des thèmes et sous-thèmes

THEME SOUTIEN AU PROJET

SOUS-THEME SOUTIEN AU PROJET

Observation registre manuscrit n° 1 – Monsieur Christophe Ehrmann a écrit : « Très beau projet de vie et de lien social. Restaurants et commerces de bouche très attendus ! »

Observation registre manuscrit n° 2 – Madame Michelle Crenber ? a écrit : « Super projet, cela va dynamiser notre ville et avec une parcelle des deux côtés de la Seine ça serait plus accessible pour la rive gauche »

Observation registre manuscrit n° 3 – Monsieur Michel Dupont a écrit : « Projet indispensable pour donner un centre au Pecq ou toute la population pourra se retrouver »

Observation registre manuscrit n° 4 – Madame Séverine Manuel-Hardez a écrit : « Habitant ce quartier, je suis favorable à ce projet qui améliorera considérablement la qualité de vie dans cet environnement actuellement très délabré »

Observation registre manuscrit n° 5 – Madame Isabelle Grindel a écrit : « J'habite le Pecq et c'est avec un immense plaisir que j'accueille ce projet de cœur de ville. En effet, je ne peux que constater aujourd'hui l'absence d'un centre-ville avec des commerces de bouche, ainsi que l'absence de restaurants et brasseries. Les berges de Seine ne demandent qu'à être valorisées pour transformer ce qui ressemble aujourd'hui à un site abandonné et à une friche. Cette belle parcelle ne pourra que satisfaire les besoins des alpcois en termes de commerce et de site verdoyant avec la Seine. En souhaitant que ce projet prenne forme dans les meilleurs délais. »

Observation registre manuscrit n° 6 – Monsieur Eric Henry a écrit : « Etant Alpcois de longue date, je suis heureux que ce projet puisse voir le jour. Un vrai centre-ville sur un site agréable est le bienvenu. »

Observation registre manuscrit n° 7 – Madame Bénédicte Courau a écrit a écrit : « Avis très très favorable au projet "Cœur de Ville" »

Observation registre manuscrit n° 8 – Madame Geneviève Gruet ? a écrit : « Quelle joie de voir ce nouveau "Cœur de Ville" prendre enfin forme. Bravo à vous et merci. »

Observation registre manuscrit n° 9 – Madame Liliane Cohen a écrit : « Bravo Le Pecq va s'épanouir et je suis de tout cœur avec vos projets. »

Observation registre manuscrit n° 10 – Inconnu (signature illisible) a écrit : « Il y aura enfin un centre-ville vivant au Pecq. J'habite en face et j'apprécierais de ne plus voir cette maison sans toit. »

Observation registre manuscrit n° 11 – Monsieur Paul Geyir ? a écrit : « Nouvel arrivant au Pecq, j confirme que la ville manque cruellement de restaurants, bars ou hôtels et apporte mon soutien à ce projet de centre-ville. »

Observation registre manuscrit n° 13 – Inconnu a écrit : « Nouveaux arrivant au Pecq, par cet avis nous confirmons notre intérêt sur ce projet notamment pour la création de commerce de bouche, type marché/produits frais.

Ainsi que la réalisation d'espaces ouverts pour les rencontres des habitants.

En restant vigilant sur les espaces verts proches de la Seine. »

Observation registre manuscrit n° 14 – Monsieur Gérard Robert a écrit : « J'approuve entièrement ce beau projet Cœur de Ville, qui correspond à un besoin pour notre ville où je suis domicilié depuis 1977.

Observation registre manuscrit n° 15 – Madame Annick Masson a écrit : « Notre ville du Pecq n'a aucun centre-ville aujourd'hui alors qu'elle est déjà coupée en deux par la Seine. C'est la raison pour laquelle ce projet Cœur de Ville est vital pour fédérer ses habitants des deux rives. »

Observation registre manuscrit n° 16 – Madame O Brien ? a écrit : « Magnifique projet. Je suis tout à fait en faveur. Merci à l'équipe. »

Observation registre manuscrit n° 17 – Mesdames Delerue ? ont écrit : « Très beau projet qui animera le centre-ville et accessible aux promeneurs en fauteuil roulant. Espace vert supplémentaire en centre-ville. »

Observation registre manuscrit n° 18 – Monsieur Jacques Lali ? a écrit : « Au cas où ce projet longtemps attendu susciterait des commentaires négatifs, il conviendrait de les mettre en balance avec le projet très majoritaire de alpicois. Les personnes favorables se déplacent rarement pour émettre un avis dans les enquêtes publiques.»

Observation registre manuscrit n° 19 – Inconnu a écrit : « J'ai assisté avec intérêt à la réunion relative au projet organisé à l'hôtel de ville.

Je l'approuve globalement.

Néanmoins, le succès de ce projet et sa viabilité dépend du désenclavement du site qui ne sera desservi que par la route départementale. Il faut raisonner "lieu de vie", intercommunalité et zone de chalandise.

A cet effet, la création d'une parcelle piétonne et/ou circulations douces me paraît indispensable au succès et à la viabilité du projet dès sa livraison à l'horizon 2025.

La SCOP Cabrol, située à Mazamet (81), c'est d'ailleurs son cœur de métier à un prix compétitif, ce qui fait sa réputation.

Faire cette passerelle serait bon pour Cœur de Ville et pour l'emploi en France lors du chantier ; cela profiterait au quartier Mexique qui est limitrophe du Vésinet et de Croissy ; pourquoi pas un financement par l'agglomération Boucles de Seine (total ou partiel) de la passerelle.

Observation registre manuscrit n° 20 – Inconnu (signature illisible) a écrit : « Je suis à 100% favorable à ce cœur de ville qui fait défaut depuis tant d'années à la charmante et agréable ville du Pecq où règne la convivialité de toutes parts. Je souhaite vivement que ce projet

aboutisse dans les meilleurs délais et que nous puissions enfin nous sentir dans une ville conforme à ce que tout le monde attend »

Observation registre manuscrit n° 21 – Inconnu (signature illisible) a écrit : « *Entièrement favorable à cœur de ville »*

Observation registre manuscrit n° 22 – Inconnu (signature illisible) a écrit : « *Le cœur de ville et l'avenir du Pecq »*

Observation registre manuscrit n° 24 – Inconnu (signature illisible) a écrit : « *Je suis tout à fait favorable pour ce projet car il manque cruellement un centre-ville au Pecq. Le montage de ce concept est très intéressant aux abords du port de tourisme/excursions.*

L'architecture en elle-même me plaît beaucoup avec ce mail de verdure pénétrant dans cet ensemble.

Il y a tous les ingrédients (commerces, hôtel, habitats) pour donner un poumon au Pecq avec un site loin d'être déplaisant »

Observation registre manuscrit n° 25 – Madame Monique Vidal Cavalier a écrit : « *Je suis très favorable à ce projet extrêmement important pour la ville du Pecq avec ce très bon architecte. Cela va donner de la vie à ce centre-ville pour tous les habitants, jeunes et moins jeunes.*

Je vous encourage de toutes mes forces car je sais que cela représente beaucoup de motivation, d'énergie et de travail.

Observation registre manuscrit n° 26 – Madame et Monsieur Soulet ont écrit : « *Le projet de la mairie concernant la ville du Pecq est vital pour notre ville.*

En effet, il s'agit de la création d'un espace de vie agréable qui va enfin rassembler quotidiennement les alpicois autour de commerces et de restaurants. Désormais, après avoir garé sa voiture, nous pourrons faire plusieurs types de démarches en un même lieu : alimentaires (magasins), administratives (poste toute proche), dégustations (restaurants), reposantes (parcs), distrayantes (jeux pour les enfants), spirituels (église), culturel (théâtre) etc...

Son emplacement idéal car très central donnera de la cohésion à notre ville qui subit une division par son fleuve. Elle renforcera également la cohérence de notre ville car des infrastructures déjà existantes seront ainsi redynamisées (centre commercial "les Eaux Vives", église St Wandrille, poste, monoprix, théâtre...)

De plus les alpicois pourront enfin accueillir leurs amis grâce à l'hôtel qui sera créé. Cela manquait cruellement à notre ville.

Sans parler des touristes étrangers arrivant par bateau qui seront ainsi mieux accueillis et pourront avoir une meilleure image de notre pays.

Nous soutenons avec conviction ce projet.

Observation registre manuscrit n° 28 – Monsieur et Madame Michel et Elisabeth Descoinc ont écrit : « *Nous sommes favorable au projet cœur de ville »*

Observation registre manuscrit n° 29 – Famille Chauberanne ? a écrit : « "Un cœur de ville" attendu, projet séduisant...avec vue sur la Seine. Les commerces indispensables parviendront-ils à permettre aux alpcois d'échanger autre chose que de l'argent ? Quelques boutiques moins "alimentaires" (ex : presse, librairie, etc...) où stands de démonstration-vente d'artisanat pourraient rompre le cycle argent. Associer à ce lieu de convivialité, détente, échanges, rencontres serait un plus.

Nous soutenons ce projet tant attendu. Bon courage à vous.

Observation registre manuscrit n° 30 – Famille Ghorayer a écrit : « sont favorables au projet Cœur de Ville. Nous mettons beaucoup d'espoir dans le succès futur économique et environnemental de ce projet. Bravo. »

Observation registre manuscrit n° 31 – Famille Ayache a écrit : « Nous sommes tout à fait favorables au projet cœur de ville qui amènera une dynamique à notre ville »

Observation registre manuscrit n° 32 – Famille Guy Gonguet a écrit : « Très favorable au projet, nous apprécions qu'enfin le Pecq dispose d'installation telle que café et restaurant digne de ce nom. »

Observation registre manuscrit n° 33 – Madame Sibéa ? Mila a écrit : « Très favorable pour le projet cœur de ville au Pecq. Notre ville Le Pecq va nous apporter un cadre de vie agréable et vivante ! »

Observation registre manuscrit n° 34 – Madame France Landru a écrit : « Je suis favorable avec ce projet car celui-ci va éclairer ce quartier bien sombre. Il ne peut qu'apporter du + aux alpcois, du travail, but de promenade, etc... »

Observation registre manuscrit n° 35 – Inconnu (signature illisible) a écrit : « Favorable au projet qui va, enfin, amener une nette amélioration aux alpcois. »

Observation registre manuscrit n° 37 – Madame C. Dagassan a écrit : « Projet intéressant sous réserve de quelques points d'attention pour préserver les intérêts des résidents »

Observation registre manuscrit n° 38 – Inconnu a écrit : « Très bon projet attendu depuis longtemps. La réalisation prévue paraît optimale compte tenu des contraintes.»

Observation registre manuscrit n° 39 – Inconnu a écrit : « Projet très intéressant pour la ville du Pecq et ses habitants. »

Observation registre manuscrit n° 40 – Inconnu a écrit : « Beau projet. Faire revivre une guinguette choisie ? En plus de ce qui est judicieusement avancé »

Observation registre manuscrit n° 41 – Madame Isabelle Beaussant ? a écrit : « En tant qu'habitante du Pecq depuis presque 30 ans je voulais dire que je trouve que ce projet cœur

de ville est très positif et va amener plus de vie et un centre-ville bien placé et agréable près de la Seine. L'architecture en bois est légère et bien adaptée »

Observation registre manuscrit n° 42 – Madame Isabelle Gosselin a écrit : « *En tant qu'habitante du quartier Ermitage et membre du conseil de quartier Ermitage, je suis favorable à ce projet " Cœur de Ville" qui est enthousiasmant et devrait permettre aux habitants de se rencontrer dans un espace de différentes manières. »*

Observation registre manuscrit n° 43 – Monsieur François Argoud, maire adjoint honoraire, a écrit : « *Des décennies ont passé et la ville du Pecq n'a pas terminé la rénovation de son centre. Lorsque j'ai été élu conseiller municipal en mars 1977 la ville terminait l'ilot 4 de sa rénovation et nous évoquions le dernier ilot n° 5 entre la rue Jean Jaurès, l'avenue Charles de Gaulle et le boulevard Brossolette.*

Que de paroles, d'écrits, de commentaires à partir de 1980 premières ébauches des projets.

*A chaque fois, nous étions prêts **mot illisible**. J'ai fait partis d'un **mot illisible** où au départ nous avions 12 projets, puis 6 et enfin 1 choisi. Des esquisses, plans étaient présentés dans le journal municipal. Bref 3 projet successif ont été avancés. Puis crise économique, liquidation judiciaire de promoteurs et législation avec le PPRI ont fait tout échouer.*

Mais nous ne pouvons pas rester indéfiniment dans l'état actuel. Les municipalités successives se sont acharnées pour construire un projet équilibré, qui ne coûte pas trop à la ville.

- *La ville a déjà beaucoup de parcs et jardins. Un de 3 hectares n'est pas raisonnable*
- *La ville a réussi ses réalisations foncières et respecte le quota social*
- *Nous n'avons pas besoin de bureaux, activités industrielles face à la Seine*

Mais le port fluvial existe et est désormais fréquenté. Les Alpicois manquent d'endroits pour flâner, accueillir des amis au restaurant et respirer entre eaux et bois (le bel aménagement des rives en témoigne par sa fréquentation).

Oui, le projet qui est présenté à l'enquête publique est bon. Tout d'abord, il est réalisable. De plus il est équilibré entre verdure et lieu d'accueil.

Oui, il faut aller de l'avant dans ce projet sérieux et raisonnable. Merci Monsieur le Commissaire Enquêteur, d'aller dans ce sens. »

Observation registre manuscrit n° 44 – Monsieur Thobois a écrit : « *Au-delà des considérations diverses, politiques, techniques, écologique...*

*Je trouve toujours intéressant de débattre pour un projet à venir **mot illisible** notre commune.*

*J'espère que cette dynamique va perdurer et surtout finaliser un projet viable, puis **mot illisible**, bonifiera les lieux bien « sinistrés » **mot illisible** vue de Seine et de péniches...*

Au plaisir de voir construire un nouveau lieu qui ne pourra qu'embellir cet espace. »

Observation registre manuscrit n° 45 – Madame ou Monsieur ? Prudhomme a écrit a écrit : « *Alpicois depuis 11 ans, j'estime le projet Cœur de ville comme nécessaire ! L'absence de commerces oblige à aller à Saint Germain-en-Laye. Avoir des restaurants, des commerces de proximité est vital pour une ville de la taille du Pecq. La ville y gagnera énormément en qualité de vie pour les alpicois. »*

Observation registre manuscrit n° 46 – Monsieur Thierry Montreuil a écrit : « *Ce projet est crucial pour notre cité. Son urbanisation datant des années 1970 l'a privé d'un vrai centre-ville. Celui-ci est attendu depuis plus de 20 ans.*

Un cadre agréable, des commerces supplémentaires, un lieu de sortie et de rencontres en bord de Seine ; tout cela est devenu indispensable.

Je soutien donc tout à fait le projet. »

Observation registre manuscrit n° 47 – Madame Nicole Bagland ? a écrit : « *Ce projet est vraiment vital pour notre ville. Un cœur de ville est indispensable. Sa réalisation sous la forme représentée par la maquette et agrémentée des explications est vraiment judicieux. Avec tout mon soutien »*

Observation registre manuscrit n° 48 – Madame Candice Derré a écrit : « *Habitante de Pecq depuis 2010, j'entends depuis de nombreuses années parler d'un aménagement du centre-ville du Pecq. Je suis très enthousiaste de voir que ce projet devient aujourd'hui plus concret. En effet, les abords de la Seine côté avenue Charles de Gaulle sont par endroit très délabrés. La présence de ruines me semble en particulier très dangereux. Elles nécessiteraient d'être rasées au plus vite.*

De plus le Pecq ne dispose pas à ce jour de véritable centre-ville. Les quartiers sont éclatés sans lieu fédérateur. Pour les commerces il faut souvent se rendre dans les communes voisines.

Le projet présenté par la mairie me paraît correspondre aux besoins de ma ville : sécurisation des bords de Seine, création d'espaces verts accessibles à tous, installation de nouveaux commerces de proximité. La présence des restaurants sera un plus et permettra l'essor "touristique" de la ville. »

Observation registre manuscrit n° 49 – Monsieur Albert Cavalier a écrit : « *Il faut que soit réalisé ce projet si nous voulons garder notre statut par rapport aux villes qui nous entourent. Le Pecq était l'entrée du château de Saint-Germain par le fleuve. Nous avons trop attendu. »*

Observation registre manuscrit n° 50 – Madame Marie Christine Dupont, maire adjoint honoraire a écrit : « *Depuis tant d'années notre municipalité s'efforce de trouver une solution satisfaisante pour que cette ville du Pecq puisse avoir un vrai cœur de ville ! Il est grand temps désormais de voir aboutir ce beau projet que nous présente Madame le Maire. Un lieu de vie et de rencontres attendu par nos concitoyens, une union de nos quartiers, une vitrine pour le tourisme fluvial qui se développe... Il fait déjà bon vivre au Pecq, une qualité de vie au bord de ce beau fleuve, mais il faut ajouter ce qui manque le plus... Un cœur ! Courage on y arrivera ! »*

Observation registre manuscrit n° 51 – Madame Charlotte Corradi et Monsieur Ligney ont écrit : « *Habitants le Pecq depuis 2016, nous avons hâte que ce projet sorte de terre afin de nous permettre d'avoir un véritable lieu de vie et de retrouvaille qui manque actuellement au Pecq. »*

Observation registre manuscrit n° 52 – Monsieur Manuel Corradi a écrit : « *Le projet est magnifique, il arrive enfin. Cela fait longtemps que nous attendons un vrai cœur de ville au Pecq. »*

Observation registre manuscrit n° 53 – Madame et Monsieur Messenger ont écrit : « *Nous sommes content de ce nouveau projet. Ce sera un projet enfin conclu. »*

Observation registre manuscrit n° 54 – Madame et Monsieur Chauart ont écrit : « *Ce sera superbe ce projet ! »*

Observation registre manuscrit n° 55 – Madame et Monsieur Voirin ont écrit : « *Nous sommes favorable au projet qui, nous le pensons, améliorera l'environnement du bord de Seine et l'activité centrale de la ville. »*

Observation registre manuscrit n° 57 – Madame Myrvold a écrit : « *Favorable à ce qu'un cœur de ville voit enfin le jour ! »*

Observation registre manuscrit n° 60 – Inconnu (car signature illisible) a écrit : « *J'ai assisté aux présentations de la mairie du Pecq, et j'ai lu les observations de l'association pour la protection du patrimoine alpicois et je souhaite vous faire part de mon enthousiasme pour ce projet qui embellirait significativement nos bords de Seine ; ce projet s'insère parfaitement entre le parc Corbière (lieu familiale de pique-nique très prisé des alpicois) et la piste cyclable de Port-Marly. Je ne partage pas les observations de l'Appa qui ne semble pas tenir compte de la réalité de notre ville aujourd'hui et des possibilités offertes par ce " cœur de ville " qui, avec les différentes rénovations prévues « *mot illisible* » du " Monoprix", nous fera au centre-ville un endroit beaucoup plus agréable qu'il ne l'est maintenant, et qui offrira des perspectives beaucoup plus favorables « *mots illisibles* » (étape sur le vélo route ? passerelle piétonne ?) »*

Observation courrier n° 2 – Madame ou Monsieur Noirton ? a écrit : « *Je suis très favorable et je soutien le projet "Cœur de ville" qui apportera au Pecq tout ce qui lui manque pour profiter pleinement de l'environnement privilégié du bord de Seine. Il est indispensable d'avoir un lieu de rencontre entre générations, familles, jeunes, seniors ou il sera possible de trouver de petits commerces locaux et de se retrouver autour d'un repas ou d'un café dans un lieu agréable. A l'heure actuelle, il n'y a aucune possibilité de se "poser" au cours ou après une promenade sinon de se rendre à Saint Germain-en-laye accès "montagnard" pas toujours facile à pied.*

Le projet présenté permet de répondre aux risques d'une inondation importante.

En outre, cela permettra de conserver les croisiéristes qui pourront apprécier un environnement en phase avec les enjeux environnementaux plus tôt que d'être face aux ruines actuelles. C'est pourquoi je souhaite que le projet soit reconnu d'utilité publique. »

Observation courrier n° 3 – Madame Anne Marie Diffard a écrit : « *Je souhaite vivement que le projet d'aménagement du Pecq puisse voir le jour le plus rapidement possible. »*

Observation courrier n° 4 – Madame et Monsieur Loïc Mahé ont écrit : « Nous considérons le projet cœur de ville essentiel pour l'avenir du Pecq. Il contribuera de manière très significative à l'amélioration de la vie commune en créant un espace accueillant et dynamique pour tous les alpicois. Il valorise les bords de Seine et rééquilibrera l'aménagement du centre-ville.

L'utilité publique de ce projet est pour nous avérée. »

Observation courrier n° 5 – Monsieur Alain Gournac, Maire honoraire du Pecq et Sénateur honoraire a écrit : « A la suite de notre rencontre, je vous confirme par écrit, que je suis très favorable au projet proposé par la municipalité du Pecq.

L'aboutissement de ce beau projet va enfin donner un véritable centre-ville aux Alpicois qu'ils attendent depuis longtemps. Les contraintes réglementaires ont fait avorter tous les projets depuis de nombreuses années. J'ai moi-même beaucoup travaillé sur ce quartier pendant mes mandats de maire et acquit plusieurs terrains sur ce site.

Ce lieu de vie va répondre totalement aux souhaits de notre population : restaurants avec terrasse, hôtel, commerces, espaces verts, places de parking ... un lieu de vie aux bords de la Seine avec un panorama exceptionnel.

Le pari architectural est parfaitement réussi, d'une esthétique très soignée, ces deux immeubles, bien proportionnés, vont aisément s'intégrer dans ce quartier, tout à côté de l'escale fluviale accueillant de nombreux touristes.

L'accès des véhicules serai aisé, comme pour les vélos avec la voie verte qui passe sur le terrain.

Je vous confirme, Monsieur le Commissaire enquêteur, mon total soutien à ce beau projet et j'adresse toutes mes félicitations à Madame le Maire et à son équipe. »

Observation courrier n° 7 – Madame Sophie Rousselon a écrit : « Je veux ici montrer mon soutien au projet "Cœur de Ville" du Pecq.

Disposer d'un hôtel et de commerces sera bénéfique pour tous les habitants (es) et pour – enfin – nous rencontrer et faire exister notre commune encastrée dans d'autres et coupée en deux par la Seine.

En espérant que les règles administratives et environnementales ne mettent pas en échec ce nouvel horizon alpicois »

Observation courrier n° 8 – Madame et Monsieur Lorne ont écrit : « Suite à la réunion du 10 décembre, nous déclarons être très favorables au projet "Cœur de Ville".

Enfin ! ce projet tant attendu va donner un nouveau souffle à notre commune !

Les habitants du quartier Mexique sont aussi très demandeurs de la création d'une passerelle à hauteur de la rue de Seine pour nous éviter cet horrible pont très défavorable aux piétons.

Nous espérons que ce Cœur de Ville fera battre à l'unisson le cœur des alpicaises et alpicois en créant un lieu de rencontre.

Observation courrier n° 10 – Monsieur Philippe Prudhomme a écrit : « Par le présent courrier, après avoir pris connaissance du projet "Cœur de ville" porté par la municipalité du Pecq, et pour lequel vous avez été nommé commissaire enquêteur, je souhaite vous faire part de mon ressenti, mon avis et mes souhaits éventuels.

Habitant au Pecq depuis 35 ans, j'entends parler d'un projet "Centre/Cœur de ville" depuis que je suis arrivé, et j'ai toujours pensé au fil du temps, qu'il était indispensable à cette commune un peu écartelée par la Seine (mais quel avantage en termes d'esthétique et de perspectives) afin que ses habitants se côtoient d'une rive à l'autre, d'un quartier à l'autre.

Alors oui, je suis favorable à un tel aménagement dont l'utilité et le sens se trouvent renforcés par le fort développement du tourisme fluvial qui nécessite dans un environnement historique aussi riche un accueil et un environnement à la hauteur.

Alors oui, le projet présenté que j'ai découvert à la fois dans le bulletin municipal 110 de décembre 2021, et à la fois lors de la réunion publique qui s'est tenue le vendredi 10 décembre 2021 au pôle Wilson et à laquelle j'ai assisté, me paraît répondre en tous points répondre aux souhaits des habitants en termes de qualité architecturale, d'intégration, d'emplacement et de communication avec la Seine.

Alors oui, je suis favorable au contenu de ce projet à dimension humaine et raisonnable, avec la perspective d'offrir aux alpicois un lieu de courses quotidiennes agréable, un lieu de rencontres et d'échanges permanents, un lieu de détente et d'animation.

Alors oui, ce projet structurant pour la commune du Pecq doit voir le jour, et dans les tout meilleurs délais, tellement nous attendons ce projet avec patience depuis si longtemps, mais surtout avec beaucoup d'impatience. »

Observation courrier n° 11 – Madame Josette Prudhomme a écrit : « Nous avons la chance d'habiter Le Pecq depuis 36 ans, une jolie ville traversée par la Seine qui bénéficie de rives et de chemin de halage arborés et au fil du temps de mieux en mieux aménagés pour le plaisir de tous.

L'urbanisation et la création de voies rapides en direction de Paris ont fait que nous n'avons plus de centre-ville autrefois situé comme dans toutes les villes et villages autour de l'église.

La Seine et le pont Georges Pompidou constituent une véritable frontière entre la rive droite et la rive gauche. Personnellement, habitante du quartier Mexique rive droite, je me tourne plus volontiers vers Le Vésinet pour mes courses du fait qu'il n'y a rien d'attirant rive gauche.

Le projet qui nous a été présenté par Madame le Maire le 10 décembre dernier me semble en tous points répondre à mes attentes : Hôtel, restaurants tous orientés vers la Seine, commerces de bouche et de décoration, espaces verts, l'ensemble en bordure de Seine.

Il est également grand temps de continuer à soigner nos entrées de ville comme cela a été fait du côté de la rampe Nord.

J'ai hâte que ce projet architecturalement bien pensé par un grand architecte prenne vie et vous remercie de noter mon avis très positif. »

Observation courrier n° 12 – Madame Véronique de Jacquilot a écrit : « Nous habitons le Pecq où nous nous sommes installés à la naissance de notre aîné en 1984. C'est avec une grande satisfaction que nous avons assisté au fil des ans à la construction des deux collèges, la réfection des gymnases, la création du parc Corbières... et plus récemment, l'aménagement piétonnier et cyclable des bords de Seine vers Port Marty et Le Mesnil le Roi... pour la rive gauche.

J'emprunte régulièrement cet itinéraire à bicyclette en venant par la côte de Monte Cristo » et le carrefour d'Aranjuez (actuellement dangereux pour les piétons et les cyclistes) ... je traverse le parc Jean Moulin et rejoins la Seine... Je peux également traverser par le pont aménagé pour les cyclistes et poursuivre vers Montesson ou Croissy. C'est un vrai plaisir, un très beau site.

Cela m'amène au projet actuel qui s'inscrit dans cette continuité. Ce sera beaucoup mieux que l'état actuel d'inaccessibilité et d'abandon partiel. J'aimerais qu'il aboutisse, c'est un beau pari qui repose sur le succès des commerces et restaurants envisagés. Esthétiquement je le trouve très séduisant, j'espère cependant que les matériaux résisteront au temps.

Le Pecq gagnera à avoir un vrai centre où nous puissions nous rencontrer.»

Observation courrier n° 15 – Madame et Monsieur Chartier-Hellig ont écrit : « Nous souhaitons exprimer notre avis favorable à la décision d'utilité publique car le projet répond aux besoins des habitants du Pecq. En effet, sa réalisation conduira à une nette amélioration de la qualité de vie de la commune tout en respectant les contraintes liées au site.

Il permettra d'installer des commerces de proximité, hôtel et restaurants qui manquent cruellement à notre ville. Le Coeur de Ville sera facilement accessible et nous évitera des déplacements en voiture vers d'autres communes.

La réalisation du projet prévu s'intégrera bien dans le paysage, créera des espaces verts accessibles au public et contribuera également à la gestion des eaux de pluie.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir prendre acte de nos avis »

Observation courrier n° 16 – Madame Brigitte Boileau a écrit : « je vous adresse ce courrier, pour vous faire part de mon soutien total et enthousiasme pour ce projet. Je suis alpicoise depuis 64 ans (né à St Germain...) et domiciliée au ...Pecq. Je me réjouis de ce cœur de ville promis depuis des années et qui va donner à notre ville une vraie colonne vertébrale à cette ville éclatée sur tous ces quartiers différents. J'adhère à 300% à ce projet. »

Observation courrier n° 17 – Madame Lucie Dejouhanet et Monsieur Christophe Duchet ont écrit : « En tant qu'habitants du Pecq, nous apportons tout notre soutien au projet de madame le Maire de créer un coeur de ville en bord de Seine. Ce projet est pour nous une bouffée d'oxygène pour une commune qui manque cruellement de centre-ville, de commerces et d'un lieu de retrouvailles pour les habitants.

Nous habitons dans le quartier Ermitage et regrettons le manque d'offre commerciale au Pecq. La petite épicerie de quartier et les deux boulangeries sont certes déjà une chance, mais elles ne couvrent que peu les besoins de courses alimentaires. Si l'Hyper U a une offre de produits intéressante, les rayons boucherie et poissonnerie ne sont guère attirants, et pour ces achats, nous préférons monter à Saint-Germain (20 minutes de marche par le Raidillon). Le Pecq gagnera énormément à avoir des commerces centralisés, avec des produits de qualité et qui deviendraient des lieux de vie et d'échanges.

Couple sans enfant, nous aimons sortir au restaurant. Là aussi, l'offre du Pecq est quasi nulle. Nous devons aller dans les communes voisines. Et même à Port-Marly, peu de restaurants permettent de profiter des bords de Seine. L'emplacement du cœur de ville et des restaurants prévus dans le projet serait une magnifique valorisation du bord de fleuve et répondrait complètement à notre aspiration de pouvoir profiter de ce paysage à proximité de chez nous. La qualité de vie au Pecq serait sans aucune doute améliorée. Quand on pense que la petite place de l'église a été interdite d'accès l'été dernier car le bruit gênait les riverains, il nous est indispensable d'avoir un lieu de retrouvailles et de flânerie aux beaux jours.

Les bords de Seine, en particulier grâce au nouvel aménagement côté Port-Marly, sont une promenade vraiment agréable. Mais sur la commune du Pecq, ce n'est pas beau : l'enceinte de Raboni et les maisons abandonnées forment une rupture sur cette promenade. Cette zone est une verrue dans le Pecq et c'est dommage que ce soit la première chose que les croisiéristes voient quand ils arrivent dans notre commune.

Le projet de cœur de ville est une chance pour Le Pecq et nous le soutenons complètement. Ce serait terrible qu'il n'aboutisse pas car il constitue un projet indispensable pour créer le lien entre nos quartiers et embellir notre ville. Enfin ! »

Réponse du maître d'ouvrage pour le sous-thème soutien au projet :

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur remarque que le maître d'ouvrage n'a pas communiqué de réponse aux observations composant l'ensemble de ce sous-thème.

SOUS-THEME DEMANDES/PROPOSITIONS

(Extrait des soutiens)

Observation registre manuscrit n° 18 – Monsieur Jacques Lali ? a écrit : « Un point à ne pas omettre : réserver des emplacements pour le stationnement des deux roues motorisés (souvent négligé alors qu'il y en a de plus en plus. »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le plan local d'urbanisme ne distingue pas le stationnement des 2 roues motorisées. Pour autant, cette remarque sera transmise à l'opérateur commercial.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note la prise en compte de cette observation.

Observation registre manuscrit n° 29 – Famille Chauberanne ? a écrit : « Un frein à la fréquentation : les Parkings payants ! »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les modalités de gestion et de fonctionnement du parking ne sont pas encore déterminées. Néanmoins, le Pecq est l'une des rares communes où le stationnement est gratuit sur l'ensemble du territoire. La ville souhaite poursuivre cette gratuité et demandera à l'opérateur que le stationnement soit accessible à tous les Alpicois.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage ne répond pas précisément à la question. Accessibilité ne veut pas dire forcément gratuité.

Observation registre manuscrit n° 32 – Famille Guy Gonguet a écrit : « Nous espérons que le parking sera doté de bornes de recharges pour véhicules électriques »

Réponse du maître d'ouvrage :

La Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) du 24 décembre 2019 renforce les obligations réglementaires d'équipement facilitant la recharge des véhicules électriques et fixe l'obligation, pour tous les bâtiments non résidentiels possédant un parking de plus de 20 places, de disposer d'une borne par tranche de 20 emplacements de stationnement d'ici 2025. Il y aura donc des bornes électriques.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse, s'appuyant sur la loi, permet de répondre à la demande exprimée.

Observation registre manuscrit n° 35 – Inconnu (signature illisible) a écrit : « Question importante : est-il prévu un marché comme il en existe dans chaque ville ? »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les études de commercialité ont fait ressortir qu'il existait déjà trop de marchés alimentaires aux environs. Une expérience a d'ailleurs été tentée dans un précédent mandat et ne s'est pas révélée concluante. Le projet intégrera des commerces de bouches qui sont aujourd'hui inexistantes en centre-ville et permettront de répondre aux besoins des Alpicois tous les jours. En outre, l'association « AMAP ô Pecq » distribue chaque semaine dans la ville des paniers de fruits et légumes de producteurs locaux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Observation registre manuscrit n° 37 – Madame C. Dagassan a écrit : « *Projet intéressant sous réserve de quelques points d'attention pour préserver les intérêts des résidents alpcois, le projet n'étant pas pour les touristes :*

- *Stationnement : attention à préserver les existants le long de l'avenue Charles de Gaulle et à conserver la gratuité pour celles créés : les véhicules "attirés" par ce pôle vont sinon saturer nos rues déjà encombrées par le manque de place et cela pourrait bénéficier aux résidents le soir ou on retrouve parfois une pénurie + stationner hors emplacements (anciennes résidences en sous-capacité et bloquées par le PLU). Développer aussi les transports en commun et les fiabiliser (pas le cas de la ligne 21 ?)*
- *Quid des arbres le long de l'avenue, respecter-t-on un même ratio (PLU interdisant normalement de toucher aux espaces verts) voire plus d'arbres, y compris coté résidences et pas que coté Seine (vs impact visuel pour résidents autour) ?*
- *Attention à la hauteur des bâtiments : certes l'aspect visuel n'est pas aujourd'hui au mieux mais peu élevés actuellement. Un bâtiment aussi haut que les immeubles autour donnerait un aspect massif et peu attractif à un centre-ville et boucherait la vue.*
- *Deux "centres commerciaux" existent déjà, coté Monoprix et celui des Eaux Vives, attention à ne pas recréer cela et avoir impérativement les commerces de bouche type boulangerie, boucherie, poissonnerie ainsi que point de retrait d'argent manquant et poussant les alpcois à partir sur St Germain et le Vésinet. »*

Réponse du maître d'ouvrage :

- Les modalités de gestion et de fonctionnement du parking ne sont pas encore déterminées. Pour autant, le Pecq est l'une des rares communes où le stationnement est gratuit sur l'ensemble du territoire. La ville souhaite poursuivre cette gratuité, et veillera à ce que le parking du Cœur de Ville s'inscrive dans cette politique et demandera à l'opérateur que ce parking soit accessible à tous les Alpcois. L'état d'avancement actuel du projet et de l'aménagement des voiries ne permet pas de préciser si certaines des places de stationnement actuellement existantes seront supprimées. Il est toutefois important de préciser que la ville ne souhaite pas réduire son offre de stationnement public et que le projet vise à permettre une offre de stationnement plus importante que ce qu'elle est aujourd'hui. Le site sera desservi par la ligne 21, qui dessert la quasi-totalité du territoire communal, avec un passage toutes les 10 minutes aux heures de pointes et toutes les 30 minutes en semaine, ainsi que le week-end depuis la récente restructuration.
- Le projet va préserver le petit bois et développer de nombreux espaces verts sur des secteurs aujourd'hui recouverts de bitume. Le permis de construire viendra préciser exactement le nombre d'arbres qui devront être abattus et ceux qui seront replantés. Le plan local d'urbanisme impose de planter un nouvel arbre pour chaque arbre abattu, mais compte tenu de la superficie qui sera occupée par les espaces verts, il y a aura au

final plus d'arbres que le site n'en compte actuellement. Le projet paysager prévoit la présence d'arbres le long de l'avenue Charles de Gaulle.

- La taille du projet est fortement limitée par le plan de prévention des risques d'inondation qui limite la surface de plancher totale à 10 900m². Cette faible densité a permis aux architectes de concevoir une construction qui se développe en grande majorité sur 2 étages, seule la partie intégrant l'hôtel, qui est située devant la place de la résistance, s'élevant sur 4 étages. Qui plus est, pour préserver les vues vers la Seine, le projet est traversé par une « percée » végétale d'une largeur de 27 mètres.
- L'un des principaux intérêts du Cœur de Ville est de développer du commerce de proximité de « bouche » (boulangerie, boucherie, poissonnerie...). Afin de garantir la pérennité de ces commerces, l'opérateur commercial restera propriétaire de l'ensemble des cellules, il n'y aura donc pas de copropriété, ce qui facilitera la gestion et garantira le bon entretien du site. D'autre part, l'opérateur sera tenu, à travers une clause d'affectation, de réserver une part significative des locaux commerciaux aux commerces de bouches.
- En ce qui concerne le distributeur de billets, la ville a déjà créé un distributeur mis en service en 2021, en face de Monoprix. La ville demandera à l'opérateur d'installer un distributeur au sein du Cœur de Ville.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note :

- Qu'il n'est pas prévu de réduire l'offre de stationnement global et plutôt de l'augmenter ;
- La confirmation de la présence d'arbres le long de l'avenue Charles de Gaulle, sans précision sur l'évolution par rapport à la situation actuelle ;
- Que la majorité des bâtiments seront sur deux étages (excepté l'hôtel qui sera sur 4 étages ;
- L'Assurance que des commerces de « bouche » sont prévus
- La présence d'un distributeur de billet au sein du projet "Cœur de ville".

Observation registre manuscrit n° 38 – Inconnu a écrit : « *Il serait souhaitable que le contrat de la mairie avec le propriétaire des immeubles permette un contrôle strict des commerces proposées pour garantir le centre de convivialité de la ville. »*

Réponse du maître d'ouvrage :

En l'état d'avancement du projet, la programmation est la suivante :

- Un hôtel de 2500 m²
- 8 400 m² de commerces et de restaurants répartis comme suit :
 - o Un commerce de produit frais de 2300 m²
 - o 5 locaux à rez-de-chaussée pour environ 800 m² pour de l'alimentaire (surgelé, bio, pâtisserie, boulangerie ...)

- Une dizaine de locaux en rez-de-chaussée (pharmacie, librairie, fleuriste...) et au 1er étage de services de proximité (coiffeur, opticien, esthéticienne,...), ainsi qu'un magasin tourné vers la décoration intérieure pour 2900 m²
- 3 à 4 locaux destinés à de la restauration rdc et R+1 pour 1800 m²
- 1 salle de sport au R+2 pour 600 m²

La ville disposera de deux garanties distinctes pour garantir la pérennité des usages du bâtiment qui lui confère son utilité publique :

D'une part une clause d'affectation sera intégrée à l'acte de vente afin de garantir que les destinations et affectations du programme de construction telles qu'autorisées par le permis de construire devront être préservées pendant une durée de 15 ans minimum à compter de l'achèvement du programme de construction. Le non-respect de cet engagement sera sanctionné par des pénalités journalières.

D'autre part, le cahier des charges de cession de terrain permettra d'assurer l'adéquation et la continuité de l'affectation du bien exproprié aux objectifs globaux poursuivis par l'opération déclarée d'utilité publique, bien qu'il ait été vendu à une personne privée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse permet d'amener des éléments complémentaires et nécessaires à la connaissance plus fine du contenu du projet. En effet le dossier présenté à l'enquête était sommaire en ce qui concerne le programme commercial et les garanties prises par le maître d'ouvrage pour s'assurer du respect de ses attentes.

Observation registre manuscrit n° 39 – Inconnu a écrit : « *Est-il envisageable d'imaginer l'installation d'un marché couvert pour accueillir les producteurs locaux ?* »

Réponse du maître d'ouvrage :

La surface de plancher du projet est fortement limitée et contraint la programmation de l'opération. Il n'est pas envisagé de marché couvert, mais un commerce de produits frais est bien prévu. A l'heure actuelle, il est trop tôt pour connaître qui seront les futurs commerçants, mais ces derniers travailleront avec les producteurs locaux. En outre, l'association « AMAP ô Pecq » distribue chaque semaine dans la ville des paniers de fruits et légumes de producteurs locaux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

Observation registre manuscrit n° 42 – Madame Isabelle Gosselin a écrit : « *Soyons prudents sur l'environnement et éloignons le plus possible les voitures de ce projet* »

Réponse du maître d'ouvrage :

Le site est desservi directement par la voie verte ce qui le rend facilement accessible pour les mobilités douces. Des aménagements dédiés seront créés pour promouvoir la venue à pied ou à vélo. Pour autant, le projet ne peut pas faire abstraction du trafic routier, et un travail important a été mené avec le Département, qui est gestionnaire de l'avenue Charles de Gaulle, afin de prévoir les aménagements routiers qui permettront de fluidifier la circulation. Les parkings semi-enterrés permettront de libérer l'espace public de tout véhicule. L'objectif du Département et de la ville est de pacifier l'avenue Charles de Gaulle pour faciliter la circulation des cyclistes et des piétons.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Observation registre manuscrit n° 43 – Monsieur François Argoud, maire adjoint honoraire, a écrit : « *Il reste à veiller sur la circulation automobile et le stationnement. J'habite avenue Charles de Gaulle et les habitants souffrent énormément.*

Il faudra s'entendre avec le Département pour aménager cette avenue, ralentir la circulation, limiter le tonnage et ne pas priver les résidents des stationnements qu'ils ont actuellement alors qu'ils sont déjà insuffisants. »

Réponse du maître d'ouvrage :

La création du Cœur de Ville viendra s'inscrire dans la continuité du centre-ville existant. Il est par conséquent important que ce projet contribue à réduire autant que possible la « coupure urbaine » générée par l'avenue Charles de Gaulle. Des aménagements seront réalisés pour sécuriser et faciliter les traversées piétonnes.

En ce qui concerne le trafic, des études de circulation ont été menées et un travail spécifique a été réalisé avec le Département pour que ce projet ait le moins d'impact possible sur la circulation. Les études de flux ont montré que la circulation automobile aux heures de pointes s'établissait à environ 2000 véhicules / heure. Il a été calculé que le projet pourra générer sur ces heures de pointes un flux supplémentaire de 30 à 90 véhicules, soit une augmentation de 5% maximum. Pour réduire l'impact de cette augmentation, un carrefour giratoire sera créé à l'angle de l'avenue Charles de Gaulle et du boulevard Pierre Brossolette, non pas pour ralentir le trafic mais pour fluidifier la circulation en permettant aux véhicules d'entrer et de sortir du parking uniquement par la droite, donc sans avoir à couper la voie venant du sens inverse (manœuvre qui génère de nombreux ralentissements). Les études acoustiques ont estimé que ce flux de véhicules pourrait engendrer une augmentation de 1.5 db du bruit généré par le trafic. Cette augmentation est imperceptible pour l'oreille humaine.

En ce qui concerne le stationnement, le Pecq est l'une des rares communes où le stationnement est gratuit sur l'ensemble du territoire. La ville souhaite poursuivre cette gratuité et demandera à l'opérateur que le stationnement soit accessible à tous les Alpicois. La

ville ne souhaite pas réduire son offre de stationnement public et que le projet permettra une offre de stationnement plus importante que ce qu'elle est aujourd'hui.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage répond en partie à l'observation exprimée.

Observation registre manuscrit n° 46 – Monsieur Thierry Montreuil a écrit : « *Il pourrait cependant être amélioré par :*

- *La suppression des places de stationnement prévues en surface (les prévoir en sous-sol)*
- *Une passerelle piétons/vélos reliant les deux rives de la Seine. »*

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet n'est pas encore arrêté mais la ville exigera la suppression du parking en surface pour que le stationnement se fasse uniquement sur le parking semi-enterré. L'état d'avancement actuel du projet et de l'aménagement des voiries ne permet pas de préciser si des places de stationnement seront supprimées. Il est toutefois important de préciser que la ville ne souhaite pas réduire son offre de stationnement public et que le projet permettra une offre de stationnement plus importante que ce qu'elle est aujourd'hui.

Une passerelle de ce type reste à l'étude avec la communauté d'agglomération, mais dans un second temps par rapport au projet. La commission des sites privilégie un encorbellement sur le pont. Le Département, propriétaire de l'ouvrage, privilégierait une passerelle indépendante, à l'instar de la ville. Cette passerelle pourrait relier le Cœur de Ville et le quartier Mexique. Il n'y a pas d'échéance connue. Outre la question du franchissement, il y a également la question du financement qui freine la réalisation de cet ouvrage.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage confirme son souhait de suppression des places de stationnement en surface, dans le périmètre du projet, et l'augmentation globale du nombre de places de stationnement.

La question de la passerelle reliant les deux rives ne rentre pas dans le cadre de la présente enquête.

Observation registre manuscrit n° 51 – Madame Charlotte Corradi et Monsieur Ligney ont écrit : « *Néanmoins, et dans la continuité de nombreux courriers pour faire part de notre inquiétude, nous espérons que ce projet se réalisera en parallèle d'un réaménagement de l'avenue Charles de Gaulle, qui part le volume de voitures et la vitesse de celle-ci, sera un vrai frein à la convivialité de ce lieu.*

Depuis trop longtemps, la voiture a envahi le paysage urbain de notre ville au dépend des citoyens, piétons, cyclistes, enfants. »

Réponse du maître d'ouvrage :

La création du Cœur de Ville viendra s'inscrire dans la continuité du centre-ville existant. Il est par conséquent important que ce projet contribue à réduire autant que possible la

« coupure urbaine » générée par l'avenue Charles de Gaulle. Des aménagements seront réalisés pour sécuriser et faciliter les traversées piétonnes. L'objectif du Département et de la ville est de pacifier l'avenue Charles de Gaulle pour faciliter la circulation des cyclistes et des piétons.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de cette réponse.

Observation registre manuscrit n° 57 – Madame Myrvold a écrit : « Mais le plan n'est pas très explicite (pas de légende). La surface allouée au promoteur sera-t-elle fermée le soir (par exemple) ?

Un hôtel 4 étoiles est-ce d'utilité publique pour les alpiçois ?

Des commerces de bouche, oui mais lesquels ? D'autres centres commerciaux (exemple : les Grandes Terres) ne marchent pas trop bien.

3 à 4 restaurants de standing ? Peut-être ? Est-ce d'utilité publique pour les alpiçois ? A préciser merci lors d'une autre réunion. »

Réponse du maître d'ouvrage :

En l'état actuel d'avancement du projet, il n'est pas prévu de fermer le site après les heures d'ouverture. Les modalités de gestion des espaces communs ne sont toutefois pas encore déterminées.

Le territoire souffre d'une offre hôtelière faible alors qu'il dispose d'un intérêt touristique certain et d'une densité de population importante. Cet hôtel viendra répondre à un besoin soit pour les touristes « culturels » ou « d'affaire », soit pour loger occasionnellement les familles des habitants (demande formulée par les habitants).

Les études commerciales ont constaté le déficit de commerces de proximité au Pecq : absence de boucherie, de boulangerie dans le centre-ville, de poissonnerie, de primeur... tout en confirmant le potentiel commercial du site lié à une vaste zone de chalandise, une desserte importante et une très bonne visibilité.

En l'état d'avancement du projet, la programmation est la suivante :

- Un hôtel de 2500 m²
- 8 400 m² de commerces et de restaurants répartis comme suit :
 - Un commerce de produit frais de 2300 m²
 - 5 locaux à rez-de-chaussée pour environ 800 m² pour de l'alimentaire (surgelé, bio, pâtisserie, boulangerie ...)
 - Une dizaine de locaux en rez-de-chaussée (pharmacie, librairie, fleuriste...) et au 1^{er} étage de services de proximité (coiffeur, opticien, esthéticienne,...), ainsi qu'un magasin tourné vers la décoration intérieure pour 2900 m²
 - 3 à 4 locaux destinés à de la restauration rdc et R+1 pour 1800 m²
 - 1 salle de sport au R+2 pour 600 m²

La présence de restaurants donnant sur le bord de Seine sera essentielle pour faire de ce projet un lieu de rencontre et de convivialité. La présence de plusieurs restaurants permettra de

diversifier l'offre de restauration et les gammes de prix, mais également d'avoir au moins un restaurant ouvert en continu du petit déjeuner jusqu'au dîner.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage ne s'engage pas sur l'ouverture ou la fermeture du site après la fermeture des commerces. Il justifie l'intérêt d'implantation d'un hôtel et amène de nouveau des précisions sur le programme commercial.

Observation courrier n° 10 – Monsieur Philippe Prudhomme a écrit : « *Je terminerai, Monsieur le commissaire enquêteur, mon avis en forme de souhaits qui, certes, dépassent le projet présenté, et sans doute votre propre "mot illisible", mais il convient d'une part de traiter dans le même timing la restructuration et la rénovation du parking du port, qui est mitoyen du projet cœur de ville et tellement affligeant actuellement, et d'autre part d'envisager, à la pleine réussite de ce projet, la réalisation rapide d'une passerelle piétonne entre le cœur de ville et le Yachting Club du Pecq et toute cette magnifique rive droite, aux équipements scolaires et sportifs si riches, et qui se trouveront en total osmose avec ce nouveau cœur de ville.* »

Réponse du maître d'ouvrage :

Les alentours du port restent dans un état de délaissement ou de friches, en totale inadéquation avec une activité de centre-ville ou touristique. L'aménagement des abords par la ville a notamment pour objectif de pérenniser les escales au Pecq et de venir dynamiser l'attrait touristique fluvial. Le parking du port appartient au Port Autonome de Paris (PAP) et n'est pas compris dans le périmètre du projet, mais il est essentiel que le PAP, qui exploite le port pour le tourisme fluvial, requalifie ce parking de façon concomitante avec l'aménagement du Cœur de Ville.

Une passerelle de ce type reste à l'étude avec la communauté d'agglomération, mais dans un second temps par rapport au projet. La commission des sites privilégie un encorbellement sur le pont. Le Département, propriétaire de l'ouvrage privilégierait une passerelle indépendante, à l'instar de la ville. Cette passerelle pourrait relier le Cœur de Ville et le quartier Mexique. Il n'y a pas d'échéance connue. Outre la question du franchissement, il y a également la question du financement qui freine la réalisation de cet ouvrage.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces observations ne rentrent pas dans le cadre de la présente enquête.

Observation courrier n° 12 – Madame Véronique de Jacquolot a écrit : « *Le Pecq gagnera à avoir un vrai centre où nous puissions nous rencontrer. C'est dommage que la législation ne permette pas d'y installer par exemple une médiathèque. A défaut, beaucoup reposera sur l'aménagement des espaces extérieurs : Seront-ils pleinement accessibles ? Pourrons-nous y*

installer par exemple pour pique piquer en famille en vue du fleuve ? Quelles animations y seront organisées ? »

Réponse du maître d'ouvrage :

Autour des constructions, près de 2 hectares de terrain, soit les deux tiers du site, seront aménagés en espaces verts. Le petit bois, au Sud de la parcelle, sera bien sûr préservé et nettoyé, et un traitement paysager de qualité sera réalisé pour créer un espace public arboré et à dominante végétale. Cet endroit ouvert pourra accueillir des activités de plein air aux beaux jours, des loisirs pour les enfants ou des manifestations culturelles. Il sera donc possible d'y pique-niquer tout comme c'est déjà possible dans les autres parcs de la ville, comme au Parc Corbière.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage ne répond pas sur la totale accessibilité des aménagements des espaces extérieurs. Il confirme la possibilité d'activités de plein air ou de manifestations culturelles.

THEME OPPOSITIONS AU PROJET

Observation registre manuscrit n° 12 – Madame Calcilda Bernardino et Monsieur Pierre Léger ont écrit : « Où est l'utilité publique de ce projet ?

Pas un 1 m² construit publique dans une opération qui concentre la totalité des m² disponibles en centre-ville.

Quel est la procédure d'aménagement ? (ZAC, ...)

L'aménageur bénéficiaire n'est pas nommé. En réunion publique le 30/11/2021 SODES a été indiqué. Sur son site SODES présente d'autres perspectives sur le projet, notamment la passerelle, dont la présence justifie l'implantation des deux bâtiments. Le dossier du projet, chez SODES, présente une passerelle pas franchement dessinée mais qui ne pourrait pas être construite sans rendre périlleux pour les appartements et la zone portuaire, ni respecter le tirant d'eau de la navigation fluviale.

Le bilan financier, présenté lors de la réunion publique est de 8 M€, alors que dans la DUP = 15 M€. Ce bilan ne comporte aucun élément sur la construction.

Pas de notice de répartition des surfaces, ni plan hormis celui du parking semi-enterré.

Espaces verts :

- Aucune insertion des arbres abattues*
- Pas de plan précis de protection de la biodiversité*
- Les vrais espaces naturels représentent moins d'1/3 de la surface alors que l'emprise construite du projet est < 8000 m² sur les 30 000 m².*
- Le parking salarié côtoie les accès et parkings poids lourds. Par nature ces espaces sont clos. Ils constituent donc une barrière entre l'espace public accessible et la petite bande d'espaces verts conservés qui devient un couloir.*
- L'espace vert n'est pas dessiné et donne sur une zone de livraison d'une grande surface commerciale.*

Quelle sera la viabilité des commerces implantés ? A quel prix est loué le m² à chaque commerçant ? Si les loyers trop chers (ex : Les Grandes Terres à Marly) les boutiques ferment. Les revenus des Alpicois leur permettront d'accéder aux biens commercialisés ? La ville vend le foncier à un promoteur, elle ne pourra plus contrôler quels commerces y seront et se prive de loyers futurs sur la commune. »

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

L'utilité publique du projet se justifie par le fait que le site s'inscrit dans un cadre patrimonial et naturel unique, qui souffre actuellement d'une occupation disparate, dangereuse et dégradée. Il s'agit d'une amélioration considérable par rapport à l'état actuel du site. En cas de fortes inondations les bâtiments actuels ne sont pas construits pour résister à la force d'une crue, ils pourraient être détruits et emportés par la Seine, occasionnant au passage de nombreux dégâts. Les futures constructions seront quant à elles conçues pour résister à la crue et leurs rez-de-chaussée seront placés au-dessus de la plus haute cote de crue connue afin de ne pas endommager les locaux en cas de montée des eaux et de pouvoir rapidement retrouver un fonctionnement normal dès la phase de décrue. Son réaménagement va permettre de redynamiser l'économie locale par la création d'une offre commerciale manquante au Pecq, tout en laissant une très large place aux espaces publics qui viendront requalifier les bords de Seine.

Compte tenu des contraintes règlementaires pesant sur le site (PPRI limitant fortement les possibilités de construire), seule une intervention publique peut permettre le réaménagement de cet îlot. La cession au prix proposé à l'opérateur permet de satisfaire la volonté de la Ville de ne pas laisser cet endroit stratégique du territoire communal péricliter et de redonner au centre-ville sa visibilité.

En ce qui concerne la procédure d'aménagement le dossier d'enquête publique précise que « Pour réaliser ce projet, la ville se portera acquéreur de l'ensemble des parcelles pour constituer une unité foncière afin d'aménager le site. La commune détient à elle seule 7 des 10 propriétés concernées par le projet et souhaite engager une procédure de Déclaration d'Utilité publique pour acquérir les parcelles restantes.

Par la suite, la commune restera propriétaire des emprises des futurs espaces publics qui seront aménagés dans l'objectif de créer un nouveau lieu de vie et de rencontre pour les Alpicois. Ces aménagements viseront à rendre le site plus attractif et s'inscriront dans la continuité des voies vertes créées sur les berges de Seine.

Une part du foncier, strictement nécessaire à la construction des commerces, de l'hôtel et du parking sera cédée à un opérateur commercial. Le projet Cœur de Ville sera donc mis en œuvre par une initiative publique dont l'objectif est d'en faire un véritable lieu de vie. L'aménagement des espaces publics sera complété par un programme immobilier d'initiative privée qui sera exclusivement tourné vers un usage commercial et hôtelier. »

Il ne s'agit donc ni d'une ZAC, ni d'une concession d'aménagement, cette opération étant réalisée en régie par la commune.

En ce qui concerne l'aménagement d'une passerelle piétonne pour traverser la Seine, il est précisé qu'elle ne fait pas partie du projet et c'est pour cette raison qu'elle n'est pas mentionnée dans le dossier d'enquête publique. Le visuel présenté sur le site de l'opérateur SODES, qui ne faisait bien sûr pas partie du dossier d'enquête publique et n'a jamais été présenté par la ville aux habitants, est une vue d'artiste résultant d'une précédente version du projet qui n'a pas été retenue.

La communauté d'agglomération mène des études de franchissement de la Seine. Dans ce cadre, la commission des sites privilégie un encorbellement sur le pont, alors que le Département, propriétaire de l'ouvrage privilégierait une passerelle indépendante, à l'instar de la ville qui privilégie une passerelle qui pourrait relier le Cœur de Ville et le quartier Mexique. Cette passerelle pourra, si ce choix est retenu, être rattaché au projet, mais il n'y a aucune échéance connue et le financement de cet ouvrage n'est pas possible actuellement. Pour autant, le site est d'ores et déjà directement relié à la voie verte située sur les berges de Seine et l'absence de cette passerelle ne remet pas en question son accessibilité.

En ce qui concerne le bilan financier, le dossier de DUP doit faire figurer l'appréciation sommaire des dépenses qui doit inclure les dépenses nécessaires à l'aménagement et à l'équipement des terrains et, le cas échéant, le coût de leur acquisition. En revanche, les dépenses relatives aux ouvrages qui seront ultérieurement construits dans le périmètre de la zone n'ont pas à être incluses, comme le précise un arrêt du Conseil d'Etat du 11 juillet 2016 (**CE, 11 juillet 2016, req n°389936**).

Dans le cadre de cette enquête publique qui relève du code de l'expropriation la notice explicative indique l'objet de l'enquête et les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à enquête. Le projet immobilier qui intégrera les commerces, les restaurants et l'hôtel est en cours de définition. Un travail approfondi a été mené avec la Ville et les services de l'Etat pour s'assurer que les principes de constructions étaient conformes avec les différentes réglementations en vigueur à savoir, le plan local d'urbanisme, le plan de prévention des risques d'inondation, la loi sur l'eau, ainsi que les protections environnementales et patrimoniales. Ce travail a permis de définir les grandes lignes du projet. En revanche, la programmation précise du projet ou le détail précis des arbres qui seront abattus et replantés, figureront dans le permis de construire mais ne sont pas précisés dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, qui est une phase située bien en amont de la phase de permis de construire.

En l'état d'avancement du projet, la programmation est la suivante :

- Un hôtel de 2500 m²
- 8 400 m² de commerces et de restaurants répartis comme suit :
 - o Un commerce de produit frais de 2300 m²

- 5 locaux à rez-de-chaussée pour environ 800 m² pour de l'alimentaire (surgelé, bio, pâtisserie, boulangerie ...)
- Une dizaine de locaux en rez-de-chaussée (pharmacie, librairie, fleuriste...) et au 1er étage de services de proximité (coiffeur, opticien, esthéticienne,...), ainsi qu'un magasin tourné vers la décoration intérieure pour 2900 m²
- 3 à 4 locaux destinés à de la restauration rdc et R+1 pour 1800 m²
- 1 salle de sport au R+2 pour 600 m²

La présence de restaurants donnant sur le bord de Seine sera essentielle pour faire de ce projet un lieu de rencontre et de convivialité. La présence de plusieurs restaurants permettra de diversifier l'offre de restauration et les gammes de prix, mais également d'avoir au moins un restaurant ouvert en continu du petit déjeuner jusqu'au dîner.

En ce qui concerne la protection de biodiversité, il est précisé dans le dossier d'enquête que « *Les principales espèces patrimoniales impactées par le projet sont l'œdipode turquoise et le Lézard des murailles. Les mesures de compensation pour l'œdipode turquoise (habitat recréé sur site) permettent d'éviter tout dommage à l'échelle du territoire communal. Le Lézard des murailles ne sera pas impacté puisqu'il pourra se réfugier sur les berges de Seine qui ne sont pas concernées par les travaux et des murets creux seront créés sur site pour maintenir l'espèce.*

Les impacts du chantier sur la faune et la flore seront évités en adaptant le calendrier des travaux de telle sorte que les opérations de défrichage et/ou terrassement commencent en dehors de la période de reproduction des espèces. Le défrichage/terrassement est effectué de préférence en dehors des périodes de nidification des oiseaux (Avril à Août) et en dehors des périodes majeures du cycle des chiroptères et des reptiles, soit à réaliser en Septembre/Octobre. »

Ces dispositions ont été validées par les services de DRIEE avec qui la ville a travaillé lors de l'élaboration du projet.

En ce qui concerne les espaces verts, ce sont près de 2 ha de terrain qui seront aménagés en espaces verts. Le petit bois, au Sud de la parcelle, sera maintenu et un traitement paysager sera réalisé autour du bâtiment pour créer un espace public arboré et à dominante végétale. Le site est aujourd'hui totalement privé et entièrement impraticable. Si bien que l'accès aux bords de Seine se fait soit par le boulevard Pierre Brossolette, soit par la rue Jean Moulin qui sont situées à près de 400 m l'une de l'autre. L'ouverture de ces espaces au public contribuera à offrir de réels espaces de détente et de loisir, tout en améliorant considérablement les accès vers la Seine et la voie verte. Le projet n'est pas encore arrêté mais la ville exigera la suppression du parking en surface, qui deviendront des espaces verts supplémentaires, et pour que le stationnement se fasse uniquement sur le parking semi-enterré.

En ce qui concerne les commerces, l'un des objectifs principaux du Cœur de Ville est de développer du commerce de proximité à destination des Alpicois. L'opérateur sera tenu, à travers une clause d'affectation, de réserver une part significative des locaux commerciaux aux commerces de bouches afin que l'activité commerciale perdure dans cet intérêt local. La

ville n'a juridiquement pas la possibilité de fixer les prix des loyers, mais encadrera à travers la clause d'affectation le type de commerce qui pourra s'installer. Il est également important de préciser qu'une commune, en tant que personne publique, ne peut pas se substituer à un opérateur commercial. Pour rappel, par la décision Chambre syndicale du commerce en détail de Nevers (30 mai 1930), le Conseil d'État a fixé le principe selon lequel les entreprises ayant un caractère commercial restent en principe réservées à l'initiative privée.

Des études commerciales ont été menées afin de mesurer le potentiel commercial du site. Ces études ont montré un déficit important de commerces alimentaires par rapport aux villes voisines, mais également par rapport aux autres communes de même taille. Elles ont été complétées par des études démographiques afin d'estimer les dépenses moyennes des ménages et de mesurer le marché potentiel théorique de la zone d'attraction du projet. Il en est ressorti que le marché potentiel théorique était important et qu'il existait une réelle viabilité économique pour un projet commercial. Les données socio-démographiques ont fait ressortir un indice de disparité de consommation supérieur de 25 points à la moyenne nationale, démontrant ainsi la capacité des ménages à se rendre dans les futurs commerces.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond de façon détaillée et argumentée à pratiquement toutes les observations. Le projet est bien, selon lui, d'utilité publique.

Il précise notamment les points suivants :

- L'aménagement se fera par la ville, en régie ;
- La passerelle, au-dessus de la Seine, ne fait pas partie du projet ;
- Le projet immobilier qui intégrera les commerces, les restaurants et l'hôtel est en cours de définition mais il donne une répartition des types de commerces et des surfaces de chaque activité
- La programmation précise du projet ou le détail des arbres qui seront abattus et replantés, figureront dans le permis de construire
- Les mesures prises pour la protection de la biodiversité.

Observation registre manuscrit n° 23 – Inconnu (signature illisible) a écrit : « Je suis contre un projet qui supprime des emplois. Zone inondable ; j'espère que le Préfet dira non, comme pour Maison Laffite »

Réponse du maître d'ouvrage :

L'activité Raboni présente sur le site, telle qu'elle est organisée aujourd'hui avec les dépôts de matériaux, n'est pas compatible avec le projet de Cœur de Ville. Néanmoins, la ville s'est rapprochée de la direction de Raboni pour étudier avec eux la possibilité de se relocaliser à l'échelle de l'agglomération.

Le projet Cœur de Ville, grâce aux commerces, aux restaurants et à l'hôtel pourra générer l'équivalent de 130 emplois à temps plein, soit plus que ce que compte le site actuellement. Le projet est donc créateur d'emplois. La ville s'engage à faciliter l'emploi des salariés de

Raboni qui ne souhaiteraient pas se déplacer sur un autre site et qui pourraient travailler dans les futurs commerces.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage considère l'activité de la société Raboni non compatible avec le site et donne l'impact en termes d'emplois du projet "Cœur de ville".

Observation registre manuscrit n° 27 – Famille Soubrié a écrit : « *Nous sommes défavorables au projet Cœur de ville.*

- *Il ne s'agit pas de la création d'un cœur de ville mais d'un projet commercial privé puisque la ville vendra les terrains aux promoteurs*
- *Ce projet n'apportera que des désagréments au alpicois :*
 - *Augmentation du trafic routier, alors que celui-ci connaît une croissance exponentielle depuis 10 ans. On nous promet 5% d'augmentation sans aucun paramètre objectif: donc augmentation de la pollution, bruit, carbone, ralentissement des trafics de tous, etc*
 - *Ralentissement du trafic avec la création d'un rond-point supplémentaire.*
 - *Le projet n'est pas écologique (pas de murs végétalisés, bétonnage obligatoire massif à cause de la zone inondable).*
 - *Vente des terrains avec clause d'affectation limitée à 5 ans ce qui rend possible la désaffectation du complexe en toute autre destination (entreprises, garages, parkings, etc)*
 - *Option de la vente empêche tout aspect collectif positif: création de crèche, garderie, salle pour les associations alpicaises, etc. Le contribuable alpicois paiera sans contrepartie (8 ou 15 Millions).*
 - *La privatisation du site par le complexe hôtelier empêche la libre circulation dans le site, sous le site, vers la Seine des alpicois, leurs accès aux différents parkings*
 - *La présence de commerces est floue (1 à 3 ?). "Les jardins du Mesnil" n'ont pas du tout donné leur avis sur leur possible installation. Quel(s) commerce(s) ?*
 - *L'aménagement par la ville des parties en "verts" sera postérieure aux constructions. Dans quel délai ? En attendant, par ces travaux gigantesques, la zone sera complètement bouclée et les désagréments pour les alpicois maximum.*

De plus, il est regrettable que la vue d'artiste présentée aux alpicois ne soit pas contractuelle. Est-ce réglementaire Monsieur le commissaire enquêteur ?

Ce projet commercial qui coutera aux contribuables ne représente pas d'utilité. »

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

Si le projet implique que la ville y consacre une part de son autofinancement et de sa capacité d'emprunt, c'est précisément parce qu'il représente des investissements et des améliorations qui ne peuvent être assurés par le secteur privé, en particulier pour les espaces verts, mais aussi sur la partie commerciale, pour les raisons indiquées plus haut. Pour rappel, des

aménagements visant à « créer un espace commercial cohérent, fonctionnel et attractif au sein du centre-ville » sont considérés comme répondant « à des finalités d'intérêt général », d'après la jurisprudence du conseil d'Etat (7 octobre 2015, n°380156, Commune de Noisy-le-Grand). Pour une application récente de ce principe, voir aussi la décision du tribunal administratif de Montreuil du 16 juin 2016, n°1410863¹.

Pour réaliser ce projet, la ville se portera acquéreur de l'ensemble des parcelles pour constituer une unité foncière afin d'aménager le site.

Par la suite, la commune restera propriétaire des emprises des futurs espaces publics qui seront aménagés dans l'objectif de créer un nouveau lieu de vie et de rencontre pour les Alpicois. Ces aménagements viseront à rendre le site plus attractif et s'inscriront dans la continuité des voies vertes créées sur les berges de Seine.

Une part du foncier, strictement nécessaire à la construction des commerces, de l'hôtel et du parking sera cédée à un opérateur commercial, la SODES et à la société SIH pour la partie hôtelière. Le projet Cœur de Ville sera donc mis en œuvre par une initiative publique dont l'objectif est d'en faire un véritable lieu de vie.

En ce qui concerne le trafic, des études de circulation ont été menées et un travail spécifique a été réalisé avec le Département pour que ce projet ait le moins d'impact possible sur la circulation. Les études de flux ont montré que la circulation automobile aux heures de pointes s'établissait à environ 2000 véhicules / heure. Il a été calculé que le projet pourra générer sur ces heures de pointes un flux supplémentaire de 30 à 90 véhicules, soit une augmentation de 5% maximum. Pour réduire l'impact de cette augmentation, un carrefour giratoire sera créé à l'angle de l'avenue Charles de Gaulle et du boulevard Pierre Brossolette, non pas pour ralentir le trafic mais pour fluidifier la circulation en permettant aux véhicules d'entrée et de sortir du parking uniquement par la droite, donc sans avoir à couper la voie venant du sens inverse (manœuvre qui génère de nombreux ralentissements). Les études acoustiques ont estimé que ce

¹ « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'opération d'aménagement en litige tend à moderniser et à reconfigurer le centre commercial, situé en zone urbaine sensible, qui participe de l'offre commerciale de proximité, laquelle est indispensable aux résidents du quartier, mais qui est atteint d'obsolescence et subit une perte d'attractivité, notamment en le repositionnant en front de rue, en transformant le cœur de l'îlot en espace vert public et en aménageant de nouvelles places de stationnement ; que cette opération concourt également à l'amélioration du réseau viaire et des circulations piétonnes dans le secteur ; que, si les sociétés requérantes font valoir que le projet d'aménagement permettra à l'opérateur public de sélectionner les activités commerciales retenues sur le site, les atteintes ainsi portées à la liberté du commerce et de l'industrie, à les supposer avérées, n'apparaissent en tout état de cause pas excessives par rapport à l'intérêt que présente le projet de rénovation du centre commercial qui tend à recentrer l'offre sur des commerces de proximité, à conserver les commerces actifs du centre et laisse en outre ouverte la possibilité d'une modification de la programmation commerciale en fonction de l'évolution des activités en place dans le pôle commercial au moment de la mise en œuvre du projet ; en outre, les inconvénients consistant en l'éviction de certains commerces du centre commercial restructuré ne sont pas de nature à retirer son caractère d'utilité publique au projet, lequel, dès lors, ne peut être utilement critiqué sur la base du principe d'égalité des citoyens devant la loi ; qu'ainsi l'opération répond bien à une finalité d'intérêt général » Lire en ligne : <https://www.doctrine.fr/d/TA/Montreuil/2016/ACED8544BFA878928A186>

flux de véhicules pourrait engendrer une augmentation de 1.5 db du bruit généré par le trafic. Cette augmentation est imperceptible pour l'oreille humaine.

En ce qui concerne l'aspect environnemental, il est important de préciser que le projet contribuera à augmenter significativement la part d'espaces verts et de surface perméable à l'échelle du site. Une partie importante de la toiture sera également végétalisée et contribuera à absorber une partie des eaux pluviales. Un travail a déjà été engagé avec l'Agence de l'Eau Seine Normandie et l'Association Espace afin de réduire le rejet des eaux pluviales dans le réseau et d'en traiter le maximum au sein de la parcelle.

La prise en considération de la réglementation liée au risque d'inondation permet de s'inscrire dans le cadre de la charte quartiers résilients. Il s'agit d'une amélioration considérable par rapport à l'état actuel du site. En cas de fortes inondations les bâtiments actuels ne sont pas construits pour résister à la force d'une crue, ils pourraient être détruits et emportés par la Seine, occasionnant au passage de nombreux dégâts. Les futures constructions devront quant à elles être conçues pour résister à la crue et leurs rez-de-chaussée seront placés au-dessus de la plus haute cote de crue connue afin de ne pas endommager les locaux en cas de montée des eaux et de pouvoir rapidement retrouver un fonctionnement normal dès la phase de décrue.

En ce qui concerne la clause d'affectation, elle n'aura pas une durée de 5 ans mais de 15 ans et permettra de garantir que les commerces de proximité ne seront pas remplacés par d'autres activités.

En ce qui concerne la programmation et l'absence d'équipement public, il s'agit d'une contrainte forte du PPRI qui encadre la destination des bâtiments. De plus, le projet est situé dans un secteur sur lequel les équipements publics sont déjà très présents (crèches, écoles, collège, gymnase, théâtre, bibliothèque, ...). Il n'y a donc pas de besoin d'équipement supplémentaire sur ce secteur, la création de nouveaux équipements présenteraient un coût supplémentaire d'investissement puis de fonctionnement qui n'est pas justifié par un besoin.

En ce qui concerne les cellules commerciales, leur nombre n'est pas arrêté mais le bâtiment pourrait accueillir une quinzaine de cellules commerciales, dont un commerce de produits frais à l'image des Jardins du Mesnils (qui a été consulté par la ville sur ce projet), des commerces de bouches, et d'autres locaux commerciaux tels que librairie, fleuriste, décoration intérieur, pharmacie,

En l'état d'avancement du projet, la programmation est la suivante :

- Un hôtel de 2500 m²
- 8 400 m² de commerces et de restaurants répartis comme suit :
 - o Un commerce de produit frais de 2300 m²
 - o 5 locaux à rez-de-chaussée pour environ 800 m² pour de l'alimentaire (surgelé, bio, pâtisserie, boulangerie ...)
 - o Une dizaine de locaux en rez-de-chaussée (pharmacie, librairie, fleuriste...) et au 1er étage de services de proximité (coiffeur, opticien, esthéticienne,...), ainsi qu'un magasin tourné vers la décoration intérieure pour 2900 m²
 - o 3 à 4 locaux destinés à de la restauration rdc et R+1 pour 1800 m²

- 1 salle de sport au R+2 pour 600 m²

En ce qui concerne l'aménagement des espaces verts, ils seront réalisés de façon concomitante avec le projet de construction de manière à avoir des espaces publics finalisés et ouverts au public en même temps que la fin des travaux de construction.

En l'état actuel d'avancement du projet, il n'est pas prévu de fermer le site après les heures d'ouverture. Les modalités de gestion des espaces communs ne sont toutefois pas encore déterminées.

Pour ce qui est des visuels, le projet est depuis longtemps discuté avec les Alpicois, et a notamment fait l'objet d'importantes communications lors de la campagne municipale de 2020, puisqu'il s'agissait de l'un des premiers points du projet de l'équipe élue. Les réunions qui ont eu lieu en novembre 2021 visaient à faire connaître de premiers visuels et plus de détails sur le projet en cours de réalisation. Il est parfaitement normal que ces visuels ne soient pas contractuels ni définitifs, dès lors que le projet n'en est qu'au stade d'une déclaration d'utilité publique et non au stade du dépôt du permis de construire.

Enfin, compte tenu de la situation du projet à proximité immédiate du port, la ville s'engage à ce que le transport de matériaux se fasse par la Seine afin de limiter les nuisances du chantier liées au trafic de poids lourds.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse très complète et de ses compléments par rapport aux réponses précédentes.

Observation registre manuscrit n° 36 – Inconnu (signature illisible) a écrit : « *Je ne suis pas favorable au projet :*

- 1) *Désert médical au Pecq : Toujours pas de création de centre de santé prévu – Fermeture d'un cabinet de généraliste (2 médecins) – fermeture d'un cabinet dentaire (plus de dentiste à proximité) – fermeture d'une pharmacie – Tout cela était regroupé dans le quartier du " Mexique".*
- 2) *Des commerces : Lesquels ? rien de précis.*
- 3) *Des restaurants : ?? alors que l'on parle d'un restaurant*
- 4) *Et l'hôtel : Est-ce bien utile au Pecq alors que Saint Germain-en-Laye à du mal à remplir les siens !!!*
- 5) *Coûts : aucune enveloppe !!!*
- 6) *Les Alpicois : De quelle façon contribueront-ils à ce projet ? (Estimation)*

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

Le PPRI ne permet pas l'installation d'une maison médicale en zone rouge du plan de prévention, le site pourra accueillir néanmoins une pharmacie et le projet de réhabilitation de bureaux en logements au 12 rue de Paris prévoit l'installation de plusieurs médecins spécialistes afin de permettre l'installation de professionnels de santé au Pecq.

En ce qui concerne les cellules commerciales, leur nombre n'est pas arrêté mais le bâtiment pourrait accueillir une quinzaine de cellules commerciales, dont un commerce de produits frais à l'image des Jardins du Mesnils, des commerces de bouches, et d'autres locaux commerciaux tels que librairie, fleuriste, décoration intérieur, pharmacie, Le bâtiment prévoit également la création de 3 restaurants donnant sur la Seine.

En l'état d'avancement du projet, la programmation est la suivante :

- Un hôtel de 2500 m²
- 8 400 m² de commerces et de restaurants répartis comme suit :
 - o Un commerce de produit frais de 2300 m²
 - o 5 locaux à rez-de-chaussée pour environ 800 m² pour de l'alimentaire (surgelé, bio, pâtisserie, boulangerie ...)
 - o Une dizaine de locaux en rez-de-chaussée (pharmacie, librairie, fleuriste...) et au 1er étage de services de proximité (coiffeur, opticien, esthéticienne,...), ainsi qu'un magasin tourné vers la décoration intérieure pour 2900 m²
 - o 3 à 4 locaux destinés à de la restauration rdc et R+1 pour 1800 m²
 - o 1 salle de sport au R+2 pour 600 m²

La présence de restaurants donnant sur le bord de Seine sera essentielle pour faire de ce projet un lieu de rencontre et de convivialité. La présence de plusieurs restaurants permettra de diversifier l'offre de restauration et les gammes de prix, mais également d'avoir au moins un restaurant ouvert en continu du petit déjeuner jusqu'au dîner.

Le territoire souffre d'une offre hôtelière faible alors qu'il dispose d'un intérêt touristique certain et d'une densité de population relativement importante. Cet hôtel viendra répondre à un besoin soit pour les touristes « culturels » ou « d'affaire », soit pour loger occasionnellement les familles des habitants.

La ville va se rendre propriétaire de l'ensemble des parcelles, 7 ont déjà été acquises sans avoir eu recours à l'emprunt. Les 3 acquisitions restantes nécessiteront de contracter un emprunt estimé à 6.4 millions d'euros. Pour finaliser les acquisitions foncières, la ville va contracter un emprunt de 6 400 000 €, sur une durée de 20 ans à un taux estimé à 1,5%. L'annuité d'emprunt s'élèverait à 433 000€, ce qui ne viendra pas grever la capacité d'investissement de la commune, puisque la moyenne des dépenses d'investissement projetée sur les 5 ans s'élèverait à environ 6,4 m€/an. Après cette emprunt la ville pourra donc continuer à entretenir son patrimoine et poursuivre ses investissements sur d'autres secteurs de la ville. Le projet n'aura donc pas de répercussion sur les autres investissements de la commune. La ville cédera ensuite une partie de foncier à l'opérateur commercial et à la société hôtelière pour un montant de 3.3 millions, auxquels s'ajouteront une part de la taxe d'aménagement qui sera versée à la commune et qui est estimée à 500 000€. Le coût des

aménagements de la partie restant dans le domaine public est estimé à 1.7 millions d'euros. Lorsque le projet entrera dans une phase plus opérationnelle, il deviendra éligible à plusieurs subventions qui ne peuvent pas être quantifiées en l'état actuel d'avancement du projet mais qui viendront réduire le coût pour global pour la ville.

A l'heure actuelle, il est trop tôt pour connaître qui seront les futurs commerçants, mais ces derniers travailleront avec les producteurs locaux. En outre, l'association « AMAP ô Pecq » distribue chaque semaine dans la ville des paniers de fruits et légumes de producteurs locaux, il s'agit d'une offre déjà existante que la ville souhaite promouvoir.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pour le maître d'ouvrage, une maison médicale ne peut être réalisée, sur le site, en raison des contraintes imposées par le PPRI. Il donne des éléments sur la programmation commerciale et présente l'intérêt d'une offre de restaurants et d'un hôtel. Par ailleurs, il confirme l'intérêt de travailler avec des acteurs locaux, dans le cadre de ce projet. Enfin il communique des chiffres détaillés du coût de l'opération et de son impact sur les finances de la ville.

Observation registre manuscrit n° 58 – Madame ou Monsieur Fauconnier a écrit : « *Le cœur du Pecq est une bonne idée mais pas celle présentée aujourd'hui.*

Pourquoi encore tant de béton !

Le Pecq a-t-il réellement besoin d'un hôtel 3 ou 4 étoiles ?

Une étude de marché a-t-elle été faite ?

Des commerces de proximité (producteurs locaux) seraient une meilleure idée et le projet ne pas en avant cet aspect. »

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

En ce qui concerne la bétonisation, le projet contribuera au contraire à augmenter significativement la part d'espaces verts et de surface perméable à l'échelle du site.

La taille du projet est fortement limitée par le plan de prévention des risques d'inondation qui limite la surface de plancher totale à 10 900 m². Cette faible densité a permis aux architectes de concevoir une construction qui se développe en grande majorité sur 2 étages, seule la partie située devant la place de la résistance s'érigera sur 4 étages. Qui plus est, pour préserver les vues vers la Seine, le projet est traversé par une « percée » végétale d'une largeur de 27 mètres. Ce sont également près de 2 ha de terrain qui seront aménagés en espaces verts. Le petit bois, au Sud de la parcelle, sera maintenu et un traitement paysager sera réalisé autour du bâtiment pour créer un espace public arboré et à dominante végétale.

Le territoire souffre d'une offre hôtelière faible alors qu'il dispose d'un intérêt touristique certain et d'une densité de population relativement importante. Cet hôtel viendra répondre à un besoin soit pour les touristes « culturels » ou « d'affaire », soit pour loger occasionnellement les familles des habitants.

Les études commerciales ont constaté le déficit de commerces de proximité au Pecq : absence de boucherie, de boulangerie dans le centre-ville, de poissonnerie, de primeur ... tout en confirmant le potentiel commercial du site lié à une vaste zone de chalandise, une desserte importante et une très bonne visibilité.

Un commerce de produits frais est bien prévu. A l'heure actuelle, il est trop tôt pour connaître qui seront les futurs commerçants, mais ils travailleront avec les producteurs locaux.

Commentaire du commissaire enquêteur :

A l'observation de bétonnisation du site, le maître d'ouvrage met en avant l'importance des espaces verts créés. Il conforte l'intérêt de l'installation d'un hôtel, sans répondre à la question sur la catégorie, en raison des besoins de la clientèle touristique et d'affaire. Enfin, il répond de nouveau sur l'intérêt de créer des commerces de « bouche ».

Observation registre manuscrit n° 59 – Inconnue a écrit : « Etudiante en désign urbain, je suis très déçue par l'état actuel du projet qui ressemble plus à un centre commercial (malgré les intentions). Je crains que ce cœur de ville ne crée une nouvelle enclave au Pecq (une ville déjà très fragmentée). Je ne suis pas non plus convaincue par l'aspect écologique du projet (les bords de Seine sont l'habitat pour de nombreuses espèces dont le bien être doit être également pris en compte). »

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

L'objectif du projet, qui se situe au carrefour de l'ensemble des quartiers du Pecq a vocation à accueillir des commerces de proximité ainsi que des espaces publics, afin de constituer un lieu fédérateur pour l'ensemble des habitants. Au vu de sa localisation et de son fonctionnement, il n'y a pas de raison qu'il constitue une enclave.

Le site s'inscrit dans un cadre patrimonial et naturel unique et qu'ignore totalement son occupation disparate actuelle. Il tirera pleinement parti du potentiel du site, et se nourrira de son histoire autant que de sa géographie. Les bâtiments eux-mêmes seront séparés par un patio végétal permettant de traverser le cœur de ville depuis la rue Bellavoine jusqu'aux berges de Seine. Autour des constructions, près de 2 hectares de terrain, soit les deux tiers du site, seront aménagés en espaces verts. L'ouverture de ces espaces au public contribuera à offrir de réels espaces de détente et de loisir, tout en améliorant considérablement les accès vers la Seine et la voie verte. Cet endroit ouvert pourra accueillir des activités de plein air aux beaux jours, des loisirs pour les enfants ou des manifestations culturelles. La qualité des espaces extérieurs, leur caractère public, ainsi que la qualité architecturale du projet et des matériaux employés s'inscrivent dans une volonté de création de centre-ville et non de centre commercial uniquement réservé à un usage commercial.

En ce qui concerne la protection de la biodiversité, il est précisé dans le dossier d'enquête que « *Les principales espèces patrimoniales impactées par le projet sont l'œdipode turquoise et le Lézard des murailles. Les mesures de compensation pour l'œdipode turquoise (habitat recréé sur site) permettent d'éviter tout dommage à l'échelle du territoire communal. Le Lézard des*

murailles ne sera pas impacté puisqu'il pourra se réfugier sur les berges de Seine qui ne sont pas concernées par les travaux et des murets creux seront créés sur site pour maintenir l'espèce.

Les impacts du chantier sur la faune et la flore seront évités en adaptant le calendrier des travaux de telle sorte que les opérations de défrichage et/ou terrassement commencent en dehors de la période de reproduction des espèces. Le défrichage/terrassement est effectué de préférence en dehors des périodes de nidification des oiseaux (Avril à Août) et en dehors des périodes majeures du cycle des chiroptères et des reptiles, soit à réaliser en Septembre/Octobre. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond totalement aux observations exprimées. Les informations concernant la biodiversité figuraient dans le dossier d'enquête.

Observation registre manuscrit n° 61 – Inconnu (car signature illisible) a écrit : « Ce projet attendu depuis plus de 30 ans, mais malheureusement est décevant au niveau de la construction. Cependant ce cœur de ville ne peut se résumer à deux blocs de bâtiment sans aucune réflexion vis-à-vis de la ville et de la Seine.

Le projet qui est proposé est proche de ce qui se construit actuellement dans les zones d'activités commerciales.

Concernant la consultation des administrés, il faut écrire également que la période d'enquête publique est très mal choisie, est très courte pour l'enjeu que représente ce projet. »

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

Le projet intègre 2 coutures urbaines, pour les usagers des commerces et les promeneurs le long des berges ; elles désenclavent le site actuel et articulent Le Pecq avec son fleuve pour créer une centralité commerciale.

La « couture » Est-Ouest est créée par un mail piéton paysagé, de 27.5m de large, vers la Seine, « cœur » végétal du projet. Cet axe majeur Est-Ouest entre la ville et son fleuve innerve le cœur du projet et distribue l'ensemble des commerces, hôtel et restaurants. Elle permet également de relier le coteau Ouest du Pecq à la Seine.

La rue Bellavoine sillonne depuis les hauteurs du Pecq puis débouche au centre du site ; elle a pour vocation d'être prolongée et de traverser le projet par un mail piéton situé 2.50m au-dessus du terrain naturel, pour respecter le PPRI. La position dominante de cette dalle commerciale donne un caractère de belvédère sur le paysage fluvial.

Ce dispositif est une opportunité urbaine pour créer un lien naturel avec la ville et donner lieu à un espace urbain central et fédérateur, un lieu qui permet de rassembler les quartiers du Pecq en bord de Seine.

Le projet architectural est constitué de volumes fragmentés, décomposés horizontalement, qui individualisent les commerces et permettent de les identifier.

Les façades sont habillées par un bardage en zinc de teinte chaleureuse et les sous-faces horizontales protégées sont habillées par du bois.

Les toitures terrasses sont accessibles sur leur partie Est, face à la Seine.

En ce qui concerne l'enquête publique, sa durée est déterminée par le code de l'expropriation et fixée par le Préfet. Quant à la période, elle s'est tenue au mois de décembre, avec 4 permanences du commissaire enquêteur, dont une le samedi matin, afin de permettre au plus grand nombre de personnes de se déplacer.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage argumente sur ses choix architecturaux.

En ce qui concerne la période et la durée d'enquête, le code de l'expropriation prévoit une durée minimum de 15 jours. Cette enquête respecte cette règle et va même au-delà puisqu'elle s'est étalée sur 21 jours dont plus de 15 jours en dehors des vacances scolaires. Par ailleurs, la forte communication réalisée par le maître d'ouvrage a permis à de très nombreuses personnes de rencontrer le commissaire enquêteur.

Observation registre manuscrit n° 62 – Inconnu (car signature illisible) a écrit : « Nous trouvons ce projet trop succinct, sans réflexion générale sur le cœur de ville très attendu. Juste deux bâtiments type centre commercial. Quid des jours et heures de consultation. »

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

Voir la réponse apportée à l'observation précédente.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

Observation courrier n° 1 – Madame Maryse Delort, Présidente de l'association pour la protection du patrimoine alpicois a écrit :

« *NON à l'emprunt, par la commune, de 6 millions en pure perte, pour achat terrains / « Coeur de Ville ».*

OUI au financement de la passerelle -3 millions- pour la circulation douce et sûre, vélos/piétons.

OUI à la création de bars et de restaurants, en bord de Seine.

OUI à la création d'espaces verts, avec des équipements sportifs, à l'usage des Alpicois.

OUI à la création de places de stationnement, en épis, avenue Ch. De Gaulle et P.

Brossolette.

L'équipe municipale nous a présenté, hier, son projet « Coeur-de-ville » qui avait fait rêver les Alpicois. Toutefois, le projet exposé ne présente que des inconvénients pour les Alpicois :

La commune envisage de s'endetter de 6 millions, à fonds perdus, pour l'achat des terrains cédés à un promoteur, pour un projet immobilier qui ne bénéficiera pas aux Alpicois.

En effet,

- *L'hôtel et les restaurants, construits sur ce site exceptionnel, seront sûrement haut de gamme, donc peu fréquentés par les Alpicois, aux revenus « moyens ».*
- *Les boutiques seront peu nombreuses car l'hôtel et les restaurants vont mobiliser les mètres carrés constructibles qui ont été très réduits car la zone a été classée inondable. Ces quelques boutiques sont-elles nécessaires ? En effet, les Alpicois ont une offre abondante de commerce de bouche et de vêtements, avec Monoprix, Super U, Lidl, Aldi et d'autres commerces ?*
- *La vente des terrains, à des promoteurs, prive définitivement les Alpicois d'aménagements indispensables : passerelle, espaces verts avec équipements de sport de plein air et places de stationnement en épis. le long de l'avenue Charles de Gaulle et P. Brossolette car, le soir, les voitures stationnent sur les trottoirs et sur la bande jaune, devant l'immeuble du 4 rue Bellavoine. De plus,*
- *Les Alpicois, présents lors de l'exposé des élus, ont insisté sur l'augmentation du trafic et de la pollution générés par le cœur de Ville... alors que l'épidémie a encore augmenté le trafic sur l'avenue Charles de Gaulle qui est saturée car les voyageurs n'osent plus emprunter les transports en commun. Sur le pont du Pecq, il y a déjà 43 000 voitures/jour, dont beaucoup de camions.*

Conclusion : Ce Projet « Coeur de ville », présenté par la Mairie, ne présente que des inconvénients pour les Alpicois. Il ne peut donc pas être classé « Utilité publique ». Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre courrier, afin de permettre aux Alpicois d'aménager des équipements utiles, dans leur ville qui a été si amplement bétonnée. »

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

Si le projet implique que la ville y consacre une part de son autofinancement et de sa capacité d'emprunt, c'est précisément parce qu'il représente des investissements et des améliorations qui ne peuvent être assurés par le secteur privé, en particulier pour les espaces verts, mais aussi sur la partie commerciale, pour les raisons indiquées plus haut. Pour rappel, des aménagements visant à « créer un espace commercial cohérent, fonctionnel et attractif au sein du centre-ville » sont considérés comme répondant « à des finalités d'intérêt général », d'après la jurisprudence du conseil d'Etat (7 octobre 2015, n°380156, Commune de Noisy-le-Grand). Pour une application récente de ce principe, voir aussi la décision du tribunal administratif de Montreuil du 16 juin 2016, n°1410863².

² « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que l'opération d'aménagement en litige tend à moderniser et à reconfigurer le centre commercial, situé en zone urbaine sensible, qui participe de l'offre commerciale de proximité, laquelle est indispensable aux résidents du quartier, mais qui est atteint d'obsolescence et subit une perte d'attractivité, notamment en le repositionnant en front de rue, en transformant le cœur de l'îlot en espace vert public et en aménageant de nouvelles places de stationnement ; que cette opération concourt également à l'amélioration du réseau viaire et des circulations piétonnes dans le secteur ; que, si les sociétés requérantes font valoir que le projet d'aménagement permettra à l'opérateur public de sélectionner les

La présence de plusieurs restaurants permettra de diversifier l'offre de restauration et les gammes de prix, mais également d'avoir au moins un restaurant ouvert en continu du petit déjeuner jusqu'au diner.

Les études de marché, ainsi que les demandes majoritaires des Alpicois, ont révélé le manque de commerces de proximité et notamment de commerces de bouche au sein de la ville du Pecq, raison pour laquelle les habitants doivent se déplacer à l'extérieur de leur propre ville pour leurs courses quotidiennes. Il sera noté que le projet ne prévoit pas de boutiques de vêtements, les études ayant démontré que ce marché moins essentiel est déjà largement satisfait par les commerces de Saint-Germain-en-Laye.

En l'état d'avancement du projet, la programmation est la suivante :

- Un hôtel de 2500 m²
- 8 400 m² de commerces et de restaurants répartis comme suit :
 - o Un commerce de produit frais de 2300 m²
 - o 5 locaux à rez-de-chaussée pour environ 800 m² pour de l'alimentaire (surgelé, bio, pâtisserie, boulangerie ...)
 - o Une dizaine de locaux en rez-de-chaussée (pharmacie, librairie, fleuriste...) et au 1er étage de services de proximité (coiffeur, opticien, esthéticienne,...), ainsi qu'un magasin tourné vers la décoration intérieure pour 2900 m²
 - o 3 à 4 locaux destinés à de la restauration rdc et R+1 pour 1800 m²
 - o 1 salle de sport au R+2 pour 600 m²

Les études commerciales ont été menées afin de mesurer le potentiel commercial du site. Ces études ont montré un déficit important de commerces alimentaires par rapport aux villes voisines, mais également par rapport aux autres communes de même taille. Elles ont été complétées par des études démographiques afin d'estimer les dépenses moyennes des ménages et de mesurer le marché potentiel théorique de la zone d'attraction du projet. Il en est ressorti que le marché potentiel théorique était important et qu'il existait une réelle viabilité économique pour un projet commercial. Les données socio-démographiques ont fait ressortir un indice de disparité de consommation supérieur de 25 points à la moyenne nationale, démontrant ainsi la capacité des ménages à se rendre dans les futurs commerces.

activités commerciales retenues sur le site, les atteintes ainsi portées à la liberté du commerce et de l'industrie, à les supposer avérées, n'apparaissent en tout état de cause pas excessives par rapport à l'intérêt que présente le projet de rénovation du centre commercial qui tend à recentrer l'offre sur des commerces de proximité, à conserver les commerces actifs du centre et laisse en outre ouverte la possibilité d'une modification de la programmation commerciale en fonction de l'évolution des activités en place dans le pôle commercial au moment de la mise en œuvre du projet ; en outre, les inconvénients consistant en l'éviction de certains commerces du centre commercial restructuré ne sont pas de nature à retirer son caractère d'utilité publique au projet, lequel, dès lors, ne peut être utilement critiqué sur la base du principe d'égalité des citoyens devant la loi ; qu'ainsi l'opération répond bien à une finalité d'intérêt général » Lire en ligne : <https://www.doctrine.fr/d/TA/Montreuil/2016/ACED8544BFA878928A186>

Le projet n'empêche en rien l'éventuelle réalisation future d'une passerelle sur la Seine, aujourd'hui à l'étude par la communauté d'agglomération. Il comprend des espaces verts et des places de stationnement supplémentaires par rapport à l'état existant.

La question du trafic sur l'avenue Charles-de-Gaulle a bien été prise en compte dans l'élaboration du projet. Un travail important a été mené avec le Département, qui est gestionnaire de l'avenue Charles de Gaulle, afin de prévoir les infrastructures routières qui permettront de fluidifier la circulation. L'objectif du Département et de la ville est de pacifier l'avenue Charles de Gaulle pour faciliter la circulation des cyclistes et des piétons.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond à pratiquement toutes les objections avancées contre le projet (intérêt collectif, typologie des restaurants, programme commercial, besoins en commerce de « bouche », passerelle, circulation et trafic). Il omet d'aborder le volet financier et l'aspect espaces verts. Toutefois ces points ont déjà été abordés lors de précédentes réponses. Il y a tout de même lieu de signaler que l'offre de commerces dans le centre-ville du Pecq est loin d'être abondante.

Observation courrier n° 6 – Madame Maryse Delort, Présidente de l'association pour la protection du patrimoine alpicois a écrit :

« Le Pecq est une ville déjà amplement bétonnée. Tous les maires le reconnaissent.

*Mais, sur son territoire, **Le Pecq possède un site exceptionnel de 3 ha, en bord de Seine où les Alpicois souhaitent la création d'un « poumon vert » pour se retrouver, dans un espace de convivialité public, ouvert et gratuit ; espace boisé, planté, non construit qui dynamiserait le cadre de vie des habitants des grands ensembles, embellirait les berges de la Seine et améliorerait beaucoup l'image du Pecq !***

Le réchauffement climatique et la pandémie imposent ce « poumon vert ».

Sur ce site, les commerces qui sont des lieux de consommation, mais aussi de frustration, ne sont pas une priorité car nous avons une offre abondante, sur la commune elle-même et sur les communes voisines.

*Certes, **les Alpicois** sont las de la friche, de la balustrade vert pomme, le long de l'avenue du Général de Gaulle et des projets abandonnés. C'est pourquoi certains accueillent avec intérêt le projet « Coeur de ville », présenté par la Mairie, car ils en **ignorent les réalités.***

De plus, la municipalité parle de ce nouveau projet... depuis plusieurs années... mais ne l'a fait connaître qu'au cours de 4 réunions, dont la première eut lieu le 27 novembre 2021.

Les termes des contrats passés avec les différents prestataires n'ont pas été publiés et le tableau des « Estimations sommaire des dépenses » municipales -14 250 000 €- ne figure pas dans le journal du Pecq qui est la principale source d'information des Alpicois. (Doc 1)

En, effet, dans le document relatif à l'Enquête d'utilité publique, déposé au service de l'urbanisme, est noté que 300 personnes de la commune ont été informées, au cours de réunions. La commune compte environ 17 000 habitants (desquels il faut soustraire les enfants).

Ainsi, de très nombreux Alpicois ont connu le projet du Coeur de ville, uniquement par l'intermédiaire du journal de la mairie.

Or les illustrations du journal municipal n'informent pas les Alpicois. (Voir journal)

— **Les illustrations du journal ne sont pas contractuelles.** C'est pourquoi le projet présenté est modifiable par le promoteur. Les Alpicois sont donc invités à donner leur avis à partir de documents qui ne sont pas fiables.

De plus, ces illustrations n'indiquent pas que :

- 1) La surface du terrain vendu au promoteur n'est pas délimitée. Ainsi, il n'est pas possible de repérer que le terrain réservé aux Alpicois est réduit, par rapport à la surface vendue au promoteur. A la fin du programme, y aura-t-il assez de trésorerie pour acheter le « terrain des Alpicois » qui appartient à un seul propriétaire ? (Doc. 2)
- 2) L'allée prolongeant la rue Bellavoine et qui va jusqu'à la Seine, est privative. En outre, à la réunion du 13.11.2021, salle Jacques Tati, Mme le maire aurait précisé qu'on ne pourrait pas marcher sur la terre de l'allée, car la dalle est à 1,50 m du sol et les arbres dessinés seront, en définitif, des plantes. (Doc 2)
- 3) Les places de stationnement seront réservées au personnel des nouveaux bâtiments. Sur 3 ha de terrain, il n'y aurait pas d'espace pour créer des places de stationnement pour les Alpicois... qui continueront à garer leurs voitures sur les trottoirs ou sur la bande jaune, devant l'immeuble du 4 rue Bellavoine.

Il — Dans le **texte du journal**, n'est pas noté que :

- 4) Pour accepter de construire ces bâtiments, le promoteur oblige la municipalité à endetter la commune de 6 millions -à fonds perdus- (réunion publique du 30.11.2021) ou de 6 à 8 millions (réunion du 8.12.21, pour les habitants des quartiers Saint-Wandrille et Cité).
- 5) **La clause d'affectation** (hôtel, restaurants, commerces de bouche) pourra être renégociée. Il est donc tout à fait possible que, ultérieurement, le promoteur puisse y installer un casino à destination des croisiéristes et d'autres activités liées au tourisme fluvial, mais qui n'intéressent pas directement les Alpicois.

Le promoteur clôturera l'ensemble de son terrain, pour en assurer la sécurité. Les abords des immeubles ne seront donc pas un espace de détente, pour les Alpicois.

En effet, effet, la commune du Pecq a fermé, avec des hautes barrières, tout l'été dernier, la place Félicien David, derrière l'église et la commune de Saint-Germain, a fermé la nuit, les Rampes des Grottes et les grands escaliers, afin d'éviter que des gens ne viennent y faire la fête, en laissant le sol jonché de débris, au petit matin, et que devraient déblayer les services municipaux.

7) *Les immeubles reposeront sur une très vaste dalle de béton, en raison des risques d'inondations.*

8) *Cette zone inondable empêche toute affectation collective : crèche, garderie, local d'associations.*

9) *Les familles alpicoises ne pourront pas pique-niquer sur les pelouses, aux abords des bâtiments. Ces pelouses seront publiques, donc entretenues aux frais de la commune, mais leur utilisation en sera sûrement réglementée.*

10) *Il n'y aura pas, sur ces pelouses, des parcours sportifs ou des équipements pour les enfants.*

Conclusion :

*L'analyse de tous les paramètres du projet « Coeur de Ville », soumis par la mairie pour avis, aux Alpicois, prouve qu'elle a initié une opération immobilière de grande envergure dont ils sont peu informés et qui **prive définitivement la ville du « poumon vert »** qui lui est indispensable.*

Donc, cette opération immobilière ne peut pas être qualifiée « d'utilité publique ».

*Au Pecq, les berges de la Seine, sur une courte longueur du quai de mai 1945, sont agréablement aménagées et il est souhaitable de continuer dans cet esprit, sur tous les terrains dont la commune est ou deviendra propriétaire, afin de **créer ce poumon vert qui fera l'admiration des croisiéristes et la fierté des Alpicois.** Les jardins de Giverny attirent de nombreux touristes... Aux Alpicois de relever le défi ! (Doc. 4/plan, Doc 4/photol et Doc 4/photo2)*

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à notre courrier, afin de ne pas qualifier « d'intérêt public » le projet présenté par la municipalité et ainsi, de permettre aux Alpicois d'aménager ces vastes terrains, situés en bord de Seine, pour agrémenter leur ville qui a été si amplement bétonnée.

Estimation sommaire des dépenses

Dépenses	Montant en euros
Acquisition des parcelles	1 150 000 € HT
Estimation du montant des acquisitions déjà faites et restant à réaliser (indemnités principales, indemnités de emploi, indemnités d'éviction, aléas divers)	
Dépollution	450 000 € HT
Démolition	600 000 € HT
Aménagement des espaces publics Travaux des voirie -création d'un giratoire, dévoilement du réseau d'assainissement, aménagement paysager des espaces publics	1 700 000 € HT
Total	14 250 000 € HT







Doc 4/photo 1

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

Sur la création d'espaces verts : le projet comprendra près de 2 ha de terrain qui seront aménagés en espaces verts, ce qui reviendra à augmenter la part des espaces non bétonnés sur le site. Le petit bois, au Sud de la parcelle, sera maintenu et un traitement paysager sera réalisé autour du bâtiment pour créer un espace public arboré et à dominante végétale. Le site est aujourd'hui totalement privé et entièrement fermé. Si bien que l'accès aux bords de Seine se fait soit par le boulevard Pierre Brossolette, soit par la rue Jean Moulin qui sont situées à près de 400 m l'une de l'autre. L'ouverture de ces espaces au public contribuera à offrir de réels espaces de détente et de loisir, tout en améliorant considérablement les accès vers la Seine et la voie verte.

Sur les réunions publiques : le projet est depuis longtemps discuté avec les Alpicois, et a notamment fait l'objet d'importantes communications lors de la campagne municipale de 2020, puisqu'il s'agissait de l'un des premiers points du projet de l'équipe élue. Les réunions qui ont eu lieu en novembre 2021 visaient à faire connaître de premiers visuels et plus de détails sur le projet en cours de réalisation. Il est parfaitement normal que ces visuels ne soient pas contractuels ni définitifs, dès lors que le projet n'en est qu'au stade d'une déclaration d'utilité publique et non au stade du dépôt du permis de construire. De même, l'estimation sommaire et globale des dépenses, qui n'inclut pas les recettes pour la ville et ne prend en compte ni la valorisation exacte des terrains, ni les subventions dont pourra bénéficier la commune pour l'aménagement, ne présente pas de caractère définitif et pourrait induire en erreur ceux qui y verraient le solde net de l'opération.

Sur la surface vendue au promoteur : à ce stade d'avancement du projet, il est envisagé que la ville cède au promoteur 16 400 m² de foncier sur lequel il réalisera l'opération immobilière et l'ensemble des aménagements permettant au site de fonctionner (voie d'accès, parking, rampes piétonnes, espaces végétalisés à l'intérieur de l'emprise). Il en restera propriétaire et en assurera la gestion. Au sein du périmètre de l'opération, il y a 4 600m² d'emprise qui seront traités en espaces verts. Ce qui porte le total à 18 200 m² auxquels s'ajouteront les surfaces de stationnement extérieur qui seront supprimées.

Sur la fermeture du site : En l'état actuel d'avancement du projet, il n'est pas prévu de fermer le site après les heures d'ouverture. Les modalités de gestion des espaces communs ne sont toutefois pas encore déterminées.

Sur la viabilité financière : La ville va se rendre propriétaire de l'ensemble des parcelles, 7 ont déjà été acquises sans avoir eu recours à l'emprunt. Les 3 acquisitions restantes nécessiteront de contracter un emprunt estimé à 6.4 millions d'euros. La ville cédera ensuite une partie de foncier à l'opérateur commercial et à la société hôtelière pour un montant de 3.3 millions. Le coût des aménagements de la partie restant dans le domaine public est estimé à 1.7 millions d'euros. Lorsque le projet entrera dans une phase plus opérationnelle, il deviendra éligible à plusieurs subventions qui ne peuvent pas être quantifiées en l'état actuel d'avancement du projet mais qui viendront réduire le coût pour global pour la ville. Au regard de la très bonne

capacité d'emprunt de la ville, dont les derniers emprunts passés tomberont à échéance cette année, cette opération ne présente pas de risque financier.

Sur les places de stationnement : il a bien été précisé que le projet comportera environ 250 places de stationnement, qui ne seront pas réservées au personnel du cœur de ville.

Sur la clause d'affectation : elle aura une durée de 15 ans et permettra de garantir que les commerces de proximité ne seront pas remplacés par d'autres activités. Elle ne sera renégociée par la ville que si cette renégociation présente un caractère d'intérêt général.

Sur l'occupation des espaces publics : la réglementation et l'utilisation des espaces verts dégagés par le projet n'a pas encore été définie, mais la ville souhaite qu'ils puissent être largement utilisés par les Alpicois, contrairement à ce qu'indique cette observation. Il sera donc possible d'y pique-niquer ou de profiter des aires de jeux, comme c'est le cas dans le Parc Corbière.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses.

Observation courrier n° 9 – Monsieur Pierre Léger a écrit :

« **Projet cœur de ville du Pecq**

OU EST L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET ?

INDICATIONS ET MANQUES DU DOSSIER DE LA DUP

- **Pas 1 m2 construit qui soit public**, dans une opération qui concentre la totalité des derniers m2 disponibles en centre-ville.
- **Pas d'équipement public pour les Alpicois, tel que la création d'une grande Halle** (surface commerciale foraine) permettant d'accueillir foires, marché, brocantes, rassemblements, événements festifs, spectacles, ...
- **La procédure d'aménagement n'est pas nommée**, rien ne permet de comprendre comment la municipalité pourra garder un contrôle sur la dévolution des espaces commerciaux.
- **L'aménageur bénéficiaire n'est pas nommé** dans la procédure de la DUP, qui procédera à l'expropriation ?
- **L'architecte est-il l'architecte de la ville ou celui du promoteur**, qui déposera le permis de construire ?
- Pourtant **SODES** (promoteur de centres ville commerciaux), d'ailleurs évoqué par l'équipe municipale lors des réunions publiques, présente sur son site internet l'opération dans ses actualités.
- A ce sujet il montre une autre perspective sur le projet, qui met en valeur son projet par **une passerelle qui n'est pas encore présentée officiellement par la commune** :
 - o Celle-ci, envisagée comme prolongement du vide entre les deux bâtiments, par sa proximité de la zone portuaire ne pourrait pas être construite sans rendre périlleuses les manœuvres d'appontement.

- De plus étant située au niveau de la terrasse des restaurants sur la perspective elle ne pourra respecter le tirant d'air de la navigation fluviale (7,50 m au-dessus des plus hautes eaux navigables).
- Or cette passerelle justifie l'implantation des 2 bâtiments actuels du projet de part et d'autre du prolongement de la rue Bellavoine.
- L'implantation choisie entraînant par ailleurs le dévoiement (déplacement) des principaux collecteurs d'eaux usées et pluviales du quartier.
- **Le bilan financier présenté lors de la réunion publique du 30/11/21, parle d'un coût de 8M€ pour la ville, la DUP parle de 15M€, dans un bilan financier ne comptant que quelques chiffres des principales charges. Aucun élément d'appréciation des recettes, serait-t-il possible d'en avoir ? pour se forger une idée.**
- **La DUP ne comporte pas de programme détaillé avec un tableau des surfaces de plancher pour chaque affectation** pas plus que les plans autres que le plan de parking et de toiture.
- **Le texte de présentation de la DUP ne reprend aucun élément d'une analyse commerciale** qui aurait été faite avant la montée en puissance du Super U (supermarché à moins de 3km)
- **Ces lacunes rendent par ce fait le projet incompréhensible, et donne l'impression d'être non maîtrisé sur l'aspect essentiel qu'est le développement de l'activité commerciale du cœur de ville.**
 - Quels seront les surfaces financièrement accessibles aux commerçants du Pecq ?
 - Quelle garantie que la nature des commerces corresponde aux moyens financiers réduits des Alpicois ?
 - Aucun élément du dossier ne permet d'apprécier ces questions essentielles
- Ces points sont d'autant plus réels que **le Monoprix du Pecq situé dans la zone de chalandise, a fermé toute une partie de son activité** (frais, traiteur, découpe, ...) et qu'il ne fait plus que 1/5 du Chiffre d'affaires du magasin de la même chaîne à Saint Germain.
- **Que par ailleurs dans l'ensemble des boutiques situées autour du Monoprix, la plupart des surfaces ne sont plus affectées à de réels magasins.**
- Il faut ajouter que si le succès de la **SODES** sont réels dans les zones de chalandises florissantes, le bilan peut apparaître plus mitigé dans des villes plus populaires confère l'exemple voisin de la caserne Charles Renard à **Saint Cyr L'école**.

ESPACES VERTS :

- L'implantation du **projet est située au milieu de la parcelle, laissant des espaces résiduels tout autour**, considérés dans le projet comme des espaces verts. Ces espaces sont pour la plupart minéralisés (parkings employés et zone de livraison pour 3 poids lourds, rampe, circulation d'accès pompier et allées piétonnes)
- Ces **espaces de détente sont très exposés au bruit** et à la pollution de l'avenue Charles de Gaulle et Pierre Brosolette
- **Les espaces naturels** « zone du petit bois » représentent **environ d'1/4 de la surface** alors que l'emprise constructible est inférieure à 8 000 m² sur les 30 000 m² total du terrain.

- Ils sont visiblement **coupés du reste de l'opération** par les accès de services, aires de livraison, parking salarié. D'autant plus que les accès de livraison et le parking poids lourds seront (comme toujours dans la grande distribution), des espaces clôturés.
- Du fait de cette barrière entre l'espace piéton accessible et «le petit bois », **la zone naturelle deviendra un couloir, situation on ne peut plus néfaste à la biodiversité** pourtant réputée être protégée dans le cadre de la DUP.
- L'aire de livraison est surélevée par une rampe pour que trois semi-remorques puissent être déchargés au niveau de la grande surface commerciale (+ 2m) **cette configuration amènera la zone naturelle à être surplombé par un stationnement poids lourd** (quel romantisme !)
- Etant donné le nombre de voies nécessaires en raison des choix architecturaux (deux bâtiments placés au centre) **L'espace vert** ne peut plus être dessiné comme un jardin, il prend donc malheureusement la forme d'une **succession d'espaces résiduels verdis**, n'ayant jamais la surface nécessaire au développement d'une biodiversité
- Les végétaux représentés sur les perspectives sont trompeurs ; tailles exagérées des arbres, essence inadaptée (Douglas sur sol de gravière), **opportunité très faible de développement de biodiversité** : strate arbustive et herbacée traités en décor.

VIABILITE DES COMMERCES :

- **Pas de notice de répartition des surfaces ni plans**, hormis celui du parking semi-enterré. Comment savoir quelle taille de commerces est prévue ?
- **A quel prix seront loués les m2 aux commerçants ?** quel nature d'espace seront disponibles ? les emplacements seront-ils tous attractifs ?
- Le promoteur étant privé **la maximisation des loyers**, risque de générer des prix inaccessibles pour les habitants du quartier.
- **Est-ce que les revenus des Alpicois leur permettront d'accéder aux biens commercialisés ?**
- **Est-ce un projet juste fait pour le tourisme dans la Boucle de Seine ou pour les Alpicois ?**
- **Il y a-t-il assez de transports, circulations douces, places de parking et d'accès pour animer une zone de 10 000m2** de commerces populaires ? (que peut-on faire avec 250 places de parking et un sur-flux de seulement 80 voitures/heure ?)
- 1 restaurant (mot de l'architecte) ou 3 restaurants (info réunion du 30/11/21) ? **Des restaurants pour quelles bourses ?** (au vu de leur présentation chic, et de leur hauteur sous plafond dans les perspectives)
- **A quel Alpicois servira un hôtel quatre Etoiles ?** un hébergement plus « familiale » ne serait-il pas plus utile ?
- **Comment vivront les petits commerces de bouche**, placés contre une grande surface alimentaire de plusieurs milliers de m2 ?

UN AUTRE REGARD SUR LE CŒUR DE VILLE

- **La nature du propos introductif de la DUP appelle à la réalisation d'une opération d'ampleur régionale**, servant les alpicois, or pas un mètre carré collectif

n'apparaît, **la totalité** de l'espace est privatisé en étant qui puis est, **vendu à un seul opérateur**.

- **La réalisation d'un vaste parapluie ouvert à toute forme d'activité** (foires, marché, brocantes, rassemblements, événements festifs, spectacles, ...) **n'a pas été étudié**
- **Une Halle serait propice à développer une activité commerciale de proximité en disparition sur la totalité du territoire communal.**
- Cette activité commerciale serait **sécurisée par la fréquentation de ce nouveau lieu publique.**
- La réalisation de cette Halle accompagnée d'un **programme à l'échelle du quartier serait probablement d'un cout bien inférieur** à la somme que la municipalité s'apprête à mettre dans cette opération.

- Cela permettrait de traiter l'opération en régie, ou au moins de mettre en concurrence les opérateurs pressentis, **dans l'intérêt des alpicois**
- **Concentré à l'angle de l'avenue Charles de Gaulle et Pierre Brosolette** le projet serait plus urbain et libèrerait de la place pour un vaste espaces verts, d'environ 2 ha.
- Cela permettrait de **conserver des droits à construire pour l'avenir**, ainsi que de **donner place à un vaste parc.**

Lorsqu'on compare sur le site de SODES, leur projet pour le quartier de l'hôpital à Saint Germain en Laye avec le cœur de ville du Pecq, le 1er est beaucoup plus complet et attractif (logements, espace culturel, maison de retraite, crèche,...). Est-ce le bon interlocuteur pour une parcelle et un programme beaucoup plus contraint et populaire comme celui du Pecq ? »



(Perspective montrant la passerelle)

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

En ce qui concerne la programmation et l'absence d'équipement public, ce choix vient d'une contrainte forte du PPRI qui encadre la destination des bâtiments, mais aussi du fait que ce projet est situé dans un secteur sur lequel les équipements publics sont déjà très présents (crèches, écoles, collège, gymnase, théâtre, bibliothèque, ...). Il n'y a donc pas de besoin

d'équipements publics supplémentaires sur ce secteur ; leur création présenterait un coût supplémentaire d'investissement puis de fonctionnement qui n'est pas justifié par un besoin, alors qu'au contraire tant les études que les demandes des Alpicois révèlent un manque criant de commerces de centre-ville.

Le réaménagement du site va permettre de redynamiser l'économie locale par la création d'une offre commerciale manquante au Pecq, tout en laissant une très large place aux espaces publics qui viendront requalifier les bords de Seine. Cet endroit ouvert pourra accueillir des activités de plein air aux beaux jours, des loisirs pour les enfants ou des manifestations culturelles.

En ce qui concerne la procédure d'aménagement le dossier d'enquête publique précise que *« Pour réaliser ce projet, la ville se portera acquéreur de l'ensemble des parcelles pour constituer une unité foncière afin d'aménager le site. La commune détient à elle seule 7 des 10 propriétés concernées par le projet et souhaite engager une procédure de Déclaration d'Utilité publique pour acquérir les parcelles restantes.*

Par la suite, la commune restera propriétaire des emprises des futurs espaces publics qui seront aménagés dans l'objectif de créer un nouveau lieu de vie et de rencontre pour les Alpicois. Ces aménagements viseront à rendre le site plus attractif et s'inscriront dans la continuité des voies vertes créées sur les berges de Seine.

Une part du foncier, strictement nécessaire à la construction des commerces, de l'hôtel et du parking sera cédée à un opérateur commercial. Le projet Cœur de Ville sera donc mis en œuvre par une initiative publique dont l'objectif est d'en faire un véritable lieu de vie. L'aménagement des espaces publics sera complété par un programme immobilier d'initiative privée qui sera exclusivement tourné vers un usage commercial et hôtelier. »

Il ne s'agit donc ni d'une ZAC, ni d'une concession d'aménagement, cette opération étant réalisée en régie par la commune.

Le bénéficiaire de la DUP est également clairement indiqué dans le dossier d'enquête publique, il s'agit de la ville.

L'architecte du projet est l'architecte de l'opérateur, puisque c'est à lui que reviendra la réalisation du projet immobilier. Le permis de construire qui intégrera un permis de démolir sera déposé en co-titularité avec la ville, la ville ayant à sa charge la démolition des bâtiments pour céder à l'opérateur un terrain nu, et l'opérateur se chargera de la partie bâtie et des voies d'accès au projet.

L'opérateur commercial retenu par la ville est bien la SODES, mais le projet actuellement en cours de définition n'intègre aucune passerelle pour traverser la Seine. Le visuel présenté sur le site de la SODES est un reliquat d'une ancienne version non retenue du projet, et ne faisait pas partie du dossier d'enquête publique ni du projet présenté aux habitants. L'implantation

des 2 bâtiments n'est donc pas justifiée par la présence d'une passerelle, mais par la volonté de créer une couture urbaine dans le prolongement de la rue Bellavoine pour relier la Seine, et d'offrir une perspective visuelle sur le fleuve depuis les hauteurs de la rue Bellavoine.

En ce qui concerne les recettes de l'opération, la ville va céder une partie du foncier à l'opérateur pour un montant de 3.3 M€ HT, elle percevra ensuite une part de la taxe d'aménagement pour un montant estimé à 500 000€. Ces recettes seront complétées par des subventions qui seront demandées quand le projet entrera dans une phase plus opérationnelle, et qu'il n'est pas possible de quantifier à l'heure actuelle.

Les études commerciales ont été menées afin de mesurer le potentiel commercial du site. Ces études ont montré un déficit important de commerces alimentaires par rapport aux villes voisines, mais également par rapport aux autres communes de même taille. Elles ont été complétées par des études démographiques afin d'estimer les dépenses moyennes des ménages et de mesurer le marché potentiel théorique de la zone d'attraction du projet. Il en est ressorti que le marché potentiel théorique était important et qu'il existait une réelle viabilité économique pour un projet commercial. Les données socio-démographiques ont fait ressortir un indice de disparité de consommation supérieur de 25 points à la moyenne nationale, démontrant ainsi la capacité des ménages à se rendre dans les futurs commerces.

La ville n'a juridiquement pas la possibilité de fixer les prix des loyers, mais encadrera à travers la clause d'affectation le type de commerce qui pourra s'installer.

Dans le cadre de cette enquête publique qui relève du code de l'expropriation la notice explicative indique l'objet de l'enquête et les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à enquête. Le projet immobilier qui intégrera les commerces, les restaurants et l'hôtel est en cours de définition. Un travail approfondi a été mené avec la Ville et les services de l'Etat pour s'assurer que les principes de constructions étaient conformes avec les différentes réglementations en vigueur à savoir, le plan local d'urbanisme, le plan de prévention des risques d'inondation, la loi sur l'eau, ainsi que les protections environnementales et patrimoniales. Ce travail a permis de définir les grandes lignes du projet. En revanche, la programmation précise du projet ou le détail précis des arbres qui seront abattus et replantés, figureront dans le permis de construire mais ne sont pas précisés dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, qui est une phase située bien en amont de la phase de permis de construire.

En l'état d'avancement du projet, la programmation est la suivante :

- Un hôtel de 2500 m²
- 8 400 m² de commerces et de restaurants répartis comme suit :
 - o Un commerce de produit frais de 2300 m²
 - o 5 locaux à rez-de-chaussée pour environ 800 m² pour de l'alimentaire (surgelé, bio, pâtisserie, boulangerie ...)

- Une dizaine de locaux en rez-de-chaussée (pharmacie, librairie, fleuriste...) et au 1er étage de services de proximité (coiffeur, opticien, esthéticienne,...), ainsi qu'un magasin tourné vers la décoration intérieure pour 2900 m²
- 3 à 4 locaux destinés à de la restauration rdc et R+1 pour 1800 m²
- 1 salle de sport au R+2 pour 600 m²

La ville disposera de deux garanties distinctes pour garantir la pérennité des usages du bâtiment qui lui confère son utilité publique.

D'une part une clause d'affectation sera intégrée à l'acte de vente afin de garantir que les destinations et affectations du programme de construction tels qu'autorisés par le permis de construire devront être préservés pendant une durée de 15 ans minimum à compter de l'achèvement du programme de construction. Le non-respect de cet engagement sera sanctionné par des pénalités journalières.

D'autre part, le cahier des charges de cession de terrain permettra d'assurer l'adéquation et la continuité de l'affectation du bien exproprié aux objectifs globaux poursuivis par l'opération déclarée d'utilité publique, bien qu'il ait été vendu à une personne privée.

Les espaces verts seront prédominants, autour des constructions, près de 2 hectares de terrain, soit les deux tiers du site, seront aménagés en espaces végétalisés. L'ouverture de ces espaces au public contribuera à offrir de réels espaces de détente et de loisir, tout en améliorant considérablement les accès vers la Seine et la voie verte. Cet endroit ouvert pourra accueillir des activités de plein air aux beaux jours, des loisirs pour les enfants ou des manifestations culturelles. Une grande partie de ces espaces est située dans un cadre apaisé en bord de Seine à l'instar du petit bois qui sera rendu accessible et des larges espaces verts qui seront créés entre la Seine et les restaurants. Ces espaces ne seront pas impactés par l'aire de livraison qui est située en retrait et qui sera masquée par les plantations. Il est à noter également que l'aire de livraison sera utilisée tôt le matin donc en dehors des heures pendant lesquelles les habitants profiteront des espaces publics. Ce sont aujourd'hui des espaces entièrement privés et fermés au public dont pourront pleinement profiter les habitants.

Cette large place laissée aux espaces verts ne pourra que contribuer au développement de la biodiversité.

Sur l'accès pour les vélos : le projet s'intègre dans la continuité de la voie verte en bord de Seine, travaillée avec la communauté d'agglomérations. Il est construit de telle sorte que les habitants puissent accéder directement aux restaurants, aux commerces et aux espaces publics par cette voie verte, en vélo ou à pied. Le cœur de ville sera également accessible par les autres accès, qui seront ouverts aux vélos. Le projet comprendra des arceaux pour le stationnement vélo, dont l'emplacement n'est pas encore fixé à ce stade.

La communauté d'agglomération souhaite mener une politique volontariste de développement des circulations douces pour favoriser l'utilisation des modes de transport alternatifs à la

voiture et en coordination avec les réseaux de transport en commun présents sur son territoire : développement de stationnements vélos à proximité des pôles gare, jalonnement des itinéraires, élaboration d'un schéma local des déplacements doux, opérations de marquage antivol...

Elle ambitionne de favoriser ces modes de circulation sécurisés et accessibles, ouverts à tous les moyens de déplacements non motorisés (piétons, cyclistes, rollers, personnes à mobilité réduite...).

Depuis 2018, plusieurs aménagements ont déjà été réalisés. Ils se poursuivront notamment avec le projet de restructuration du quartier Ermitage.

En ce qui concerne la proposition d'une halle, cela impliquerait que la ville réalise l'ouvrage pour commercialiser ensuite les surface de vente. Cette solution impliquerait d'une part que la ville finance l'ouvrage, qui compte tenu des contraintes règlementaires du PPRI représente un coût de construction important que la ville ne peut financer. Le coût global ne serait donc pas inférieur mais au contraire bien supérieur. C'est pourquoi la ville a décidé de céder le terrain à un opérateur pour qu'il réalise le projet. D'autre part, il s'agit de renforcer l'activité commerciale et redynamiser l'économie locale, la ville intervient ici pour favoriser l'implantation d'activités économiques. La collectivité n'a pas vocation à exploiter une surface commerciale, cela ne fait pas partie de ses prérogatives.

En ce qui concerne l'implantation de la construction, cette dernière a été déterminée en fonction des contraintes inhérentes au site, notamment le risque d'inondation mais également sa situation sur l'avenue Charles de Gaulle dont la circulation implique de prévoir des accès spécifiques pour ne pas impacter les flux. Ensuite, d'un point de vue urbanistique, il nous paraît important d'avoir un certain recul entre les constructions et la voirie afin de dégager des perspectives et « d'ouvrir » les espaces publics. Aujourd'hui le boulevard Pierre Brossolette est « enfermé » par des constructions de part et d'autre, la présence d'espaces verts le long de cette voie permettra d'ouvrir des perspectives depuis cette entrée du centre-ville.

Pour ce qui est des droits à construire, le fait de déplacer les bâtiments n'a aucun impact sur les droits à construire résiduels. Ils sont limités sur ce site à 10 900m² par le PPRI.

Enfin, en ce qui concerne la SODES, ils ont été retenus par la ville de Saint-Germain-en-Laye pour le projet dit du « Clos Saint Louis » qui intègre du logement, des équipements, des commerces et un cinéma. Mais la SODES a été retenue avec un groupement de promoteur au sein duquel elle ne se chargera que de la partie commerciale. Cette société a été retenue sur le projet Cœur de Ville pour réaliser et exploiter des locaux commerciaux, au même titre que sur Saint-Germain-en-Laye. Il n'a jamais été question de leur confier la réalisation d'une passerelle.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces nombreuses observations viennent en complément de celle déjà formulées sur le registre manuscrit au numéro 12. Une fois de plus le maître d'ouvrage donne des réponses très

détaillées et argumentées pour répondre aux observations. Il soutient l'intérêt du projet "Cœur de ville".

Observation courrier n° 14 – Madame Maryse Delort, Présidente de l'association pour la protection du patrimoine alpicois a écrit :

« Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous prions de trouver, ci-joint, la copie d'un article paru ce jour, dans LE COURRIER DES YVELINES.

Cet article n'expose pas la 'vraie vie' des familles alpicoises qui sont très nombreuses à vivre dans des grands immeubles. Elles souhaitent un **poumon vert** où se détendre et vivre confortablement, avec des :

- *Espaces gratuits : balançoires, bac à sable, parcours pour les jeunes enfants et équipements pour les plus grands, points d'eau,*
- *Pelouses pour pique-niquer et espaces fleuris pour la beauté des lieux, places de stationnement pour les voitures des Alpicois, places de stationnement pour les vélos des randonneurs, puisque les pistes cyclables vont être développées.*

Cet article n'expose pas

- *Les frais engagés par la commune, pour la réalisation de ce « coeur de ville ». Ils sont exposés dans un tableau « **Estimation sommaires des dépenses** » municipales, consultable au service de l'Urbanisme : **14 250 000 € HT.***
- *Le montant de l'emprunt, que devra souscrire la commune, à fonds perdus. Le coût annuel, pour l'entretien des deux hectares d'espaces verts qui vont être aménagés et dont une large bande entoure les constructions.*

Dans cet article est notée l'installation de « trois restaurants et un hôtel 3 ou 4 ». Mme le Maire précise : « Bref, on pourra venir et ne pas faire que ses courses. »*

Or, peu d'Alpicois pourront loger leurs familles ou leurs amis dans l'hôtel 3 ou 4. Quant à venir prendre un verre, en famille ou avec des amis, est un luxe que ne pourront pas s'offrir régulièrement toutes les familles alpicoises.*

Dans ce journal, « Laurence Bernard a affirmé... Ce nouveau « Coeur de ville » accueillera également les touristes venus depuis la Seine. »

En effet, dans le plan R-1, disponible au service de l'urbanisme, est noté que le promoteur demande un large accès à la Seine. Il sera sûrement aménagé au niveau du 1er étage, car il ne lui sera pas accordé de privatiser un accès, au niveau du quai du 5 mai 1945. Cela fait penser à l'accueil des croisiéristes ! Or, à bord de leur paquebot ils ont des restaurants, des bars, des terrasses...

Que viendront chercher ces riches croisiéristes, dans ce « Coeur de ville », construit à grands frais et financé par les Alpicois ?

L'Enquête d'intérêt public n'est pas terminée.

Donc ne sont pas connues les conclusions de M. le Commissaire enquêteur.

Or, cet article, du COURRIER DES YVELINES conclue : « A noter qu'au terme une enquête publique, le préfet prendra un arrêté de déclaration d'utilité publique (Dup). Trois terrains doivent être encore achetés. »

M. le Préfet prendra-t-il un arrêté d'utilité publique, si M. le Commissaire enquêteur ne reconnaît pas au projet « coeur de ville », tel qu'il est conçu, un intérêt public ?

Merci M. le Commissaire enquêteur de bien vouloir prendre en compte l'intérêt des Alpicois, en ne déclarant pas ce projet « d'intérêt public ».

Sur les frais engagés par la commune : il a déjà été répondu plus haut sur l'estimation sommaire des dépenses et le montant de l'emprunt. S'agissant du coût annuel de l'entretien des deux hectares d'espaces verts, il est estimé à 75 000€, soit 1.5 équivalent temps plein auquel s'ajoutent les frais de matériel, d'électricité et d'eau. Un coût de fonctionnement qui est donc bien inférieur à celui de l'entretien des Jardins de Giverny.

Sur l'hôtel : la classification de l'hôtel 3 ou 4 étoiles résulte des études de marché réalisées, qui ont mis en valeur le besoin de ce type d'établissement dans ce secteur.

Sur les restaurants : il est bien sûr erroné de prétendre que les Alpicois ne pourraient s'offrir le « luxe » de prendre un verre en terrasse.

Sur l'enquête publique : il va de soi que la ville n'est pas tenue par ce qu'écrit le courrier des Yvelines sur l'issue de l'enquête publique et le futur arrêté de déclaration d'utilité publique.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de ces réponses et précise qu'il a été nommé pour cette enquête par le tribunal administratif. Son rapport, ses conclusions et son avis seront remis en toute indépendance par rapport au maître d'ouvrage.

Observation courrier n° 18 – Madame Agnès Thébaud a écrit : « *D'accord pour l'élaboration d'un cœur de ville mais à destination plus culturelle : salle d'expositions, médiathèque, voir musée de la Seine...*

Il est important que des surfaces restent la propriété de la ville, car ce cœur de ville doit appartenir aux alpicois et non pas à un promoteur.

De plus un projet à caractère culturel pourrait être moins impactant sur le sol et permettre de garder plus d'espaces verts existants et moins de parking notamment le parking pour les salariées. »

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

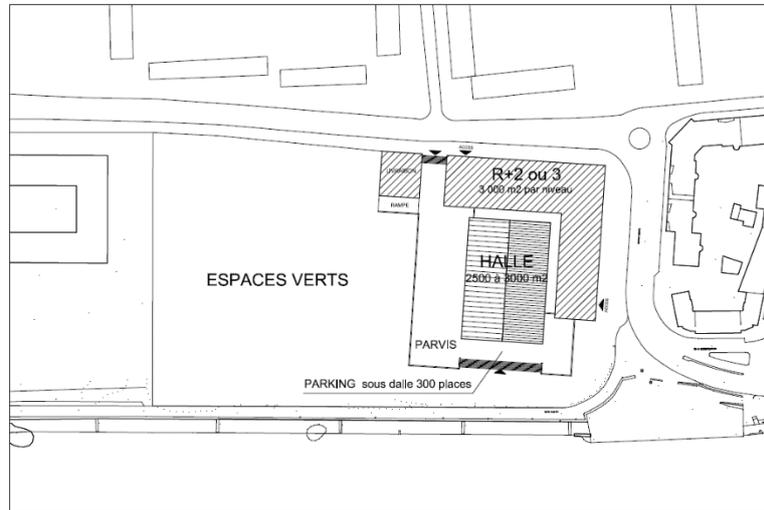
En ce qui concerne la programmation et l'absence d'équipement public, il s'agit d'une contrainte forte du PPRI qui encadre la destination des bâtiments. De plus, la Ville possède déjà, à 450 mètres du projet Cœur de ville, un théâtre municipal, le Quai 3, une maison de la culture, le Centre André Malraux, ainsi que l'hôtel de ville qui accueille régulièrement des expositions. Elle compte en outre trois bibliothèques réparties sur la ville, dont une dans le Centre André Malraux. Par suite, la réalisation d'un théâtre ou d'une médiathèque à cet endroit serait redondante avec les équipements déjà existants, tout en compromettant l'équilibre économique du projet, et alors que la demande majoritaire des habitants concerne des commerces de proximité.

Le projet prévoit en outre un local pour une librairie qui est aujourd'hui inexistante sur le Pecq.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Un commentaire a déjà été donné sur les équipements publics dans le cadre du PPRI.

Observation courrier n° 19 – Monsieur Léger a proposé un autre projet d'aménagement du site (plan ci-dessous) :



Réponse du maître d'ouvrage :

Ce projet sommaire ne présente aucun détail permettant d'apprécier sa conformité à la réglementation applicable, pourtant extrêmement contraignante, ni son fonctionnement et son équilibre économique. Il n'appelle donc pas d'observations.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Quelques soient les qualités du projet proposé, celui-ci arrive un peu tard. En effet, il aurait été préférable que des échanges aient eu lieu, avec le maître d'ouvrage, au moment des études sur le projet "Cœur de ville". La prise en compte de ce projet nécessiterait de tout remettre à plat, ce qui paraît difficile à ce stade. Par ailleurs, dans sa réponse, le maître d'ouvrage ne se montre pas intéressé.

THEME DIVERS

Observation registre manuscrit n° 56 – Madame Monique Descheirder a écrit : « A la lecture du dossier " cœur de ville" je me permet de suggérer que ce projet soit entouré par une équipe d'expert en sociologie urbaine. C'est vrai que la ville du Pecq souffre d'un manque de "cœur " mais l'histoire de la ville a été déterminante pour cet état de fait. Comment créer un cœur de ville avec du " béton " ? Ce sont les hommes qui construisent le cœur d'une ville, comme d'ailleurs une nation. Ne faisons pas l'erreur qui serait irréversible. Réfléchissons tous ensemble, passé, présent, futur.

Au moment où la transition écologique est à nos pieds. Je vous invite à lire ou à assister à la visioconférence (Cf. Pièce jointe) »

Réponse du maître d'ouvrage :

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate l'absence de réponse du maître d'ouvrage.

La ville élabore ce projet en concertation avec les Alpicois pour qu'il soit partagé avec les habitants et reste extrêmement vigilante au fait que le projet prenne en considération l'ensemble des enjeux environnementaux.

Observation courrier n° 13 – Le Collectif Vélo Saint-Germain Boucles de Seine a écrit :

Projet Cœur de ville, Le Pecq : qui sommes-nous ?



Le présent avis se focalise sur les mobilités actives, nous n'avons pas vocation à donner un avis esthétique, économique ou politique.

Cette étude émane de :

- L'antenne du Pecq de l'association Mieux de Déplacer à Bicyclette en Ile-de-France (MDB-IDF), association environnementale déclarée d'intérêt public
- Et du **Collectif vélo Saint-Germain Boucles de Seine**, représentants des usagers qui utilisent le vélo dans leur déplacement du quotidien.

le projet

- Le projet consiste à requalifier l'espace situé autour de la société Raboni, entre la Seine et l'avenue Charles de Gaulle, qui est très dégradé actuellement.
- Sur 3 hectares de terrain, seraient implantés deux bâtiments reliés par un patio, à côté d'un petit bois qui serait restauré :
 - Un bâtiment abriterait un espace de commerces, sans doute un supermarché Grand Frais
 - L'autre comprendrait une galerie commerciale à deux étages donnant sur le patio, un hôtel de 70 lits et trois restaurants panoramiques avec terrasses et vues sur la Seine,
 - Sous les bâtiments, parking de 260 places, auquel s'ajoutent 39 places en extérieur soit une offre de stationnement voiture de 299 places
 - Le terrain de 1 hectare supportant ces bâtiments et parking serait revendu à deux opérateurs privés, ce qui financerait 7 des 12 millions de l'opération,
 - Conservation dans le domaine public, dépollution et restauration de l'espace boisé actuel et implantation de plusieurs espaces verts, qui occupent 2 des 3 hectares du projet

le fondement du projet

- La motivation du projet se fonde sur la création d'un commerce de proximité de bouche et d'un espace de loisirs, accessibles en mobilités active : « le projet favorisera les mobilités douces » et s'inscrit dans le plan de l'agglomération qui « entend apporter une alternative forte au véhicule individuel et à ses nombreuses nuisances » (exposé des objectifs du projets).
- Il est donc assez stupéfiant de constater sur les documents présentés qu'aucun accès spécifique n'est prévu pour les vélos ni aucun stationnement, alors que l'accès et le stationnement des véhicules individuels est prévu et mis en avant.
- Les accès piétons, dans le projet déposé en préfecture, sont également très insuffisants mais ont été nettement améliorés dans la dernière présentation.

le commerce de proximité

- La motivation du projet se fonde sur la création d'un commerce de proximité de bouche, accessible en mobilités actives.
- La distance entre le point le plus distant de la commune du Pecq (extrémité ouest de Grandchamps) et le Cœur de ville n'est que de 2,5 km. C'est une distance qui se parcourt effectivement très aisément à pied ou en vélo en une dizaine de minutes au maximum.
- Le relief de la commune, pentu dans certains quartiers, ne pose désormais plus de difficulté pour un usager du vélo en utilisant un vélo à assistance électrique (dit VAE) : « le VAE rend la ville plate ».
- Le Cœur de ville pourrait donc être accessible à pied ou en vélo en une dizaine de minutes pour tous les habitants du Pecq.

L'intérêt d'un commerce de bouche de proximité nous semble réel, mais la surface commerciale proposée semble équivalente à celle du centre commercial des Grandes Terres à Marly-le-Roi et représente trois fois la galerie de St Germain-en-Laye.

C'est une surface considérable et on peut donc s'inquiéter à terme sur le devenir d'une telle surface, dans un contexte de crise des centres commerciaux et déclin de leur modèle. Cette surface n'est-elle pas surdimensionnée ? Ne vise-elle pas de fait à utiliser toute la surface constructible possible pour financer le projet ? Ne conduira-t-elle à dépasser une clientèle de proximité et donc à attirer des clients plus lointains en voiture ?

Nous estimons l'implantation de commerces de bouche positive, mais que la surface proposée pour ces commerces est nettement surdimensionnée.

Le tourisme

- La motivation du projet concernant l'hôtel et les trois restaurants se fonde en partie sur sa situation en bord de Seine et en partie sur la halte fluviale située à proximité, desservie par un bateau.
- Il est très étonnant que n'ait pas été notée comme motivation complémentaire le cyclotourisme alors même que :
 - Deux vélo routes nationale (La Seine à vélo) et européenne (l'avenue verte Paris – Londres) passent sur la rive opposée de la Seine
 - Le projet se situe sur le chemin de halage qui doit à terme relier Rueil à Maisons-Laffitte, via le futur Centre Européen de la musique de Bougival
 - Il est aussi à quelques mètres de la future ligne A3 du RER-vélo reliant Poissy au centre de Paris, qui doit traverser le Pecq.

et que le panier moyen de dépenses d'un cyclotouriste est supérieur à un touriste classique, mais sans nuisance.

L'offre en hôtellerie et restauration nous semble adaptée à la situation locale et correspondre à un réel besoin.

Le bois et l'espace de loisirs



- Le projet protège une grosse moitié du bois en bord de Seine qui sera mis en valeur, ce qui est un point fort du projet.
- 2 des 3 hectares du Cœur de ville seront végétalisés. Toutefois, on peut noter que les bâtiments sont implantés presque en milieu de parcelle et que de fait seuls deux espaces seront véritablement exploitables pour les loisirs :
 - L'espace situé entre le bois et l'avenue du Général de Gaulle, qui risque de n'être guère agréable compte tenu des nuisances générées par l'importance du trafic sur cette artère : bruit, stress, pollution de l'air. De plus il ne bénéficiera

pas de la vue sur la Seine mais de la vue sur le boulevard et le centre commercial.

- L'espace situé entre le centre commercial et le bord de Seine sera de fait le seul véritablement agréable et poursuivra le bel aménagement du chemin du halage de Port-Marly au Parc Corbières, qui doit à terme être continu de Rueil à Maisons-Laffitte.

Nous souhaitons que l'espace dévolu aux loisirs soit plus éloigné de l'avenue Ch de Gaulle.

Accès pour les mobilités actives : Quartiers Cité, Charles de Gaulle, Ermitage Est, Saint Wandrille

- Le projet est situé en bord de Seine, il sera donc aisément accessible aux piétons, PMR et vélo via le chemin de halage.
- Les plateaux piétons permettant de traverser l'avenue Charles de Gaulle et Pierre Brossolette ne figurent pas dans le projet déposé en Préfecture en mars 2021. Ils ont toutefois été ajoutés pour la présentation faite par Mme le Maire et constitueraient évidemment une garantie renforçant l'accès piéton du site, à condition que le département accepte un tel aménagement sur une départementale très passante (plus de 27 000 véhicules / jour au comptage de 2007, dont de nombreux poids-lourds de fort tonnage, qui aurait légèrement décliné depuis).
- Pour le quartier Saint-Wandrille, l'accès via la rue Bellavoine n'est pas pratique à pied en portant des courses ou des caddies compte tenu de la pente qui est l'une des plus fortes de la commune. À vélo, la voie est à sens unique. L'accès le plus simple serait soit par la piste de l'avenue de Lattre de Tassigny, soit par le Boulevard Leclerc, qui devrait prochainement être aménagé pour devenir cyclable et marchable, dans le cadre du Plan vélo de l'agglomération ...

Accès pour les mobilités actives : Quartiers Mexique et Canada

- L'accès ne sera ni simple ni pratique ni sécurisé, puisque le projet d'une passerelle piéton-vélo face au Cœur de ville, présente dans les précédents projets est abandonnée « faute de financement ». Nous notons que les 5 millions investis dans ce projet suffiraient largement à financer une passerelle, qui de plus pourrait bénéficier de nombreuses subventions (Europe, Région via le RER-vélo, départementale ...). Nous notons également que cette passerelle figure par erreur dans le dossier consultable en mairie, ce qui est de nature à induire en erreur les alpicois qui ne s'informeront qu'à partir de ce dossier, ce qui est très dommageable.
- L'accès se fera donc par le pont du Pecq, dans un environnement routier hostile aux piétons (2 piétons tués place de la République en 5 ans) et plus encore aux vélos (la traversée dans le sens Canada / Cœur de ville est très périlleuse pour accéder au pont, dans le sens inverse, elle est périlleuse tant pour accéder au pont que pour en ressortir).
- Sans une passerelle, il est évident que le Cœur de Ville ne sera pas aisément accessible en mobilités actives depuis ces deux quartiers et de nombreux alpicois préféreront se déplacer en voiture individuelle.

- Certes, un projet de passerelle séparée ou en encorbellement sur le pont est inscrit tant dans le Plan vélo de la CASGBS, que dans le futur schéma départemental et le projet régional du RER vélo. Mais ce projet de passerelle est actuellement bloqué, notamment compte tenu des exigences des Bâtiments de France (intangibilité des statues obstruant l'accès au pont et exigence d'un équipement symétrique doublant les coûts). Nous espérons donc que la mairie qui a obtenu l'accord pour la réalisation du Cœur de ville, lui aussi situé dans la vue de la Terrasse de Saint-Germain, mettra la même énergie à faire aboutir un projet de passerelle piéton/vélo essentiel tant pour les alpicois que les autres habitants de l'agglomération.
- L'énoncé que le projet Cœur de ville repose sur les mobilités actives et non sur la voiture individuelle ne sera possible que si la passerelle piéton/vélo pour franchir la Seine est réalisée.

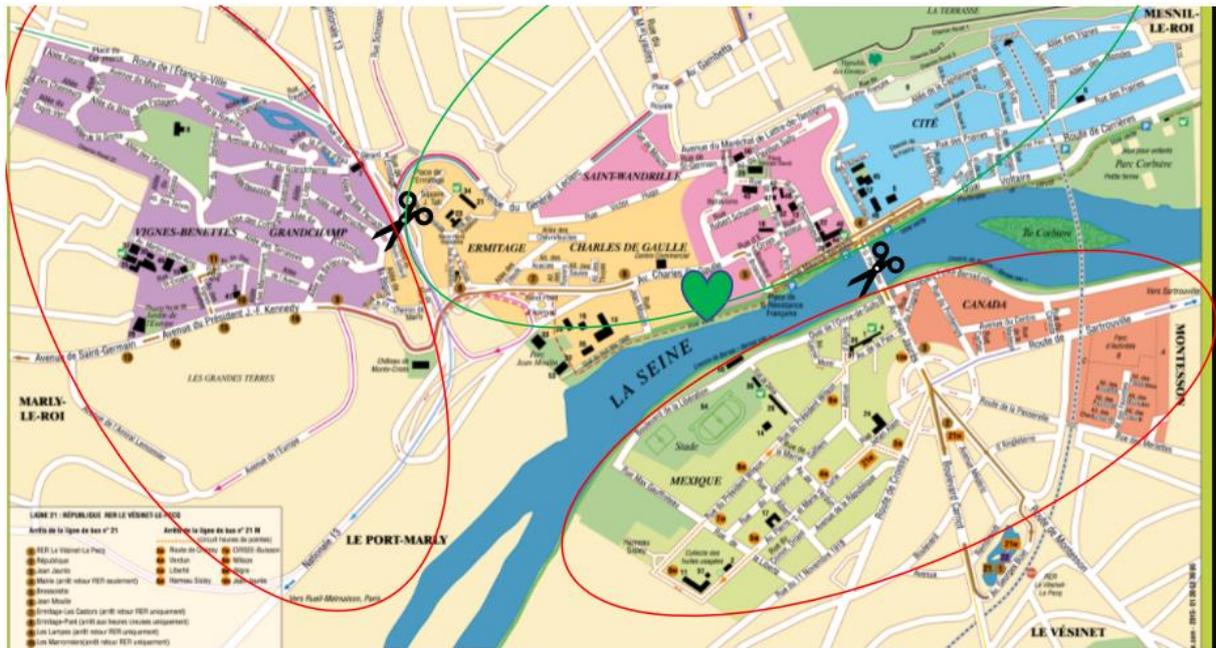
Accès pour les mobilités actives : Quartiers Grandchamp, Vignes-Benettes, Ermitage Est

- L'accès depuis ces quartiers est également très hostile voire impossible. En effet, piétons, PMR et vélos doivent emprunter un long souterrain pour traverser la RN13, puis déboucher un trottoir qui longe la RN13 sur des dizaines de mètres, au bord de 7 voies de circulation avec de très nombreux poids-lourds de gros tonnage. Le passage pour un piéton ou un vélo chargé de sacs ou de caddies est particulièrement peu pratique.
- Ce projet devrait là aussi s'articuler avec la mise en œuvre d'urgence d'une traversée pratique de la RN13 à l'Ermitage pour les piétons PMR et vélos, dans le cadre du Plan Vélo de la CASGBS, pour lequel nous avons émis plusieurs propositions dont certaines sont fort simples et peu coûteuses et dont la réalisation semble là aussi un préalable afin que le Cœur de ville ne repose pas sur les déplacements en voiture individuelle.

Les mobilités actives

Le projet qui vise à réunir tous les quartiers au sein d'un cœur de ville de proximité accessible en mobilités actives suppose que le Plan vélo soit réellement mis en œuvre avant l'inauguration du Cœur de ville.

Les deux points noirs majeurs que sont la traversée de la Seine et la traversée de la RN13 à l'Ermitage demeurent actuellement sans solution et ne permettent pas de rejoindre le Cœur de ville en mobilités actives de manière pratique et attractive.

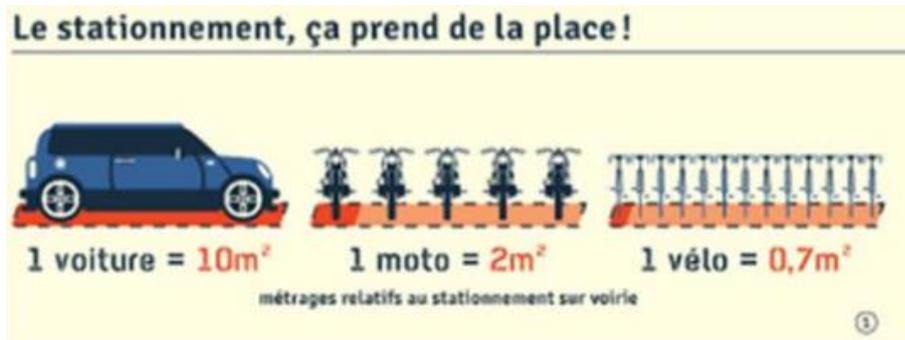


Les accès en mobilités actives sont hostiles depuis quatre des quartiers, du fait des coupures offertes par la circulation automobile sur la RN13 et le pont du Pecq

Impact sur les déplacements

- Le projet énonce une augmentation modérée du trafic routier, estimée à 50 à 80 véhicules par sens et par heure. Présentation est étonnante car le trafic est mesuré par jour et dans les deux sens. Sur un créneau de 11 h. d'ouverture d'un supermarché Grand Frais, cela représente un trafic journalier de 1 100 à 1 700 véhicules. Toutefois le trafic induit par un Grand Frais de cette surface semble plutôt correspondre à 3500 à 4000 véhicules/jour, dont beaucoup ne seraient pas de simples riverains, le modèle économique de cette enseigne étant celle d'un supermarché de périphérie.
- On peut aussi s'étonner qu'un projet qui ouvrira au mieux en 2024 se base sur un accroissement du trafic, alors que les objectifs français sont de réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030.
- La surface de parking prévu, avec 299 places peut être comparé à celui du centre commercial des Grandes Terres à Marly-le-Roi qui génère en effet un trafic routier modéré.
- L'augmentation du trafic ne devrait toutefois pas excéder 10 à 15 %, nous partageons donc l'hypothèse d'une augmentation modérée du trafic routier. La période d'accalmie relative du trafic le week-end risque toutefois d'être remise en cause, en particulier le samedi.
- Malgré tout compte tenu de l'importance de la surface commerciale, on peut se demander si le modèle économique n'est pas aussi fondé sur l'accès motorisé et sur les livraisons routières (espace livraison externe) et non uniquement sur l'accès en mobilités actives des riverains proches.

Le stationnement



- Le PLU impose :
 - 2 places de voiture pour 100 m² de commerce, soit pour 9 000 m² = 180 places
 - 1 place par 10 employés par commerce de + de 500 m² de SHON = 4 places
 - 1 place pour 2 chambres d'hôtel, soit pour 70 chambres = 35 places
 - 1 place par 10 m² de restaurant soit pour 300 m² = 30 places

Il est à noter que les périodes d'utilisation devraient permettre de regrouper les places d'hôtels occupées la nuit avec celles de commerces occupés de jour, pour réduire le besoin de de 249 à 219 places voiture

- 1 aire de livraison de 50 m² pour les commerces
- 1,5 m² pour les cycles pour 100 m² de plancher, soit pour 10 000 m² = 150 m² cycles

Le projet prévoit :

- **299 places voiture (3000 m²), soit 50 à 80 de + que le PLU ne l'exige**

ET ... 0 places cycles au lieu des 150 m² exigées !!! Nous trouvons cela inacceptable.

Le stationnement en sous-sol

- 240 places voiture semi-enterrées sont prévues. Compte tenu des obligations liés au PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), Mme le Maire a énoncé qu'aucun autre usage n'est possible pour cette surface.
- Il convient de prévoir un espace dans ce parking pour les vélos, vélos-cargo et motos, afin que ces mobilités disposent d'un accès aussi pratique que les voitures, sinon elles stationneront sur les espaces extérieurs. Cela semble d'autant plus important que la présence de trois restaurants risque de créer une noria de livreurs en scooters et motos qui gêneront à défaut riverains et promeneurs.
- L'espace occupé par une voiture est de 10 m², ce qui correspond à 8 à 10 vélos ou 4 places de cargo ou motos. 19 places auto supprimées permettent l'implantation d'au moins 76 places cycles (par exemple 32 places vélo, 12 places vélo cargo et 32 places moto).

- Il semble indispensable que soit créé un vaste espace de stationnement pour les cycles, même limité aux 150 m² requis par le PLU. Exemple :
 - Un local sécurisé clos avec vestiaires (et douche si le PPRI le permet) pour un accès du personnel à vélo, à raison de 30 m² (18 places vélo)
 - Un local sécurisé clos pour les cyclotouristes de l'hôtel, à raison de 10 m² (8 vélos)

Si le PPRI ne le permet pas, ces deux locaux doivent se trouver en surface avec accès par la rampe

- Le reste de l'espace soit 110 m² serait affecté aux cycles des clients, soit par exemple 60 m² pour les motos (24 motos), 20 m² pour les vélos cargos (8 vélos) et 30 m² pour les vélos simples (24 vélos), soit 56 places cycles pour le public des commerces et restaurants
- Soit un total d'environ 64 places client et 18 places pour le personnel, ou 82 places cycle au total,
- Nous souhaitons donc que le stationnement en sous-sol soit réduit a minima de 150 m² (15 places auto) en sous-sol pour les réaffecter au stationnement des cycles.
- Le parking serait donc de 225 places auto et 150 m² de places cycles (82 places cycles),
- Il est aussi possible de s'interroger sur la possibilité d'une rétrocession du parking de sous-sol à la mairie afin que celle-ci en garde la maîtrise à long terme.

Le stationnement extérieur et la logistique

- Le projet comprend un parking extérieur de 39 places qui occupe une surface que nous estimons à 500 m², dédié au stationnement des salariés du site. Compte tenu de l'importance des places offertes en sous-sol et du modèle du projet focalisé sur le commerce et l'emploi de proximité, cette offre de stationnement de véhicules individuels en surface ne semble pas légitime. Les salariés peuvent stationner dans le parking en sous-sol. La route d'accès pourrait ainsi être accolée à celle de sortie et tout cet espace pourrait ainsi être rendu à des espaces verts.
- Le projet comprend également 500 m² d'espaces extérieurs pour les livraisons permettant de recevoir simultanément trois poids-lourds de fort tonnage. Cet espace en cas de suppression du parking extérieur pourrait être implanté plus près de l'avenue Charles de Gaulle afin de restituer un espace vert entre le bois et les bâtiments.
- Finalement, l'espace réservé au petit bois et à l'espace de loisir occupe bien moins de 20% de l'espace, le bâtiment, les parkings et les plateformes logistiques et leurs abords directs, certes végétalisés, occupant plus de 80 % de l'espace, ce qui semble très excessif ...
- Nous souhaitons de plus pour les livraisons à la population que soit entrepris une réflexion sur la livraison du dernier km en vélo-cargo, plutôt qu'en camionnettes motorisées.

Le stationnement - synthèse

- Nous demandons que la desserte de proximité soit confirmée par la réduction au minimum des places de stationnement automobile et l'implantation dans le parking semi-enterré des 150 m² de places cycles réglementaires.
- Suppression des 39 places voiture extérieures, décalage de la plateforme logistique au bord de l'avenue et restitution de 500 m² en espace vert proches de la Seine
- Exemple de réaffectation des places en sous-sol :
 - 225 places voitures (2 250 m²)
 - 150 m² cycles (80 places), par exemple :
 - Un local vélo sécurisé avec vestiaire pour les salariés (30 m² / 16 places)
 - Un local vélo sécurisé pour les cyclotouristes de l'hôtel (10 m² / 8 places)
 - 110 m² pour les deux roues, soit par exemple :
 - 24 places vélo + 8 places vélos cargo + 24 places motos et scooter

Les accès voiture / camions au supermarché

- Les accès routiers ont été étudiés pour que tous les accès se fassent en tourne-à-droite afin de ne pas affecter la fluidité du trafic routier.
- Un nouveau giratoire est créé à l'angle de l'avenue d'Etienne d'Orves (diapo 20 du CERFA).

Il semble très étonnant que ce giratoire ne comporte aucun aménagement cyclable, en infraction avec l'article 228-2 du code de l'environnement : rappelons que les carrefours giratoires sont des espaces particulièrement dangereux pour les usagers du vélo.

Ce point comme les autres montre que les déplacements en mobilités actives n'ont pas été étudiés ...

Il nous est exposé qu'il s'agit d'une vue d'architecte et non des services de département et que ce point est corrigeable. Les visuels montrent tout de même à quel point la culture de l'aménagement cyclable manque en France ...

Nous souhaitons la création d'un giratoire à ilot, qui protège les vélos au niveau de cette intersection, selon les dernières recommandations du CEREMA.

Les accès piétons / vélo

Plateau traversant, qui ne figurait pas sur le projet déposé en mars 2021 mais apparaît sur la présentation en mairie



- L'accès piéton depuis le chemin de halage est aisé, une rampe PMR est prévue depuis la rue Pierre Brossolette pour tenir compte du rehaussement du bâtiment
- Un projet de plateau traversant permet de renforcer la sécurité de la traversée piétonne de l'avenue Charles de Gaulle, ce qui nous semble satisfaisant. Un autre plateau est à l'étude rue Pierre Brossolette, ce qui serait un net plus. Espérons que le département des Yvelines donnera son accord à ces aménagements nécessaires mais situés sur la départementale ...
- Mme le Maire a annoncé qu'elle souhaite passer prochainement en ville 30, ce qui est très satisfaisant, mais que l'avenue Charles de Gaulle ne serait pas concernée, ce qui semble très paradoxal. Elle indique que le trafic poids-lourds ne sera pas limité, ce qui est très décevant, d'autant que le supermarché Grand Frais engendrera une noria de livraison des produits chaque matin avant l'ouverture du magasin.
- Aucun accès vélo n'apparaît sur le projet et le sujet ne semble pas avoir été traité ... En cas d'offre en sous-sol, il convient de prévoir un accès sécurisé des vélos.

Le financement

- Le coût du projet est chiffré à 14 millions d'euros :
 - Achat des parcelles manquantes : 11,5 millions
 - Dépollution et démolition : 1 million
 - Aménagement des espaces publics, voirie, assainissement : 1,7 millions
 - Financement :
 - Cession d'1 hectare à deux opérateurs privés : 7 millions
 - **Coût résiduel pour les finances publiques : 5 millions**
- **Ce projet a été préféré à celui de la construction d'une passerelle permettant aux piétons et vélos de traverser la Seine**, pour un coût final pour les finances publiques qui sera plus élevé. Or cette passerelle ne permettrait-elle pas plus utilement de réunifier la ville, permettant aux commerces existants rue de Paris d'étoffer leur clientèle et de devenir le Cœur de ville ?

- La surface commerciale prévue n'est-elle pas surdimensionnée car répondant au seul impératif de trouver **un financement pour le projet ? Quitte à accepter les nuisances de circulation** de voitures et véhicules de livraison que cela risque de générer ?

Notre avis : Une chance pour la qualité de vie ... si les réserves sont levées

Potentiellement accessible à pied/vélo pour tous les alpicois en **10 ' max = +++**

Hôtel / 3 restaurants / petit bois et parc = +++

MAIS

Surface commerciale surdimensionnée - La réduire fortement

Pas encore accessible en mobilités actives depuis l'ensemble des quartiers. **Mettre en œuvre d'urgence le Plan vélo de l'agglomération**, notamment sur le franchissement de la Seine et de la RN13 à l'Ermitage.

Offre de stationnement automobile pléthorique. La réduire au minimum requis par le PLU : suppression du parking extérieur **réaffecté en espaces verts**, réduction du nombre de voitures en sous-sol **réaffectées aux deux-roues** et à un parking vélo clos et sécurisé avec vestiaire pour le personnel et les cyclotouristes de l'hôtel

Etudier une **logistique** du dernier km en **vélo cargo** afin d'éviter que les livraisons, en fort essor, ne soient motorisées, la zone de 2,5 km étant parfaitement adaptée.

Réponse du maître d'ouvrage point par point :

Sur l'accès pour les vélos : le projet s'intègre dans la continuité de la voie verte en bord de Seine, travaillée avec la communauté d'agglomération. Il est construit de telle sorte que les habitants puissent accéder directement aux restaurants, aux commerces et aux espaces publics par cette voie verte, en vélo ou à pied. Le cœur de ville sera également accessible par les autres accès, qui seront ouverts aux vélos. Le projet comprendra des arceaux pour le stationnement vélo, dont l'emplacement n'est pas encore fixé à ce stade.

Le Plan Vélo, porté par la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, prévoit de déployer un maillage structurant, continu et confortable sur tout le territoire. L'objectif principal est de permettre aux usagers de rouler en toute sécurité, se garer facilement, disposer de services de proximité et d'outils innovant pour favoriser les mobilités.

La communauté d'agglomération souhaite mener une politique volontariste de développement des circulations douces pour favoriser l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture et en coordination avec les réseaux de transport en commun présents sur son territoire : développement de stationnements vélos à proximité des pôles gare, jalonnement des

itinéraires, élaboration d'un schéma local des déplacements doux, opérations de marquage antivol...

Elle ambitionne de favoriser ces modes de circulation sécurisés et accessibles, ouverts à tous les moyens de déplacements non motorisés (piétons, cyclistes, rollers, personnes à mobilité réduite...).

Elaborer un schéma structurant des modes doux et le déployer, afin de proposer la convergence vers les pôles gare, la desserte des zones d'activité, la continuité entre les territoires communaux.

Elaborer une carte interactive des réseaux cyclables, afin de favoriser la liaison entre les communes, entre les sites touristiques, en créant le lien entre les massifs forestiers et la Seine et favoriser ainsi le développement du tourisme métropolitain.

Améliorer la traversée de tous les ponts pour faciliter les connexions entre les communes séparées par la Seine et relier le territoire entres eux.

Depuis 2018, plusieurs aménagements ont déjà été réalisés. Ils se poursuivront notamment avec le projet de restructuration du quartier Ermitage.

La ville et la CASGBS mènent actuellement des études concernant le désenclavement du quartier Ermitage. L'objectif est de crée une percée au niveau de l'avenue du Général Leclerc permettant aux habitants de ce quartier de pouvoir accéder directement à l'avenue. Dans la continuité, des études sont également en cours afin de trouver des solutions pérennes et sécurisantes pour le franchissement du Rond-Point d'Aranjuez. Il sera ainsi possible de rejoindre les bords de seine en vélo depuis le quartier Ermitage et plus largement depuis l'entrée du Domaine de Grandchamp.

En parallèle, d'autres études sont réalisées afin de trouver des solutions pour le franchissement cyclable de la Seine.

La signalétique horizontale et verticale va prochainement être renforcée afin de mieux distinguer les espaces piétons et cyclables.

La topographie de cet axe étant particulièrement complexe, et le flux de véhicules conséquent, la meilleure solution serait la création d'une passerelle permettant de lier la zone du Cœur de ville au quartier Mexique.

Ce plan vélo aura déjà été rendu opérationnel lorsque le projet Cœur de Ville sera réalisé.

Sur la dimension des commerces : il a déjà été répondu en grande partie à cette interrogation dans le reste des réponses aux questions. Le projet commercial répond à des études de marché et, dès lors qu'une grande partie de la surface de plancher sera occupée par l'hôtel et les trois restaurants, il ne sera pas surdimensionné. L'étude de circulation a permis de déterminer un passage supplémentaire de véhicules de 30 à 90 véhicules par heure aux heures de pointe, sur

un flux qui s'élève à 2 000 véhicules par heure, soit une augmentation très limitée de ce trafic. Ces chiffres ont été obtenus par une étude réalisée sur place avec les services du département.

Sur les espaces verts : le projet est largement ouvert sur des espaces verts le long de la Seine, où pourront se déployer les tables des restaurants aux beaux jours, et sur la partie sud de la parcelle. De ce côté, la partie en bord de Seine est couverte par le petit bois qui sera protégé. Des aménagements végétaux seront intégrés pour séparer les espaces verts du trafic de l'avenue Charles de Gaulle.

Sur les traversées piétonnes : des échanges ont déjà eu lieu avec les services du département pour améliorer les traversées piétonnes sur l'avenue Charles de Gaulle et Pierre Brossolette, et la ville sera très attentive à la bonne intégration de ces aménagements pour faciliter l'accès au site.

Sur la passerelle : nous ne disposons à l'heure actuelle d'aucun chiffrage du coût d'une passerelle sur la Seine, qui serait forcément coûteuse puisque le fleuve est à cet endroit très large et doit laisser passer le trafic fluvial. Aucun élément ne permet de dire que cet investissement représenterait moins de 5 millions, et en tout état de cause ce coût se surajouterait à celui du cœur de ville lui-même. La passerelle ne figure pas par erreur dans le dossier consultable en mairie ; elle est seulement indiquée comme témoignage des précédents projets abandonnés, sans que ce point prête à confusion. En revanche, nous confirmons qu'une passerelle de ce type reste à l'étude avec la communauté d'agglomération, dans un second temps par rapport au projet. La ville partage le sentiment de l'association sur le caractère peu praticable du pont du Pecq pour les piétons et les vélos, et souhaite avancer dans ce sens. De la même manière, la ville continue activement de soutenir le développement du plan vélo de l'agglomération, notamment du côté du quartier de l'Ermitage pour y favoriser les liaisons cyclables. Ces travaux sont menés en parallèle du Cœur de ville.

Sur le stationnement : le projet n'a pour l'instant pas indiqué le nombre de places de stationnement pour les vélos, ces aménagements restant à définir et étant faciles à implanter partout sur le site. La ville confirme donc qu'il y aura des stationnements vélos en nombre suffisants dans le cœur de ville, y compris dans le parking semi-enterré. La localisation exacte de ces places se fera au stade du permis de construire. S'agissant des places de stationnement réservées aux employés du site, ce point sera revu pour éviter qu'elles occupent une partie des espaces verts hors du bâtiment principal. Le parking véhicules extérieur sera supprimé pour en faire des espaces verts supplémentaires.

Sur les livraisons : les meilleures modalités de livraisons des commerces seront étudiées avec l'opérateur pour diminuer les nuisances.

Sur le giratoire créé à l'angle de l'avenue d'Etienne d'Orves : cet aménagement n'est encore qu'à l'état d'esquisse, et n'appelait pas à ce stade de précisions supplémentaires concernant les pistes cyclables. Ce point sera bien sûr pris en compte plus avant dans le projet.

Sur le passage de l'avenue Charles de Gaulle à 30 km/h : la ville va poursuivre son travail collaboratif avec le Département pour pacifier l'avenue Charles de Gaulle afin de faciliter la circulation des cyclistes et des piétons, et limiter la vitesse à 30km/h lorsque le projet sortira de terre.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond de façon très détaillée aux différentes observations émises.

Excepté sur l'emprise du projet « Cœur de ville" la problématique générale du Plan vélo ne rentre pas dans le cadre de cette enquête.

Le maître ouvrage apporte toutes précisions utiles concernant la pratique du vélo en lien avec le projet.

Sur les autres questions soulevées (commerces, études de circulation, traversées piétonnes, espaces verts, stationnement, passerelle, livraison, aménagements routiers), il confirme les réponses déjà données.

3.1.2. Questions du commissaire enquêteur

Question n° 1 :

En ce qui concerne les servitudes d'utilité publique (page 25), le texte figurant dans la colonne de droite nécessite quelques éclaircissements. En effet, il est important de préciser l'impact du dernier paragraphe (Conformément à cet arrêté...l'environnement des travaux projetés) sur le projet présenté à l'enquête.

Réponse du maître d'ouvrage :

Une station-service était implantée au 11 avenue Charles de Gaulle jusqu'en 2012. Le site a fait l'objet de mesures de gestions en 2013 qui ont consisté à excaver les sols souillés par les hydrocarbures au droit et à proximité de l'aire de distribution, ainsi qu'à traiter ponctuellement la nappe alluviale de la seine. Aux termes des différentes campagnes de travaux le site a été remis en état pour un usage de type commercial.

Depuis le 21 octobre 2015 une servitude d'utilité publique vient restreindre l'usage de la parcelle, précisant que « la partie Ouest de la parcelle ne peut accueillir que les usages de type « activités commerciales » (ou occupation équivalente, dont usage hôtelier sans occupation permanente), à l'exclusion de tout usage sensible ».

L'emprise concernée par la servitude d'utilité publique avait initialement vocation à accueillir l'hôtel et les voies d'accès au parking des commerces. Cet aménagement répondait par conséquent à l'article 3 de la servitude qui précise que « la partie de la parcelle concernée par la servitude ne peut accueillir que les usages de type « activités commerciales » (ou occupation équivalente, dont usage hôtelier sans occupation permanente), à l'exclusion de tout usage sensible. »

Les modifications apportées au projet permettent désormais de maintenir un espace vert sur l'ensemble de cette parcelle, sans aucune artificialisation des sols. Cette évolution, favorable d'un point de vue environnemental, n'entre pas dans les usages autorisés par l'article 3 de

l'arrêté de servitude d'utilité publique, qui restreint l'usage de la partie ouest de la parcelle à un usage de type « activités commerciales ».

Toutefois et conformément à la servitude d'utilité publique, la ville prendra en considération l'ensemble des dispositions qui la compose et s'engage, dans le cadre du présent projet, à respecter l'article 4 de ce même arrêté qui vient encadrer les modifications d'usage « *tout projet de changement d'usage des terrains, par rapport à celui pris en compte pour l'évaluation des risques résiduels, par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, nécessite la réalisation préalable, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'initiative du projet concerné, d'études techniques garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés.* » Ainsi, la ville réalisera, préalablement aux travaux d'aménagement, « les études techniques garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement des travaux projetés ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse apportée permet de lever toutes ambiguïtés.

Question n° 2 :

L'installation de commerces de bouche, dans le cadre de ce projet, est un argument développé par la ville, pour en partie justifier son projet. Il n'y a pas de programme commercial précis dans le dossier d'enquête, excepté la mention d'une enseigne spécialisée dans les produits frais. Les nombreuses observations, en faveur du projet, s'entendent avec une gamme large de commerces. Pouvez-vous apporter plus de précisions sur le contenu du programme commercial ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre de cette enquête publique qui relève du code de l'expropriation la notice explicative indique l'objet de l'enquête et les caractéristiques les plus importantes de l'opération soumise à enquête. Le projet immobilier qui intégrera les commerces, les restaurants et l'hôtel est en cours de définition. Un travail approfondi a été mené avec la Ville et les services de l'Etat pour s'assurer que les principes de constructions étaient conformes avec les différentes réglementations en vigueur à savoir, le plan local d'urbanisme, le plan de prévention des risques d'inondation, la loi sur l'eau, ainsi que les protections environnementales et patrimoniales. Ce travail a permis de définir les grandes lignes du projet. En revanche, la programmation précise du projet figurera dans le permis de construire mais n'est pas précisée dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, qui est une phase située bien en amont de la phase de permis de construire.

En l'état d'avancement du projet, la programmation est la suivante :

- Un hôtel de 2500 m²
- 8 400 m² de commerces et de restaurants répartis comme suit :
 - o Un commerce de produit frais de 2300 m²

- 5 locaux à rez-de-chaussée pour environ 800 m² pour de l'alimentaire (surgelé, bio, pâtisserie, boulangerie ...)
- Une dizaine de locaux en rez-de-chaussée (pharmacie, librairie, fleuriste...) et au 1er étage de services de proximité (coiffeur, opticien, esthéticienne,...), ainsi qu'un magasin tourné vers la décoration intérieure pour 2900 m²
- 3 à 4 locaux destinés à de la restauration rdc et R+1 pour 1800 m²
- 1 salle de sport au R+2 pour 600 m²

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse permet d'amener des éléments complémentaires et nécessaires à la connaissance plus fine du contenu du projet. En effet le dossier présenté à l'enquête était sommaire en ce qui concerne le programme commercial.

Question n° 3 :

En dehors d'une emprise au sol de 7765 m² et d'une surface de plancher de 10 892 m², le dossier ne mentionne pas la part dédiée à chaque activité.

Il est donc nécessaire de connaître les surfaces occupées par :

- Les commerces de bouche et la répartition par taille de cellules
- Les restaurants
- L'hôtel
- Les parties communes.

Réponse du maître d'ouvrage :

Vois réponse à la question n°2

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

Question n° 4 :

Le plan, page 40, fait apparaître un passage d'accès au site "cœur de ville" à partir de la rue Bellavoine. S'agit-il d'une passerelle au-dessus de l'avenue Charles de Gaulle ou simplement d'un passage protégé, au niveau voirie, pour franchir l'avenue ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le passage matérialisé sur le plan est un passage surélevé pour sécuriser les traversées piétonnes, il ne s'agit pas d'une passerelle.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend bonne note de cette réponse.

Question n° 5 :

Après acquisition, il est prévu une rétrocession d'une partie des terrains à un promoteur. Le dossier met en avant l'importance des espaces verts accessibles au public.

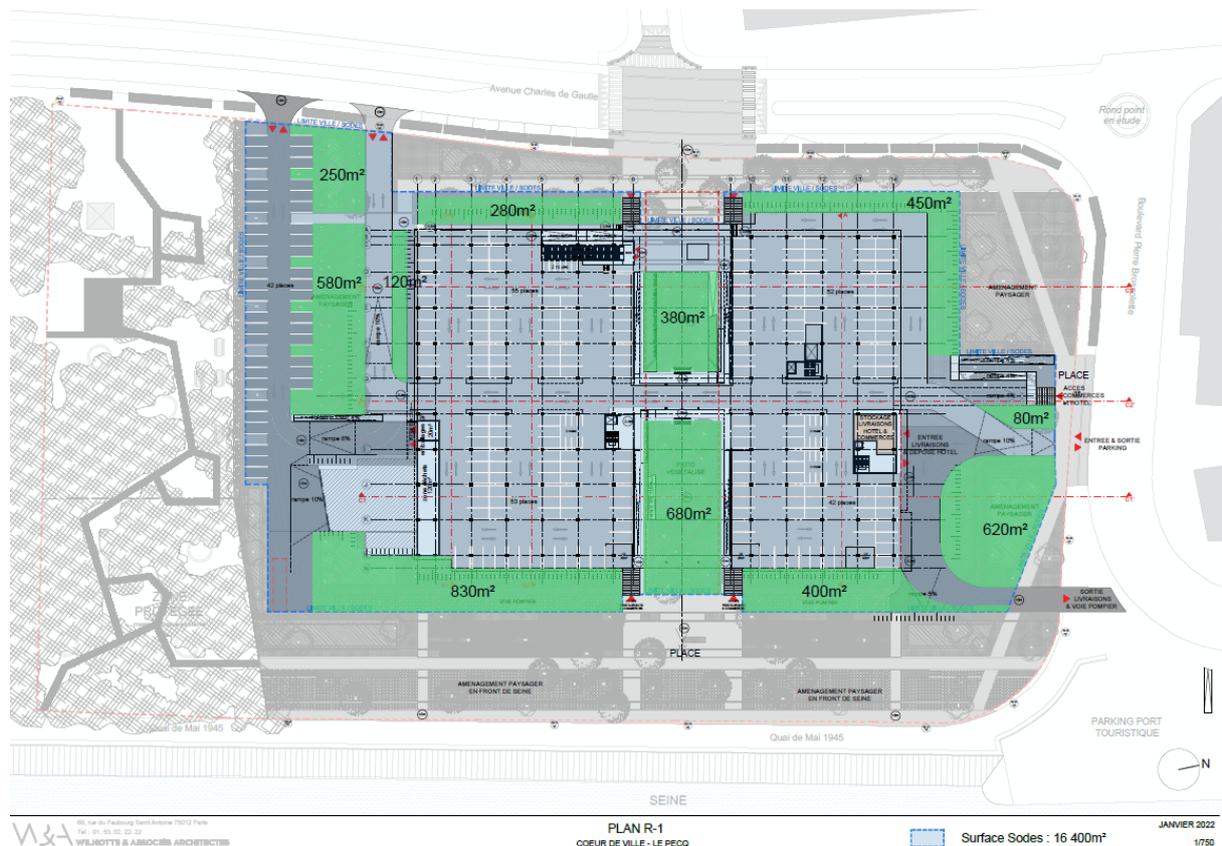
Quelle est la surface d'espaces verts prévue rester propriété de la ville ?

Pouvez-vous les faire figurer sur un plan ?

Réponse du maître d'ouvrage :

En l'état actuel de définition du projet, la ville resterait propriétaire de 13 600 m² de terrain qui seront entièrement ouverts au public et traités en espaces paysager. Cette taille n'est pas encore définitive, puisque le projet doit encore évoluer. La ville exigera la suppression du parking extérieur afin d'accentuer la place dédiée aux espaces verts.

Au sein du périmètre de l'opération, il y a 4 600m² d'emprise qui seront traités en espaces verts. Ce qui porte le total à 18 200 m² auxquels s'ajouteront les surfaces de stationnement extérieur supprimées.



Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse permet de constater que sur 3 hectares, 1,64 hectares seront rétrocédés à un promoteur (Près de 55 % de la surface totale sera privée). La partie purement publique, avec maîtrise totale par le maître d'ouvrage est donc de 1,36 hectares. Les parties publiques, donnant sur l'avenue Charles de Gaulle et sur le boulevard Pierre Brosolette, constituent un espace vert tampon et pas à proprement parler un parc. Toute la question est de savoir quelles seront les modalités d'accès aux 4600 m² d'espaces verts privés.

Question n° 6 :

Le plan, page 40, mentionne le périmètre de la DUP et fait apparaître en son sein un trait en pointillé rouge.

Est la partie qui deviendrait propriété du promoteur et quelle est sa surface ?

Si oui est-il prévu de la clôturer et de la fermer à certaines heures pour des motifs par exemple de sécurité (délinquance et trafics en tout genre, la nuit, dans les parkings sous dalle) ?

Dans ce dernier cas, quelles seront les modalités d'accès, pour le public, au mail piéton et à la place en surplomb face à la Seine ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La partie cédée à l'opérateur comprendra la partie bâtie et l'ensemble des voies permettant l'accès au site ou nécessaires à son exploitation (voie pompiers par exemple), ainsi que l'aire de livraison. L'opérateur réalisera à ses frais ces constructions et en restera propriétaire. Il n'y aura par conséquent aucun coût direct de construction pour la ville, ni de frais d'entretien. La surface de l'emprise à céder est estimée à 16 400 m auxquels seront déduites les surfaces de stationnement extérieur supprimées.

En l'état actuel d'avancement du projet, il n'est pas prévu de fermer les accès au site après les heures d'ouverture des commerces. Les modalités de gestion des espaces communs ne sont toutefois pas encore déterminées. Il demeure néanmoins que les espaces publics autour du bâtiment resteront ouverts et permettront un accès direct aux bords de Seine.

Il est important de rappeler qu'aujourd'hui le site est totalement inaccessible. Si bien que l'accès aux bords de Seine se fait soit par le boulevard Pierre Brossolette, soit par la rue Jean Moulin qui sont situées à près de 400 m l'une de l'autre. L'ouverture des espaces au public contribuera à offrir de réels espaces de détente et de loisir, tout en améliorant considérablement les accès vers la Seine et la voie verte.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La fermeture ou pas du site privé en dehors des heures d'ouverture des commerces et des restaurants est un point important à prendre en considération. Si fermeture, il devrait y avoir, cela réduirait considérablement l'usage des espaces verts et l'accès à la Seine pour les habitants, en constituant une véritable barrière.

Question n° 7 :

Le dossier d'enquête donne peu d'informations sur le programme de la ville (commercial, espaces verts, accès population, circulations, sécurité, etc...) sur la partie devant être rétrocédé à un promoteur.

Quel programme détaillé et cahier des charges précis devront être respectés par celui-ci ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet Cœur de Ville doit répondre à trois objectifs principaux, correspondant à trois besoins fondamentaux de notre ville :

Développer un site d'activités commerciales, au centre d'une ville qui en manque. Il s'agit en particulier de répondre aux besoins quotidiens des Alpicois par une offre de « bouche » et de proximité, dans une ambiance de place commerciale de centre-ville.

Créer un lieu de vie

- Une offre distinctive, associant le bien vivre au loisir-détente, sur un site ouvert sur l'eau et proposant une atmosphère « unique »
- Très attendue, la présence de restaurants donnant sur le bord de Seine sera incontournable et essentielle pour faire de ce projet un lieu de rencontre et de convivialité.
- L'objectif est de créer à la fois une offre de commerces de proximité qui contribue à la vie de quartier et un lieu de loisirs pour les alpcois et les habitants de la Boucle de Seine.

Constituer une vitrine de la Ville

- Le tourisme fluvial et le cyclotourisme
Le site est également destiné à devenir la vitrine de la ville du Pecq pour les touristes venus par bateau ou à vélo visiter la région.
- Une offre hôtelière
Des études menées par la Ville ont mis en évidence l'opportunité de créer un hôtel sur le site. Cet hôtel sera un lieu d'accueil pour des séminaires, pour les familles et les touristes.

La programmation qui sera définie dans le permis de construire viendra répondre ces objectifs. Ainsi, le projet sera composé de 6 600 m² de commerces, dont au minimum 3 100 m² dédiés aux commerces de bouches, de 1800 m² de restaurants et de 2500m² d'hôtel. D'autre part, le site étant situé au sein d'un périmètre de protection des monuments historiques, l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France devra être obtenu et ses prescriptions devront être scrupuleusement respectées lors de la mise en œuvre du projet. C'est donc sur la base d'un projet validé par la ville et partagé avec l'opérateur que la ville délivrera l'autorisation et vendra le foncier nécessaire à sa réalisation.

Le programme commercial sera composé d'un commerce spécialisé dans les produits frais qui occupera le rez-de-chaussée sur la partie située côté Jean Moulin, et sera facilement accessible depuis l'avenue Charles de Gaulle.

Un hôtel sera positionné à l'angle du Boulevard Pierre Brossolette afin de pouvoir disposer à la fois d'une bonne visibilité depuis les quais de Seine et le pont Georges Pompidou. Il bénéficiera d'une large vue sur la Seine et sur le « cœur » végétal.

Faces aux berges de Seine, des restaurants seront installés sur deux niveaux et bénéficieront d'une grande terrasse panoramique ; ils contribueront à donner un caractère animé et convivial aux quais de la Seine. La présence de plusieurs restaurants permettra de diversifier l'offre de restauration et les gammes de prix, mais également d'avoir au moins un restaurant ouvert en continue du petit déjeuner jusqu'au diner. D'autres commerces et activités seront

intégrés au reste des bâtiments : boutiques pour la maison, salle de sport, commerce de bouche et autres.

Le parking intégré sous l'emprise bâtie comptera environ 250 places de stationnement. Il sera à demi enterré dans un déblaiement de 80cm de hauteur et sera ouvert à 360° sur les jardins contigus au projet, tout en étant masqué, vu de l'extérieur, par des barrières végétales. Au centre du parking une large percée permettra d'apporter un éclairage naturel dans sa partie centrale.

Le site sera accessible depuis 3 accès distincts, l'un sur l'avenue Charles de Gaulle dans l'axe de la rue Bellavoine, un autre sur le boulevard Pierre Brossolette et un dernier donnant directement sur les berges de Seine. Les accès seront adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le site prévoit également deux entrées / sorties pour les véhicules, sur l'avenue Charles de Gaulle et sur le boulevard Pierre Brossolette. Le travail réalisé avec le Département des Yvelines, qui est gestionnaire de cette voie, a permis de définir les conditions à mettre en œuvre pour fluidifier les flux et limiter aux maximum les impacts des entrées / sorties de véhicules sur la circulation de la route départementale. La création d'un carrefour giratoire à l'angle de l'avenue Charles de Gaulle et du boulevard Brossolette permettra d'éviter toute traversée de voie pour rejoindre ou quitter le parking du Cœur de Ville. Les accès se feront uniquement par des « tourne à droite » afin de ne pas engendrer de ralentissement. Des aménagements seront également réalisés face aux entrées pour faciliter et sécuriser les traversées des piétons. La ville va poursuivre son travail collaboratif avec le Département pour pacifier l'avenue Charles de Gaulle afin de faciliter la circulation des cyclistes et des piétons, et limiter la vitesse à 30km/h lorsque le projet sortira de terre.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage reprend un certain nombre d'éléments contenus dans le dossier d'enquête mais apporte des précisions sur la surface affectée à chaque activité (commerces, restaurants, hôtel). Les surfaces d'espaces verts publiques (hors cheminements) ne sont pas données. En dehors des attentes générales du maître d'ouvrage, il n'y a pas de réponse à la demande de communication du programme et du cahier des charges que devra respecter l'opérateur privé.

Question n° 8 :

Quelles sont les garanties qui seront présent par la ville pour le respect dans le temps, par le promoteur, du programme de la ville et du cahier des charges de l'opération ?

Réponse du maître d'ouvrage :

La ville disposera de deux garanties distinctes pour garantir la pérennité des usages du bâtiment qui lui confère son utilité publique.

D'une part une clause d'affectation sera intégrée à l'acte de vente afin de garantir que les destinations et affectations du programme de construction tels que définies plus haut devront

être préservés pendant une durée de 15 ans minimum à compter de l'achèvement du programme de construction. Le non-respect de cet engagement sera sanctionné par des pénalités journalières.

D'autre part, le cahier des charges de cession de terrain permettra d'assurer l'adéquation et la continuité de l'affectation du bien exproprié aux objectifs globaux poursuivis par l'opération déclarée d'utilité publique, bien qu'il ait été vendu à une personne privée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette réponse reste très générale. Elle ne permet pas d'apprécier réellement les garanties prises par le maître d'ouvrage vis-à-vis de l'opérateur privé pour qu'il respecte ses engagements. Au-delà de 15 ans, l'opérateur privé devient libre de modifier le programme commercial (exemple : suppression des petits commerces de « bouche » et remplacement par des enseignes "hard discount" généralistes)

Question n° 9 :

A partir du plan, figurant dans le dossier d'enquête (page 40), et en partant du principe que la surface de terrain vendu au promoteur se situe dans la partie entourée de pointillés, il est possible d'estimer celle-ci à 1,5 hectare. Selon les informations communiquées par la ville, le prix de vente, prévisionnel, de l'ensemble serait de 3 300 000 € HT, soit 220 € HT le m². Parallèlement à cela le coût d'achat pour la ville pour les 1,5 hectares restant, à destination d'aménagements divers et paysagers, serait de 8 200 000 € HT, soit 546 € le m².

Compte tenu du coût du foncier en région parisienne, ce coût de cession à 220 € HT le m², d'un terrain restant constructible malgré le PPRI, paraît extrêmement faible.

Quelles sont les éléments qui permettent de justifier ce prix de vente ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Compte tenu des contraintes règlementaires pesant sur le site (PPRI limitant fortement les possibilités de construire), seule une intervention publique peut permettre le réaménagement de cet îlot. La cession au prix proposé par l'opérateur permet de satisfaire la volonté de la Ville de ne pas laisser cet endroit stratégique du territoire communal péricliter et ainsi promouvoir une opération immobilière redonnant au centre-ville sa visibilité.

La mise en concurrence opérée par la Commune a fait ressortir un prix et qu'aucun opérateur n'aurait été en mesure de proposer un meilleur prix, de sorte que le prix de marché est bien celui qui résulte de l'application du compte à rebours dans le cadre d'un bilan promoteur.

Il faut rappeler qu'une commune n'est pas libre sur la détermination du prix de vente d'un bien lui appartenant. En effet, il lui faut à la fois respecter les obligations posées par le code général des collectivités territoriales (CGCT) mais également les principes généraux de la propriété des personnes publiques, qui font obstacle à ce qu'une personne publique cède un bien à vil prix.

En ce sens, il a bien été établi par le service de France Domaine que les biens acquis par la Commune ne sont pas de même nature que les biens qu'elle vendra à l'opérateur. En effet, les biens ont été estimés parcelle par parcelle comme des immeubles bâtis pour la plupart (pour la phase d'acquisition). Il a également été acté par le service de France Domaine que la Ville cèdera un terrain reconstitué qui a vocation à être démolit et sur lequel sera réalisée une opération de promotion.

Dans ce cadre, France Domaine a considéré que le prix de cession du terrain ne s'évalue pas selon la méthode habituelle de la comparaison mais selon la méthode dite du « compte à rebours », laquelle consiste à évaluer la valeur d'un terrain à bâtir sur la base du bilan de l'opération en défalquant des recettes attendues les dépenses nécessaires pour la réalisation de l'opération de construction.

Les terrains seront donc cédés au prix de leur valeur réelle sans qu'aucun avantage ne soit accordé au promoteur. D'autre part, l'estimation de la valeur des terrains ayant été calculée par la méthode du compte à rebours à partir du chiffre d'affaire des loyers, une clause d'intéressement de prix fera partie intégrante de l'acte de vente en cas d'augmentation du chiffre d'affaire.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Question n° 10 :

Le tableau des dépenses du projet fait apparaître un montant de 1 700 000 € HT pour l'aménagement des espaces publics, des travaux de voirie et création d'un giratoire, le dévoiement du réseau d'assainissement et les aménagements paysagers des espaces publics.

La seule réalisation d'un giratoire dépasse très souvent 1 000 000 € HT.

Pouvez-vous communiquer des précisions complémentaires afin de confirmer que ces coûts ne sont pas sous-estimés ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les 1 700 000€ comprennent le dévoiement du réseau pour 300 000 €, l'aménagement d'un carrefour giratoire et sécurisation des traversée piétonnes pour 700 000€ (comparativement le carrefour giratoire réalisé en 2016 sur la place de la résistance, et dont la taille et les contraintes sont comparables, a couté 370 000€ HT) et l'aménagement des espaces publics pour 700 000€. La ville du Pecq dispose d'un service d'espaces verts important ce qui lui permet de réaliser en régie un grand nombre d'aménagement public et d'en limiter les coûts.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La décomposition des différents travaux et de leurs couts estimés permet une meilleure appréciation des dépenses.

Question n° 11 :

Quelles sont les modalités de financement des parcelles restant à acquérir et l'impact sur le budget communal ?

Quel est le coût par habitant ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Pour finaliser les acquisitions foncières, la ville va contracter un emprunt de 6 400 000 €, sur une durée de 20 ans à un taux estimé à 1,5%. L'annuité d'emprunt s'élèverait à 433 000€, ce qui ne viendra pas grever la capacité d'investissement de la commune, puisque la moyenne des dépenses d'investissement projetée sur les 5 ans s'élèverait à environ 6,4 m€/an. Après cet emprunt la ville pourra donc continuer à entretenir son patrimoine et poursuivre ses investissements sur d'autres secteurs de la ville. Le projet n'aura donc pas de répercussion sur les autres investissements de la commune.

L'état d'avancement actuel du projet ne nous permet pas de définir la valorisation exacte des terrains, ni les subventions dont pourra bénéficier la commune pour l'aménagement, le budget prévisionnel ne présente pas de caractère définitif et pourrait induire en erreur ceux qui y verraient le solde net de l'opération. Il est cependant important pour la commune de mesurer l'impact de ce projet sur sa capacité d'investissement dans les années à venir.

Au regard des acquisitions déjà réalisées sur ses fonds propres et des acquisitions restant à réaliser la ville devra emprunter 6.4 M€ pour finaliser les acquisitions, qui n'auront pas d'impact sur sa capacité d'investissement. Puis la revente des terrains à 3.3 M€, le versement de la taxe d'aménagement de 500 000 €, auxquels s'ajouteront les subventions, permettront de rembourser une partie de cet emprunt et de financer les travaux de voirie et l'aménagement paysager.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'impact du projet sur les possibilités financières du maître d'ouvrage.

Question n° 12 :

En cas d'obtention d'une déclaration d'utilité publique, quel est le phasage des différentes opérations à suivre et le planning prévisionnel de début des travaux ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Le commencement des travaux dépend essentiellement de la maîtrise foncière des terrains. Pour réaliser cette opération la ville doit se rendre propriétaire de l'ensemble des terrains pour en constituer une unité foncière. Il reste 3 propriétés à acquérir, ces acquisitions pourront se réaliser soit par voie amiable dès cette année, soit par voie d'expropriation après décision du juge (le délai est estimé à 2 ans, sans recours).

La maîtrise foncière permettra de dépôt du permis de construire. Ce dernier portant sur un établissement recevant du public, le permis de construire sera accompagnée d'un dossier

spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie, ce qui prolonge la durée d'instruction à 5 mois. Il s'agira également d'un permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale. A ce titre, il devra faire l'objet d'une consultation obligatoire de la CDAC. Le permis de construire pourra être déposé soit en 2023, en cas d'acquisition par voie amiable, soit en 2025 (sauf recours) en cas d'expropriation.

Le projet de construction ayant une surface de plancher supérieur à 10 000 m² il devra faire l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour une étude au cas par cas qui déterminera s'il doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (la réponse est rendue sous un délai de 2 mois maximum). Cette saisine se fera dès l'année 2022. L'autorité environnementale décidera de dispenser le projet d'évaluation environnementale (comme cela a été le cas dans le cadre de la présente DUP) ou pourra soumettre le projet à évaluation environnementale. Auquel cas, une étude d'impact devra être produite et être soumise à enquête publique. A l'issue de l'enquête, l'autorité environnementale autorise les travaux projetés. En cas d'étude d'impact, la durée de la procédure est estimée à environ 1 an. Un dossier de déclaration Loi sur l'eau sera également déposé, intégrant une étude hydraulique. Cette déclaration loi sur l'eau sera déposée lorsque le projet sera plus abouti, en phase de permis de construire. Le dossier est instruit par les services de la DDT qui donne leur avis sous un délai de 2 mois. Ces deux procédures seront achevées au plus tard en 2023 ce qui correspond au calendrier le plus optimiste, et doivent être finalisées avant de commencer les travaux.

Avant de pouvoir débiter les travaux le site fera l'objet d'un diagnostic archéologique qui pourra être suivi de fouilles archéologiques, en fonction des résultats du diagnostic.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur comprend les difficultés du maître d'ouvrage pour donner une réponse précise. Toutefois, il eut été préférable, pour plus de lisibilité de la réponse et éviter des erreurs d'interprétation de présenter un tableau, schéma ou diagramme avec les différents calendriers en fonction des obligations et/ou aléas rencontrés.

A la demande du commissaire enquêteur ce tableau a été fourni, le lundi 17 janvier. Il fait apparaître nettement une fourchette de démarrage des travaux entre 2024 au plus tôt et 2026 (hors recours éventuelles de toutes sortes).

3.1.3. Synthèse des observations et réponses apportées

3.1.3.1. Observations du public :

Le public s'est fortement mobilisé.

Cette enquête a fait émerger un soutien très important au projet "Cœur de ville" (plus de 75% des contributions).

Ceux-ci sont très favorables au projet considérant qu'il va modifier de façon positive le site, permettre l'implantation de commerce de « bouches » quasi inexistantes au Pecq, aménager de grands espaces verts et installer des restaurants en centre-ville, face à la Seine créant ainsi un lieu de vie et de rencontres. L'installation d'un hôtel est aussi perçue comme un plus.

Ces observations n'ont pas amené de réponses de la part du maître d'ouvrage.

Parmi les soutiens au projet des questions et propositions ont été formulées, notamment en ce qui concerne les problématiques de stationnement automobile et deux roues, de circulation, d'accessibilité aux espaces verts privatifs, de passerelle pour relier les deux rives de la Seine, de création d'un marché, de présence d'arbres le long de l'avenue Charles de Gaulle, les commerces de « bouche » prévus, de contrat permettant un contrôle strict des commerces.

Les opposants aux projets soulèvent, principalement, en plus des points déjà évoqués :

- L'absence d'étude de marché justifiant l'opportunité d'implanter des commerces
- Des précisions sur la programmation commerciale
- Des risques de prix de vente élevés des produits, en raison de loyer chers
- Une surface du terrain vendu au promoteur non précisée et non délimitée dans le dossier d'enquête
- Le détail du financement et l'impact sur les finances du maître d'ouvrage
- Une clause d'affectation du programme avec l'opérateur privé

Ils mettent en cause :

- L'intérêt d'un hôtel 3 à 4 étoiles ;
- L'absence d'équipements publics
- Le fait que l'hôtel et les restaurant seront hauts de gamme et donc pas à la portée des habitants

Une proposition de modification du projet et de son emplacement, sur le site, a été faite.

Le maître d'ouvrage a fait quasi systématiquement des réponses complètes et très détaillées dans son mémoire en réponse.

De façon synthétique, un certain nombre d'elles sont reprises ci-après :

- Stationnement automobile et deux roues : Le maître d'ouvrage ne souhaite pas réduire son offre de stationnement public et le projet vise à permettre une offre de stationnement plus importante que ce qu'elle est aujourd'hui. Le stationnement vélo sera pris en compte et une demande sera faite à l'opérateur privé pour intégrer du stationnement deux roues motorisées. Dans l'enceinte "Cœur de ville" le maître d'ouvrage exigera la suppression du parking en surface pour que le stationnement se fasse uniquement sur le parking semi-enterré.

- Circulation : L'impact de l'augmentation de la circulation (+ 5% maximum) sera réduit par la création d'un carrefour giratoire créé à l'angle de l'avenue Charles de Gaulle et du boulevard Pierre Brossolette. Les accès à Cœurs de Ville seront optimisés. Un travail est en cours avec le Département pour pacifier l'avenue Charles de Gaulle afin de faciliter la circulation des cyclistes et des piétons, et limiter la vitesse à 30km/h lorsque le projet sortira de terre.
- Accessibilité aux espaces verts privés : En l'état actuel d'avancement du projet, il n'est pas prévu de fermer le site après les heures d'ouverture. Les modalités de gestion des espaces communs ne sont toutefois pas encore déterminées.
- Création d'une passerelle pour relier les deux rives de la Seine : Cet aménagement ne fait pas partie du projet.
- Création d'un marché : le maître d'ouvrage ne l'envisage pas sur le site.
- Arbres le long de l'avenue Charles de Gaulle : La présence d'arbres est prévue.
- Programmation commerciale et commerces de « bouche » : En l'état actuel du dossier un détail très précis a été communiqué. Globalement il est envisagé 6000 m² dédiés aux commerces, 1800 m² aux restaurants, 600 m² à une salle de sport et 2500 m² à l'hôtel. 3100 m² au minimum seront réservés aux commerces de bouche.
- Absence d'étude de marché justifiant l'opportunité d'implanter des commerces : Des études commerciales menées ont constaté le déficit de commerces de proximité au Pecq, tout en confirmant le potentiel commercial du site lié à une vaste zone de chalandise, une desserte importante et une très bonne visibilité.
- Risques de prix de vente élevés des produits en raison de loyer chers : Pas de réponse
- Surface du terrain, vendu à l'opérateur privé, non délimitée dans le dossier d'enquête : Il est envisagé que la ville cède au promoteur 16 400 m² de foncier sur lequel il réalisera l'opération immobilière et l'ensemble des aménagements permettant au site de fonctionner. Au sein de cette emprise 4600 m² seront traités en espaces verts.
- Détail du financement et impact sur les finances du maître d'ouvrage : Pour finaliser les acquisitions foncières (montant estimé à 8 500 000 € HT), le maître d'ouvrage va contracter un emprunt de 6 400 000 €, sur une durée de 20 ans à un taux estimé à 1,5%. L'annuité d'emprunt s'élèverait à 433 000€. L'impact financier de l'opération sur le budget du maître d'ouvrage est de moins de 7%.
- Modalités permettant un contrôle strict des commerces et clause d'affectation du programme avec l'opérateur privé : La pérennité des usages du bâtiment sera garantie par :

D'une part une clause d'affectation sera intégrée à l'acte de vente afin de garantir que les destinations et affectations du programme de construction tels qu'autorisés par le permis de construire devront être préservés pendant une durée de 15 ans minimum à compter de l'achèvement du programme de construction. Le non-respect de cet engagement sera sanctionné par des pénalités journalières.

D'autre part, le cahier des charges de cession de terrain permettra d'assurer l'adéquation et la continuité de l'affectation du bien exproprié aux objectifs globaux poursuivis par l'opération déclarée d'utilité publique, bien qu'il ait été vendu à une personne privée.

- Intérêt d'un hôtel 3 à 4 étoiles : Le territoire souffre d'une offre hôtelière faible alors qu'il dispose d'un intérêt touristique certain et d'une densité de population relativement importante. Cet hôtel viendra répondre à un besoin soit pour les touristes « culturels » ou « d'affaire », soit pour loger occasionnellement les familles des habitants.

- Absence d'équipements publics : Le secteur se trouve en zone rouge du PPRI, limitant ainsi les possibilités de construction. Par ailleurs la commune est déjà dotée de nombreux équipements publics.

- Hôtel et les restaurant seront haut de gamme et donc pas à la portée des habitants : Pas de réponse

La proposition de modification du projet et de son emplacement sur le site n'a pas été retenue par le maître d'ouvrage.

3.1.3.2. Questions du commissaire enquêteur :

Les questions du commissaire enquêteur ont porté sur des précisions concernant les servitudes d'utilité publiques, la demande d'un programme commercial précis et les surfaces occupées par chaque activité dans la partie privative du projet, les modalités d'accès à partir de la rue Bellavoine, la surface d'espaces verts restants public après la rétrocession, les limites entre la partie public et privée, l'accès aux espaces verts privés, le programme détaillé et le cahier des charges précis devant être respectés par l'opérateur privé, les garanties prises pour le respect dans le temps par l'opérateur du programme du maître d'ouvrage et du cahier des charges de l'opération, la justification du prix de rétrocession des parcelles, des précisions complémentaires sur un certain nombre de dépenses prévisionnelles, les modalités de financement des parcelles restants à acquérir et l'impact sur le budget communal, le planning des différentes opérations à suivre (après l'enquête) et le planning prévisionnel de début des travaux.

Le maître d'ouvrage a de nouveau répondu, dans le détail, à toutes les questions. Certaines réponses ayant déjà été données dans la partie "réponses aux observations du public", ses réponses ont été, dans les grandes lignes, les suivantes :

- Précisions concernant les servitudes d'utilité publique : Toutes les précisions utiles ont été apportées.
- Modalités d'accès à partir de la rue Bellavoine : L'accès se fera sur voirie avec un dispositif de protection pour les piétons.
- Surface d'espaces verts restants publics après la rétrocession : Ce seront 13 600 m².
- Programme détaillé et cahier des charges précis devant être respectés par l'opérateur privé : Les objectifs de l'opération ont été rappelés et le programme détaillé a été de nouveau communiqué.
- Justification du prix de rétrocession des parcelles : Une mise en concurrence a été effectuée et le maître d'ouvrage, en s'appuyant sur une pratique du service de France Domaines, considère que la rétrocession se fera au prix du marché.
- Précisions complémentaires sur un certain nombre de dépenses prévisionnelles : Des justifications ont été données sur chaque point concerné.
- Planning des différentes opérations à suivre (après l'enquête) et le planning prévisionnel de début des travaux : Un planning prévisionnel a été communiqué. Il prévoit un début des travaux entre 2024 et 2026, fonction du mode d'acquisition des parcelles restantes (amiable ou expropriation).

3.2. Enquête parcellaire

Les propriétaires et preneurs à bail n'ayant émis aucune observation, il n'a donc pas été nécessaire de procéder à une analyse de celles-ci.

4. NOTIFICATIONS ET REPONSES CONCERNANT L'ENQUETE PARCELLAIRE

4.1. Information effective des propriétaires et preneur à bail

L'expropriant a déterminé les parcelles à acquérir ou à exproprier et connaît l'identité des propriétaires, titulaire de droits ou autres intéressés.

Une notification, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, a été adressée par Madame Laurence Bernard, Maire du Pecq, le 17

novembre 2021 par pli recommandé avec demande d'avis de réception aux destinataires ci-après (Cf. pièce jointe n° 11).

- Monsieur Thierry Mollard
4, rue du Général Colin
78400 CHATOU

- Monsieur Olivier Daniel Clément Grébille
38, rue Lothaire
57000 METZ

- Madame Elisabeth Nicole Mollard
7, rue Paul Verlaine
14000 CAEN

- Madame Marion Colette Gardie
Treleon
29290 MILIZAC-GUIPRONVET

- Madame Dominique Delorme-Duc
13, rue de la République
42000 SAINT ETIENNE

- Madame Clair Odile Grébille
7, rue Paul Verlaine
14000 CAEN

- SARL HAVIM PARTICIPATION
54, rue de Dantzig
75015 PARIS

- Etablissements Laroche
11, avenue Charles de Gaulle
BP 29
7820 LE PECQ

Un courrier de notification, sans date, a été adressé à la société Raboni, preneur à bail des parcelles AO 129 et 141 (Cf. pièce jointe n° 12).

Les pièces suivantes étaient jointes :

- Arrêté préfectoral du 16/11/2021
- Questionnaire à retourner

Une copie des avis de réception des lettres recommandées, justifiant ces notifications a été transmise au commissaire enquêteur (Cf. pièces jointes n° 13).

Des avis de réception ont été signés par :

- Monsieur Thierry Mollard, le 26 novembre 2021
- Madame Elisabeth Nicole Mollard, le 20 novembre 2021
- Madame Marion Colette Gardie, le 25 novembre 2021
- Madame Dominique Delorme-Duc, le 22 novembre 2021
- Madame Clair Odile Grébille, le 20 novembre 2021
- SARL HAVIM PARTICIPATION, le 22 novembre 2021
- Société Raboni, le 29 novembre 2021.

Les Etablissements Laroche ont signé l'avis de réception sans faire figurer de date (Cf. pièce jointe n° 13). L'historique de La Poste mentionne la date du 23 novembre 2021 (Cf. pièce jointe n° 14).

En l'absence de retour de l'avis de réception, l'historique de La Poste mentionne une réception du courrier, adressé à Monsieur Olivier Daniel Clément Grébille, le 24 novembre 2021 (Cf. pièce jointe n° 14).

4.2. Questionnaires en réponses des propriétaires, indiviseurs bailleurs et preneur à bail

4.2.1 Propriétaires et indiviseurs bailleurs

Les réponses apportées ont été les suivantes :

- Parcelles AO 129/141 (pièces jointe n° 15) :

Nom et prénoms	Statut	Questionnaire fourni	Date doc	Remis commissaire enquêteur	Acte d'état civil fourni	Autres documents communiqué
Dominique Delorme-Duc	Indivisaire	Oui	19/12	Enquête	Non	Attestation de partage
Thierry Mollard	Indivisaire	Oui	21/12	27/12	Oui	
Elisabeth Mollard	Indivisaire	Oui	17/12	27/12	Oui	
Marion	Donation	Oui	18/12	27/12	Oui	

Colette Grébille	partage					
Claire Grébille	Donation partage	Oui	18/12	Enquête	Oui	
Olivier Grébille	Donation partage	Oui	18/12	Enquête	Oui	
Pierre Grébille	Donation partage	Oui	20/12	27/12	Oui	
Bénédicte Grébille	Donation partage	Oui	21/12	27/12	Non	

Une donation-partage a été faite par Elisabeth Mollard a ses enfants, nés Grébille.

Ces réponses ont fait apparaître une parcelle (n° AO 133) incluse dans le projet "Cœur de ville" mais ne figurant pas dans le dossier d'enquête parcellaire et non comprise dans le périmètre de la DUP (défini page 9 du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique).



Périmètre de la DUP : délimité par le trait rouge



Plan faisant figurer la parcelle AO 133

- Parcelle AN 122

Les établissements Laroche ont répondu au questionnaire, fourni les statuts de la société durant l'enquête. Une copie de l'acte d'achat en date du 1^{er} juillet 1953 ainsi qu'un document mentionnant les parts de chaque associé ont été fournis au commissaire enquêteur le 27 décembre 2021 (pièces jointes n° 16). Aucun acte d'état civil des actionnaires n'a été communiqué.

- Parcelles AO 134, 135, 57 et 142

Havim Participation n'a donné aucune réponse.

4.2.3. Preneur à bail

La société Raboni n'a communiqué aucune réponse.

5. COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La communication légale a été correctement réalisée. Elle a été renforcée par plusieurs réunions publiques organisées par l'équipe municipale et un article dans le journal municipal.

La mobilisation du public a été forte et de nombreuses personnes se sont présentées aux permanences

Le dossier d'enquête était complet mais a nécessité des précisions sur certains points, après l'enquête, de la part du maître d'ouvrage.

Le rapport et les conclusions motivées, qui suivent, ont été rédigés en toute indépendance.

Madame Laurence Bernard, Maire, Messieurs Raphaël Doan et Olivier Buttard, respectivement Maire Adjoint et Directeur de l'urbanisme sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité.

Fait le 21 janvier 2022

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR SUR L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLES A
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE
L'OPERATION CŒUR DE VILLE
DE LA COMMUNE DU PECQ

1. OBJET DE L'ENQUÊTE ET CONTENU DU PROJET

Le présent dossier porte sur l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relative au projet "Cœur de Ville". La procédure d'enquête a pour but d'informer le public et de recueillir ses observations et propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires pour l'instruction du dossier.

Le projet "Cœur de ville" consiste à réhabiliter et réaménager des parcelles situées en centre-ville et en bord de Seine afin de créer des espaces naturels et construire un complexe comprenant des commerces, des restaurants et un hôtel.

Le site, d'une superficie de 3 hectares est actuellement occupé principalement par une entreprise de vente de matériaux de construction (1,5 hectares), quelques maisons d'habitations anciennes dont le maître d'ouvrage a fait l'acquisition, un petit square, une ancienne station-service, une parcelle avec un bâtiment d'activité désaffecté et en ruine, un bois et des terrains en friche.

2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Les présentes enquêtes doivent notamment prendre en compte :

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le code de l'environnement ;
- Le code de l'urbanisme.

La commune du Pecq, à la suite d'une délibération de son conseil municipal du Pecq, en date du 30 juin 2021, a sollicité, auprès de la Préfecture des Yvelines l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire relative à l'aménagement du projet Cœur de ville.

L'autorité environnementale, en date du 7 mai 2021, a dispensé le projet Cœur de ville de la réalisation d'une évaluation environnementale, après examen au cas par cas.

Un arrêté préfectoral portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire de l'opération Cœur de ville au Pecq a été pris en date 16 novembre 2021.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête, transmis en novembre 2021, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de ma part. Il était clair et compréhensible.

L'enquête, d'une durée de vingt et un jours consécutifs, s'est déroulée à l'hôtel de ville du Pecq, situé 13 bis, quai Maurice Berteaux 78230 LE PECQ.

L'information du public a été faite à travers la publicité légale de l'enquête (presse et voie d'affichage) et par une information dans le journal municipal.

Elle a été complétée par l'organisation de réunions publiques, de présentation du projet, par l'équipe municipale.

A chaque début de permanence, j'ai pu constater l'affichage de l'avis au public sur le panneau administratif de la commune, situé devant la Mairie.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2021, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par moi-même, ont été définis comme suit :

- Jeudi 02 décembre, de 9h00 à 12h00
- Samedi 11 décembre, de 9h00 à 12h00
- Jeudi 16 décembre, de 13h30 à 16h30
- Mercredi 22 décembre, de 14h à 17h

Les observations pouvaient être consignées :

- Sur le registre d'enquête papier

Ou envoyées :

- Par courrier à mon attention à l'adresse de la mairie.

Il n'y a pas eu d'incident, perturbant le bon déroulement de l'enquête.

Lors des permanences, j'ai reçu 41 personnes et 81 contributions ont été formulées par courrier, et sur le registre papier.

Deux registres d'enquête ont été utilisés. Ils ont été clos par Madame le Maire, le mercredi 22 décembre 2021, et emmenés par moi-même.

La procédure d'enquête ne prévoit pas l'obligation de notifier, au maître d'ouvrage, un procès-verbal d'enquête. Au vu du dossier, de certaines observations et de mes constats, il m'a paru important de remettre au maître d'ouvrage un procès-verbal d'enquête afin d'avoir des réponses écrites aux observations du public ainsi qu'aux miennes, sur plusieurs points.

J'ai examiné toutes les contributions individuellement et les ai regroupées par thèmes et sous-thèmes dans le procès-verbal d'enquête.

J'ai formulé douze interrogations, dans celui-ci, que j'ai remis au maître d'ouvrage, lors d'une réunion, le vendredi 7 janvier 2022.

J'ai reçu, par courriel, le vendredi 14 janvier 2022, mars le mémoire en réponse. Dans celui-ci, le maître d'ouvrage a répondu de façon très détaillée à pratiquement toutes les questions et demandes/propositions.

A ma demande, il a complété cet envoi par un nouveau courriel, le 17 janvier 2022, faisant apparaître, de façon synthétique et plus clair, un planning des différentes phases du projet, post-enquête publique.

4. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

4.1. CONCLUSIONS MOTIVEES

Le public s'est fortement mobilisé.

Cette enquête a fait émerger un soutien très important au projet "Cœur de ville" avec plus de 75% des contributions). L'aménagement du site est visiblement attendu depuis longtemps par la population du Pecq.

Une opération de communication menée par l'équipe municipale avant et durant l'enquête a aussi incité les habitants à s'exprimer.

Des soutiens au projet ont eu des interrogations et les opposants au projet (14 contributions) ont développé de nombreux points pour justifier leur position.

Les questions portaient principalement sur les aspects suivants :

- Communication du programme commercial prévisionnel
- Existence d'une étude de marché
- Surface rétrocédée à l'opérateur privé
- Répartition des surfaces entre les activités
- Surface d'espaces verts publics après rétrocession
- Accessibilité aux espaces verts privatifs
- Circulation et stationnement
- Coût de cession d'une partie du terrain à l'opérateur privé
- Garanties juridiques pour que l'opérateur privé respecte le programme et le cahier des charges de cession
- Détails sur le coût des aménagements et certaines estimations de dépenses

- Détail du financement et impact sur les finances locales
- Planning des opérations post-enquête (quel que soit la forme d'acquisition) et date estimée de démarrage des travaux.

Au vu du dossier d'enquête et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, il est donc possible d'examiner l'intérêt général du projet. Cet examen se décompose en cinq grandes parties, sous forme de questionnement :

4.1.1. Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ? Est-il réel, précis et permanent ?

- Occupation et état du site actuellement :

D'une superficie de 3 hectares, le site du projet, situé en bord de Seine, est occupé pour moitié par la société Raboni, négociant en matériaux de construction (1,5 hectares), quelques maisons d'habitations anciennes dont le maître d'ouvrage a fait l'acquisition, un petit square, une ancienne station-service, une parcelle avec un bâtiment d'activité désaffecté et en ruine, un bois et des terrains en friche.

Par ailleurs, la zone se situe en zone rouge du PPRI et les matériaux stockés constituent un risque lors d'une éventuelle crue importante de la Seine.

La visite du site et de ses abords m'a permis de me rendre compte de l'état dégradé des lieux et de l'importance d'engager une requalification. Par ailleurs l'activité vente de matériaux, situées en centre-ville, est en total décalage avec l'environnement complètement urbanisé et le cheminement piéton le long de la Seine.

- Les objectifs et le contenu du projet "Cœur de ville"

Le maître d'ouvrage souhaite :

- Développer un site d'activités commerciales avec un rayonnement à l'échelle du bassin de vie pour répondre aux besoins quotidiens des habitants par une offre de commerces de « bouche » et de proximité, dans une ambiance de Centre commercial
- Créer un lieu de vie avec une offre distinctive associant le bien vivre au loisir-détente, sur un site ouvert sur l'eau renforcé par la présence de restaurants.
- Devenir la vitrine de la ville pour les touristes venus par bateau visiter la région (grâce à la halte fluviale du Pecq) en proposant en plus une offre hôtelière.

Le contenu du projet :

Les trois hectares du site seront fractionnés en deux parties distinctes :

- Une partie privative sur 16 400 m², portée par un opérateur privé qui réalisera et gèrera l'ensemble du site comprenant les commerces, les restaurants, l'hôtel, les espaces verts privatifs, les parkings et les accès pour la circulation

- Une partie publique sur 13 600 m² destiné à être aménagé en espaces verts.

Le maître d'ouvrage prend en charge l'acquisition totale des terrains et la démolition des bâtiments existants. Il rétrocède ensuite les 16 400 m² à l'opérateur privé.

Le projet de construction, dont la programmation définitive se fera au stade du permis de construire, sera composé de 6 600 m² de commerces, dont au minimum 3 100 m² dédiés aux commerces de bouches, de 1800 m² de restaurants et de 2500 m² d'hôtel

En l'état d'avancement du projet, la programmation détaillée est la suivante :

- 8 400 m² de commerces et de restaurants répartis comme suit :
 - o Un commerce de produit frais de 2300 m²
 - o 5 locaux à rez-de-chaussée pour environ 800 m² pour de l'alimentaire (surgelé, bio, pâtisserie, boulangerie ...)
 - o Une dizaine de locaux en rez-de-chaussée (pharmacie, librairie, fleuriste...) et au 1er étage de services de proximité (coiffeur, opticien, esthéticienne), ainsi qu'un magasin tourné vers la décoration intérieure pour 2900 m²
 - o 3 à 4 locaux destinés à de la restauration rdc et R+1 pour 1800 m²
 - o 1 salle de sport au R+2 pour 600 m²

Les 13 600 m² d'espaces verts publics seront complété par 4600 m² d'espaces verts dans la partie privative.

Pour ma part, je trouve que le projet "Cœur de ville" présente un réel intérêt par rapport à la situation actuelle :

- *Au niveau urbanistique : Il va permettre une requalification totale du secteur en faisant disparaître une verrue urbanistique*
- *Au niveau des commerces : Le développement de l'activité commerciale répondra à de nombreuses demandes exprimées durant la période d'enquête. Lors de celle-ci, j'ai pu me rendre compte de l'absence de commerces de « bouche », dans le centre-ville du Pecq. A titre d'exemple, il est impossible d'y trouver une boulangerie en dehors du rayon de Monoprix, alors que la commune compte plus de 15 000 habitants.*
- *Au niveau animation et loisir : Les restaurants, l'hôtel et la création d'espaces verts pour une large part donnant sur la Seine permettront de renforcer l'attractivité du site et offrir un espace de loisir et de promenade aux habitants ;*
- *Au niveau environnement : Ce sont au total 18 200 m² d'espaces verts qui seront créés en plein centre-ville.*

Pour tous ces points je trouve que le projet répond à un véritable intérêt général. Il est réel, précis et permanent.

Toutefois, je pense que des points de vigilance doivent être pris en compte. En effet, il est nécessaire que les attentes du maître d'ouvrage (programmation commerciale et cahier des charges de cession) soient respectées dans le temps par l'opérateur privé. Cet aspect a fait l'objet d'une de mes questions dans le procès-verbal d'enquête.

La réponse du maître d'ouvrage a été la suivante : « La ville disposera de deux garanties distinctes pour garantir la pérennité des usages du bâtiment qui lui confère son utilité publique.

D'une part une clause d'affectation sera intégrée à l'acte de vente afin de garantir que les destinations et affectations du programme de construction tels que définies plus haut devront être préservés pendant une durée de 15 ans minimum à compter de l'achèvement du programme de construction. Le non-respect de cet engagement sera sanctionné par des pénalités journalières.

D'autre part, le cahier des charges de cession de terrain permettra d'assurer l'adéquation et la continuité de l'affectation du bien exproprié aux objectifs globaux poursuivis par l'opération déclarée d'utilité publique, bien qu'il ait été vendu à une personne privée. »

A l'examen de cette réponse, il est indispensable que son contenu soit intégré dans l'avis à donner, afin d'avoir une garantie dans le temps, sur l'utilité public du projet. Par ailleurs, je pense que la durée de 15 ans, minimum, est trop courte. Cela signifie qu'au-delà de 15 ans l'opérateur aura les mains libres et pourra remplacer les commerces de « bouche », si chère au maître d'ouvrage, par n'importe quelle activité.

Enfin, au vu de la réponse donnée, par le maître d'ouvrage, il n'y a aucune assurance que les espaces verts privatifs soient accessibles au public à tout moment.

4.1.2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?

Depuis près de vingt ans, le maître d'ouvrage souhaitait réaliser un projet de centre-ville sur l'emplacement du projet "Cœur de ville". Deux premiers projets (commerces, logements, hôtel) n'ont pu voir le jour suite à l'application du PPRI qui a classé ce secteur en zone d'aléas fort rendant impossible la construction de logements.

Cependant, dans l'optique d'aménager à termes le site, le maître d'ouvrage a procédé au fil du temps à l'acquisition amiable de sept parcelles.

Des parcelles restent à acquérir. Depuis 2016, des négociations ont été engagées avec les propriétaires, ou leurs représentants. A ce jour, elles n'ont pas pu aboutir pour des raisons essentiellement d'ordre économique. Les précédents projets qui avaient été initiés sur ce secteur, avant l'élaboration du PPRI, présentaient un bilan financier beaucoup plus intéressant pour les propriétaires, lié à une programmation importante de logements. De ce fait, la valeur des terrains était nettement supérieure et les propriétaires n'ont pas accepté les offres réévaluées proposées par le maître d'ouvrage, sur la base de l'estimation des domaines. Les expropriations sont aujourd'hui indispensables pour finaliser ces acquisitions à la valeur vénale actuelle de ces biens.

Le maître d'ouvrage pouvait-il éviter l'expropriation en utilisant des biens équivalents se trouvant dans son patrimoine ?

La ville du Pecq est fortement urbanisée, notamment en centre-ville où il n'existe plus de grands terrains disponibles et urbanisables, situés en bord de Seine. Le projet "Cœur de ville" porte sur trois hectares.

En conclusion de cette partie, et en l'absence de biens équivalents dans le patrimoine du maître d'ouvrage, je pense que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête.

4.1.3. Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

4.1.3.1. Les atteintes à la propriété privées sont-elles totalement justifiées ? Les atteintes ne sont-elles pas disproportionnées ? Existe-il une solution alternative ?

Le projet "Cœur de ville" ne pourra se réaliser sans passer par une procédure d'expropriation. Il s'agit d'un projet d'intérêt générale et les négociations menées depuis 2016 n'ont pu aboutir (Cf. 3^{ème} paragraphe du 4.1.2). Les atteintes à la propriété sont totalement justifiées et proportionnées vu l'intérêt du projet. Il n'existe pas de solutions alternatives.

4.1.3.2. Le coût financier de l'opération poursuivie est-il supportable ? N'est-il pas excessif par rapport aux travaux similaires ? Correspond-t-il bien au coût réel ?

Réalité des coûts et justification

Le coût financier de l'opération, à charge du maître d'ouvrage, est estimé à 14 250 000 € HT.

Il se décompose de la façon suivante :

- 11 500 000 € HT pour l'acquisition des parcelles
- 450 000 € HT pour la dépollution
- 600 000 € HT pour les démolitions
- 1 700 000 € HT pour les aménagements des espaces publics, travaux de voirie et création d'un giratoire, dévoiement du réseau d'assainissement, aménagements paysagers des espaces publics

Le coût d'acquisition des parcelles a été fait à partir d'une estimation de France Domaine. Il comprend les acquisitions déjà faites et celles restants à réaliser (25 200 m²). Pour ces dernières, il prévoit des indemnités principales, des indemnités de remploi, des indemnités

d'éviction (site Raboni) et des aléas divers. Il faut noter que les acquisitions déjà réalisées représentent un coût de 3 000 000 € HT, venant en déduction des 11 500 000 € HT.

Je considère que l'estimation de France Domaine a dû être faite avec sérieux.

Le coût de dépollution semble raisonnable au vu de l'historique du site (ancienne station-service, bâtiment ancien d'activité), surface utilisée par le marchand de matériaux et présence de nombreux hangars anciens.

De la même façon le coût de démolition de 600 000 € HT paraît justifié compte tenu du nombre de bâtiments à démolir (6 maisons, un bâtiment en ruine, un bâtiment à usage de bureaux et d'activités, des entrepôts communaux, et de nombreux hangars d'activité). J'évalue le coût de démolition d'une maison entre 20 000 et 40 000€ HT (base : devis en ma possession sur une autre opération).

Enfin, en ce qui concerne les différents aménagements, le chiffrage de 1 700 000 € HT me paraissait sous-estimé compte tenu du fait que le seul aménagement d'un rond-point dépasse souvent les 1 000 000 € HT. Ce point a fait partie d'une de mes questions.

Les réponses du maître d'ouvrage ont été les suivantes :

- 300 000 € HT pour le dévoiement du réseau
- 700 000 € HT pour l'aménagement d'un carrefour giratoire et sécurisation des traversées piétonnes (comparativement le carrefour giratoire réalisé en 2016 sur la place de la résistance, et dont la taille et les contraintes sont comparables, a coûté 370 000 € HT)
- 700 000 € HT pour l'aménagement des espaces publics (La ville du Pecq dispose d'un service d'espaces verts important ce qui lui permet de réaliser en régie un grand nombre d'aménagements publics et d'en limiter les coûts).

La surface des espaces publiques à aménager, à charge du maître d'ouvrage au sein du projet "Cœur de ville", est de 13 600 m².

Ces réponses me sont apparues cohérentes.

Pour conclure sur cette partie les coûts avancés me semblent corrects et justifiés.

Impact du coût financier de l'opération sur le budget du maître d'ouvrage

Pour finaliser les acquisitions foncières (montant estimé à 8 500 000 € HT), le maître d'ouvrage va contracter un emprunt de 6 400 000 €, sur une durée de 20 ans à un taux estimé à 1,5%. L'annuité d'emprunt s'élèverait à 433 000€, ce qui ne viendra pas grever sa capacité d'investissement, puisque la moyenne des dépenses d'investissement projetée sur les 5 ans s'élèverait à environ 6,4 m€/an. Après cet emprunt le maître d'ouvrage pourra donc continuer à entretenir son patrimoine et poursuivre ses investissements sur d'autres secteurs de la ville.

L'état d'avancement actuel du projet ne permet pas de définir la valorisation exacte des terrains (estimée suivant la réponse du maître d'ouvrage à 3 300 000 € HT), ni les subventions dont il pourra bénéficier pour l'aménagement. Par ailleurs, une taxe d'aménagement de 500 000 € sera perçue. Ces sommes permettront de rembourser une partie de cet emprunt et de financer les travaux de voirie et l'aménagement paysager.

A l'examen de ces données, je trouve que l'impact financier de l'opération sur le budget du maître d'ouvrage est relativement faible (moins de 7%) et donc aura peu d'incidence sur ses autres investissements. Le coût financier est donc supportable.

4.1.3.3. Inconvénients d'ordre social ?

La réalisation du projet "Cœur de ville" aura pour inconvénient de faire disparaître une activité économique employant des salariés. En effet, la société Raboni spécialisée dans la vente de matériaux de construction est présente sur le site. Le maître d'ouvrage s'est rapproché de la direction de la société Raboni pour étudier avec eux la possibilité de relocaliser leur activité à l'échelle de l'agglomération.

Parallèlement à cela, le projet permettra la création d'environ 130 emplois à temps plein.

Enfin, il n'y aura pas d'expropriation d'habitations, puisque toutes les maisons ont déjà été achetées par le maître d'ouvrage.

Sur l'aspect social, le seul inconvénient qui m'est apparu est compensé par une recherche de pistes de solutions et la création de nouveaux emplois.

4.1.3.4. Atteintes à d'autres intérêts publics ?

Atteinte à la santé publique

Le projet n'amène globalement pas d'atteinte à la santé publique puisqu'il améliore considérablement les nuisances, liées à une activité qui n'a plus lieu d'être en centre-ville.

Le seul point négatif est celui de l'augmentation prévue du trafic automobile (estimé à + 5% aux heures de pointe) mais qui devrait être absorbé par l'aménagement d'un rond-point et des accès au site permettant ainsi une certaine fluidité.

Atteinte aux intérêts environnementaux et respect de la Charte de l'environnement

Le projet permet d'améliorer l'environnement par la création importante d'espaces verts en lieu et place d'une activité économique peu valorisante, des bâtiments anciens inoccupés, un bâtiment en ruine et des terrains en friche. Un petit bois au sud de la parcelle recevra un traitement paysager afin de créer un espace public à dominante végétale.

Ce site dégradé ainsi que les berges de Seine seront mis en valeur.

Par ailleurs les risques de pollution liée à l'activité économique actuelle seront supprimés et des travaux de dépollution seront engagés sur les parties concernées du projet.

Enfin des mesures de protection des espèces, présentes sur le site, seront prises. Le calendrier du chantier sera aussi adapté pour éviter les impacts sur la faune et la flore.

En conséquence et en regard des actions prévues je considère qu'il n'y a peu d'atteinte à la santé publique et aux intérêts environnementaux, mais au contraire une amélioration considérable de l'environnement. Il respecte bien la Charte de l'environnement qui place la sauvegarde de l'environnement au même niveau que les droits de l'homme et du citoyen.

Pour conclure cette partie, je considère que le bilan coûts-avantages penche en faveur de la réalisation du projet.

4.1.4. Autres critères ?

Le choix des terrains

Le choix des terrains s'impose d'office par le fait qu'il n'y ait pas d'autre parcelle de ce type en centre-ville et face à la Seine.

La compatibilité avec les documents d'urbanisme existants

Les règles du PLU et notamment celles de la zone UB permettent la réalisation du projet.

Les contraintes de la zone

Les contraintes liées au PPRI et les servitudes d'utilité publiques seront respectées.

Délais de réalisation des travaux

En fonction du mode d'acquisition (poursuite d'acquisitions amiables ou expropriation) et des différentes étapes à venir (déclaration loi sur l'eau et saisine de l'autorité environnementale, éventuellement autre enquête publique, archéologie préventive, autorisation commerciale, dossier de permis de construire) le démarrage des travaux pourrait s'échelonner entre 2024 et 2026 (hors recours éventuels).

Pour moi, ce planning est cohérent avec la conduite d'un tel type de projet. L'acquisition des parcelles restantes est donc bien la première étape à finaliser.

A ce niveau, pour moi, aucun de ces critères ne s'oppose à la réalisation du projet.

4.1.5 CONCLUSION FINALE A L'ENSEMBLE DES QUESTIONNEMENTS

Après analyse des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité du projet "Cœur de ville", soumis à enquête, je trouve que les avantages qu'il présente l'emporte sur les inconvénients qu'il génère.

4.2. Mon avis

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations.

Un certain nombre d'observations et mes questions ont amené le maître d'ouvrage à apporter des précisions sur le contenu de son projet.

Conjointement à cette enquête, une enquête parcellaire a été menée et a fait apparaître une parcelle comprise dans le périmètre de l'opération mais pas dans celui de la DUP (Parcelle n° AO 133).

A l'issue de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, il me paraît nécessaire de formuler trois recommandations. A savoir :

- Recommandation n° 1 : Dans le cadre de l'opération de rétrocession de parcelles à un opérateur privé, il est souhaitable que les destinations et affectations du programme de construction, tels que définies par le maître d'ouvrage, soient préservés pendant une durée largement supérieure à 15 ans, à compter de l'achèvement du programme de construction.
- Recommandation n° 2 : Les espaces verts sur l'espace privatif devront être accessibles à tous moments par le public.
- Recommandation n° 3 : L'acquisition de la parcelle n° AO 133, non comprise dans le périmètre de la présente DUP, devra, soit faire l'objet d'une acquisition amiable, soit rentrer dans le cadre d'une nouvelle enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir considéré que les avantages que présente le projet l'emporte sur les inconvénients qu'il génère.

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

Je donne un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet "Cœur de ville" de la commune du Pecq, assortie de deux réserves.

Première réserve : Une clause d'affectation devra être intégrée à l'acte de vente, à l'opérateur privé, afin de garantir que les destinations et affectations du programme de construction, définies par le maître d'ouvrage, seront préservées pendant une durée de 15 ans minimum à compter de l'achèvement du programme de construction. Le non-respect de cet engagement devra être sanctionné par des pénalités journalières.

Deuxième réserve : Le cahier des charges de cession de terrains, à destination de l'opérateur privé, devra assurer l'adéquation et la continuité de l'affectation du bien exproprié aux objectifs globaux poursuivis par l'opération déclarée d'utilité publique, bien qu'il ait été vendu à une personne privée.

Fait le 21 janvier 2022

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE DE
L'OPERATION CŒUR DE VILLE
DE LA COMMUNE DU PECQ

1. OBJET DE L'ENQUÊTE ET CONTENU DU PROJET

Le présent dossier porte sur l'enquête parcellaire en vue de l'obtention de l'arrêté de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet "Cœur de Ville". L'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à acquérir ou à exproprier et de connaître l'identité des propriétaires, des titulaires de droits ou autres intéressés. Les intéressés ont été appelés à faire valoir leurs droits au cours de cette enquête.

Le projet Cœur de ville consiste à réhabiliter et réaménager des parcelles situées en centre-ville et en bord de Seine afin de créer des espaces naturels et construire un complexe comprenant des commerces, des restaurants et un hôtel.

Le site, d'une superficie de 3 hectares est actuellement occupé principalement par une entreprise de vente de matériaux de construction (1,5 hectares), quelques maisons d'habitations anciennes dont le maître d'ouvrage a fait l'acquisition, un petit square, une ancienne station-service, une parcelle avec un bâtiment d'activité désaffecté et en ruine, un bois et des terrains en friche.

2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

La présente enquête doit notamment prendre en compte :

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Le code de l'environnement ;
- Le code de l'urbanisme ;

La commune du Pecq, à la suite d'une délibération de son conseil municipal du Pecq, en date du 30 juin 2021, a sollicité, auprès de la Préfecture des Yvelines l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire relative à l'aménagement du projet Cœur de ville.

L'autorité environnementale, en date du 7 mai 2021, a dispensé le projet "Cœur de ville" de la réalisation d'une évaluation environnementale, après examen au cas par cas.

Un arrêté préfectoral portant ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire de l'opération Cœur de ville au Pecq a été pris en date 16 novembre 2021.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête, transmis en novembre 2021, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de ma part. Il était clair et compréhensible.

L'enquête, d'une durée de vingt et un jours consécutifs, s'est déroulée à l'hôtel de ville du Pecq, situé 13 bis, quai Maurice Berteaux 78230 LE PECQ.

L'information du public a été faite à travers la publicité légale de l'enquête (presse et voie d'affichage) et par une information dans le journal municipal.

Elle a été complétée par l'organisation de réunions publiques, de présentation du projet, par l'équipe municipale.

Un courrier de notification, auquel était joint l'arrêté d'enquête et un questionnaire à retourner, a été adressé à chaque propriétaire et au preneur à bail.

A chaque début de permanence, j'ai pu constater l'affichage de l'avis au public sur le panneau administratif de la commune, situé devant la Mairie.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2021, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par moi-même, ont été définis comme suit :

- Jeudi 02 décembre, de 9h00 à 12h00
- Samedi 11 décembre, de 9h00 à 12h00
- Jeudi 16 décembre, de 13h30 à 16h30
- Mercredi 22 décembre, de 14h à 17h

Les observations pouvaient être consignées :

- Sur le registre d'enquête papier

Ou envoyées :

- Par courrier à mon attention, à l'adresse de la mairie.

Il n'y a pas eu d'incident perturbant le bon déroulement de l'enquête.

Lors des permanences, je n'ai reçu aucune personne et aucun courrier (en dehors du retour des questionnaires et pièces jointes).

Les deux registres d'enquête ont seulement été utilisés pour les observations relatives à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Ils ont été clos par Madame le Maire, le mercredi 22 décembre 2021, et emmenés par mes soins.

Aucune observation n'a été formulée concernant l'enquête parcellaire.

4. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

4.1. Conclusions

L'expropriant a déterminé les parcelles à acquérir ou à exproprier et connaît l'identité des propriétaires, titulaires de droits ou autres intéressés.

Conformité du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprenait :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, par le directeur régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

Compatibilité du plan parcellaire avec le plan général des travaux annexé à la demande de DUP.

Les plans parcellaires, composant le dossier d'enquête, sont tous situés dans le plan d'emprise des travaux, annexé à la demande de DUP.

Publicité et notifications individuelles

Les annonces presse et l'affichage ont été fait conformément aux textes en vigueur.

Les notifications, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ont été adressées à tous les propriétaires, le 17 novembre 2021 par pli recommandé avec demande d'avis de réception aux destinataires.

L'avis de réception des lettres recommandées, justifiant la bonne réception des notifications, a été retourné, exceptée pour un propriétaire mais l'historique de La Poste en prouve la réception. Par ailleurs la date de réception ne figurait pas sur un avis mais l'historique de La Poste la précise.

Un courrier de notification, sans date, a été adressé à la société Raboni, preneur à bail des parcelles AO 129 et 141 et l'avis de réception a été signé 29 novembre 2021.

Observations

Aucune observation n'a été émise durant l'enquête.



Plan faisant figurer la parcelle AO 133

Les établissements Laroche, propriétaires de la parcelle AN 122 ont répondu au questionnaire, fourni les statuts de la société durant l'enquête. Une copie de l'acte d'achat en date du 1^{er} juillet 1953 ainsi qu'un document mentionnant les parts de chaque associé ont aussi été fournis ultérieurement. Aucun acte d'état civil des actionnaires n'a été communiqué.

La société Havim Participation, propriétaire des parcelles AO 134, 135, 57 et 142, n'a donné aucune réponse. La société Raboni, preneur à bail des parcelles AO 129, AO 133 et 141 n'a communiqué aucune réponse.

4.2. Mon avis

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis aux propriétaires et au preneur à bail de prendre connaissance du projet et de formuler des observations.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis aux propriétaires et au preneur à bail, de l'absence d'observation, des réponses apportées, au vu des documents transmis.

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

Je donne un avis favorable sur l'emprise des ouvrages projetés pour la réalisation de l'opération "Cœur de ville" de la commune du Pecq.

Fait le 21 janvier 2022

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

PIECES JOINTES