

DÉPARTEMENT
DES
YVELINES

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU
30 SEPTEMBRE 2021

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 45

OBJET

**Approbation de la
modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme**



En vertu de l'article L.2131-1
du C.G.C.T.
Le Maire de Saint-Germain-en-Laye
atteste que le présent document
a été publié le 1^{er} octobre 2021
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 1^{er} octobre 2021
et qu'il est donc exécutoire.

Le 1^{er} octobre 2021

Pour le Maire,
Par délégation,
Le Directeur Général des Services

Denis TRINQUETTE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE
LA COMMUNE NOUVELLE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt et un, le 30 septembre à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 23 septembre deux mille vingt et un, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

Etaient présents :

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame de JACQUELOT, Monsieur BASSINE, Monsieur MIRABELLI, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Madame SLEMPKES, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Madame GRANDPIERRE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Monsieur RICHARD, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Monsieur BATTISTELLI à Monsieur BASSINE
Madame BOUTIN à Madame de JACQUELOT
Monsieur FOUCHET à Monsieur VENUS
Monsieur MILOUTINOVITCH à Madame HABERT-DUPUIS
Madame GOTTI à Madame MACE
Madame de CIDRAC à Monsieur PERICARD
Monsieur MIGEON à Monsieur JOLY
Monsieur de BEAULAINCOURT à Monsieur SOLIGNAC
Monsieur LEGUAY à Madame GUYARD
Madame RHONE à Monsieur RICHARD

Secrétaire de séance :

Madame ANDRE

N° DE DOSSIER : 21 E 20

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPPORTEUR : Madame MACÉ

**Monsieur le Maire,
Mesdames, Messieurs,**

Par délibération en date du 21 février 2019, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Germain-en-Laye a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après plusieurs mois d'application, il est apparu nécessaire d'ajuster le document afin notamment d'y corriger certaines erreurs matérielles et d'apporter quelques adaptations mineures au sein du règlement écrit. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019 a ainsi fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juin 2020.

Plus récemment, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Germain-en-Laye avec le projet de réaménagement du site de l'Hôpital a été lancée par arrêté en date du 28 janvier 2021. Cette procédure fait l'objet d'une délibération distincte à la présente séance du Conseil Municipal.

Il a ensuite été rendu nécessaire d'engager une procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme, laquelle a été prescrite par arrêté du Maire en date du 18 décembre 2020.

En effet, en vertu de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, le Maire peut prendre l'initiative d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme si les modifications envisagées n'ont pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Ainsi, la présente procédure de modification du PLU vise à :

- Adapter certaines règles (notamment les règles de mixité fonctionnelle, de hauteur, d'emprise au sol...) de la zone UB afin d'accompagner au mieux la qualité des futurs projets de cette zone de renouvellement urbain ;
- Ajuster certaines règles de la zone UEb afin de garantir la faisabilité du projet de déchetterie intercommunale (notamment les règles d'implantation...) ;
- Préciser certaines règles du PLU pour une meilleure application et compréhension (notamment des corrections mineures de sens et des règles d'implantation, de hauteur maximale, de stationnement, de plantation des espaces libres...) ;

- Harmoniser certaines règles dans l'ensemble des zones du PLU (notamment les règles de hauteur, d'aménagement des Espaces Paysagers Protégés...);
- Ajuster et compléter les définitions dans le lexique du règlement (notamment la définition de la notion d'extension, de mixité fonctionnelle, de saillie, de marge de recul...);
- Introduire de nouvelles règles spécifiques dans les zones urbaines (notamment des règles encadrant la construction de piscine ainsi que des règles de stationnement, de coefficients environnementaux, de sous-destinations autorisées, d'implantation, de hauteur...);
- Modifier les plans de zonage (notamment des corrections minimales d'erreurs, emplacement réservés...);
- Préciser la palette des couleurs de la Ville annexée au règlement du PLU.

Pour répondre aux objectifs ci-avant rappelés, il a aussi été rendu nécessaire d'adapter les pièces suivantes du dossier de Plan Local d'Urbanisme :

- Le Rapport de présentation n°1
- Le Rapport de présentation n°2
- Le Règlement
- Le Règlement Annexe
- Le plan des hauteurs de la zone UB
- Les plans de zonage : Sud-Est, Sud-Centre, Forêt-Nord et Nord-Ouest
- La liste des pièces du PLU

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme a été notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, par courrier en date du 2 mars 2021.

Parmi les Personnes Publiques Associées, la Chambre d'Agriculture d'Île-de-France, l'Agence Régionale de la Santé, la Chambre de Commerce et de l'Industrie, la Chambre des Métiers et d'Artisanat, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des transports d'Île-de-France, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines, ainsi que les Communes d'Aigremont et Mareil-Marly ont émis un avis sur le projet de modification. Les avis de la Direction Départementale des Territoires et du Conseil Départemental des Yvelines ont été reçus en dehors du délai légal, mais ont été pris en compte dans le cadre de l'enquête publique et intégrés au dossier d'enquête.

Par décision n°MRAe IDF-2021-6246 en date du 5 mai 2021, l'Autorité Environnementale n'a pas soumis la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU a été, par arrêté du Maire en date du 11 mai 2021, soumis à enquête publique conduite dans les conditions fixées aux articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Présidée par Monsieur Alain RISPAL, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Versailles du 29 mars 2021, l'enquête publique s'est déroulée du 14 juin au 15 juillet 2021 sur une durée totale de 32 jours.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble du dossier d'enquête, ses pièces annexes ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles ont été rendus disponibles au Centre Administratif. Un registre d'enquête dématérialisé a également été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Le public a eu enfin la possibilité de formuler directement ses observations au cours de cinq permanences tenues par le commissaire enquêteur, au Centre Administratif, les 14 et 23 juin, ainsi que les 3, 10 et 15 juillet 2021.

L'ensemble des observations du public a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse qui a été transmis par le commissaire enquêteur à la Ville le 20 juillet 2021. Une réponse a été transmise par la Commune le 3 août 2021.

Il convient également de préciser que l'enquête publique a permis de recueillir 71 contributions du public dans le registre dématérialisé, dont 2 hors délais, et 5 dans le registre papier. On dénombre également 8 lettres adressées au commissaire enquêteur.

Les principaux thèmes ainsi abordés et analysés dans le rapport sont les suivants :

- Les règles de constructibilité au sein de la rue de Fourqueux, et plus largement en zone UB ;
- Les règles de constructibilité au sein de la rue des Gaudines ;
- Les règles de stationnement applicables aux établissements d'enseignement supérieurs ;
- Des réflexions multiples et diverses.

À l'issue de l'enquête, Monsieur le Commissaire enquêteur a adressé à la Commune son rapport et ses conclusions le 9 août 2021, formulant un avis favorable assorti de deux réserves et une recommandation :

Réserve 1 : Suppression du classement « bâti à protéger » de la propriété située 133 rue Léon Désoyer, à l'exception du porche d'entrée dans la cours, donnant sur rue

Réserve 2 : Maintien de la règle destination « habitation » et ses sous-destinations « logements » et « hébergements » pour les parcelles A1097, A1099, et A1118 situées au 2 avenue du Président Kennedy, en zone UCm.

Recommandation 1 : Avant tout assouplissement des règles de stationnement pour les établissements d'enseignement supérieur, engager une étude afin de définir les besoins réels en matière de stationnement de ces établissements et sur les contraintes du quartier considéré.

De même, des adaptations mineures et compléments ont été apportés au projet de modification du PLU arrêté, tels que présentés dans le document joint à la présente délibération. Ces amendements ainsi apportés consistent à faire évoluer le document pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et des recommandations du commissaire enquêteur sans porter atteinte à l'économie générale du projet.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu les explications qui précèdent et en avoir délibéré,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L. 153-37, L.153-40 à L.153-44, R. 153-20 et suivants,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 11 juin 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye,

Vu l'arrêté municipal du 18 décembre 2020 prescrivant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye,

Vu la décision n°MRAe IDF-2021-6246 de l'Autorité Environnementale en date du 5 mai 2021 ne soumettant pas la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale,

Vu la décision n° E21000026/78 en date du 29 mars 2021 par laquelle Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté municipal en date du 11 mai 2021 prescrivant l'enquête publique se rapportant à la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le procès-verbal de synthèse des observations du public transmis par le Commissaire enquêteur,

Vu les réponses apportées par la commune aux observations du public, présentées dans le tableau joint à la présente délibération,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur transmis à la Commune le 9 août 2021, formulant un avis favorable sur la procédure de modification de PLU, assorti de deux réserves et une recommandation.

Considérant la réserve n° 1 du commissaire enquêteur portant sur la suppression du classement en « bâti à protéger » de la propriété située 133 rue Léon Désoyer,

Considérant que la propriété susvisée est repérée graphiquement en tant que bâtiment à protéger bien que cette protection ne fasse pas l'objet d'une description rédactionnelle au sein du Règlement annexe du PLU,

Considérant toutefois que le porche et la clôture de cette propriété sont identifiés comme éléments bâtis à protéger et que les motifs de classement font bien l'objet d'une description écrite au sein des annexes du Règlement sans reprise graphique,

Considérant que pour compléter la description de l'intérêt patrimonial, la Commune proposait de modifier les annexes du PLU afin de conformer le classement du garage et du mur de clôture de la propriété 133 rue Léon Désoyer, ancien garage témoin du passé industriel de la commune, au motif qu'elle présente un intérêt historique justifiant une décision de classement en bâtiment à protéger,

Considérant qu'il convient de tenir compte des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur et que, par conséquent, la commune renonce au classement du bâti de la parcelle sise 133 rue Léon Désoyer en patrimoine bâti à protéger et de son mur de clôture au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ; la protection est toutefois instituée sur le porche d'entrée à la propriété,

Considérant que le secteur UCm comprend les principaux sites réservés à l'activité militaire et constitue un tissu à dominante paysagère au milieu du massif boisé de la Commune de Saint-Germain-en-Laye, classé en tant que forêt de protection par Décret n° 2019-1136 du 5 novembre 2019,

Considérant la particularité des activités au sein du secteur et la situation de ses espaces urbanisés au cœur de ce massif forestier protégé,

Considérant les différentes observations précédemment reçues dans le cadre de la mise à disposition au public relative à la modification simplifiée n°1 du PLU et plus spécifiquement la crainte de l'urbanisation en forêt,

Considérant la volonté communale de limiter le développement urbain de ce secteur partiellement urbanisé au sein d'un massif forestier protégé et la nécessité de préserver la typologie paysagère du site,

Considérant que dans ce cadre, la Commune entend lever la réserve n° 2 en maintenant l'autorisation de la destination « habitation » au sein de la zone UCm, mais en limitant les possibilités d'y développer de l'habitation, en cohérence avec la vocation paysagère de ce secteur,

Considérant qu'il convient dès lors de modifier les règles d'emprise au sol de 20% maximum, au lieu de 30% et d hauteur de 7m à l'égout et 10m au faitage, au lieu de 12m à l'égout et 15m au faitage, pour la destination « habitation » permettant de limiter le développement urbain au sein du secteur UCm, au cœur du massif forestier protégé,

Considérant par ailleurs que dans le cadre de l'enquête publique, ont été formulées plusieurs demandes d'évolution des normes de stationnement afin de mieux adapter celles-ci aux besoins réels des établissements d'enseignement supérieurs en fonction des contraintes spécifiques du tissu existant,

Considérant qu'il convient d'apprécier les besoins des établissements d'enseignement supérieur en termes de stationnement dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme se rapportant aux projets,

Considérant qu'il appartiendra dans ce cadre aux pétitionnaires d'éventuels projets concernant les établissements d'enseignement supérieur de fournir une étude détaillée des besoins de l'équipement, réalisée par un bureau d'étude spécialisé,

Considérant par conséquent qu'il est introduit une nouvelle règle de stationnement permettant de déterminer le nombre de stationnement en fonction des besoins réels des établissements d'enseignement supérieur,

Considérant que la prise en compte des résultats de l'enquête publique et les remarques des Personnes Publiques Associées a nécessité de modifier le projet de modification du PLU arrêté,

Considérant que pour expliquer les choix retenus et présenter les modifications apportées au projet de modification du PLU suite à l'enquête publique, il est annexé à la présente délibération un tableau synthétisant les observations du public et les réponses de la Commune ainsi qu'un document traduisant les modifications complémentaires nécessaires suite à l'enquête publique,

Considérant que les modifications ainsi apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,

Considérant que le projet de modification du PLU tel que présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé,

À LA MAJORITÉ, Monsieur BENTZ, Monsieur ROUXEL votant contre, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE (procuration à Monsieur RICHARD), Monsieur RICHARD, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET s'abstenant,

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme modifié, intégrant les modifications présentées dans la note de synthèse jointe, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

INFORME que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à l'Hôtel de Ville durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département et d'une publication au recueil des actes administratifs. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu de consultation du dossier de Plan local d'urbanisme ainsi modifié.

INFORME que le dossier de PLU ici approuvé est tenu à la disposition du public au Centre Administratif à la mairie de Saint-Germain-en-Laye aux heures d'ouverture de la municipalité.

PRECISE que la présente délibération deviendra exécutoire un mois à compter de sa transmission au Préfet des Yvelines.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes relatifs à l'application de cette délibération.

POUR EXTRAIT CONFORME,
AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS,



Arnaud PÉRICARD
Maire de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye

La présente décision ne pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Versailles au-delà d'un délai de deux mois à compter de sa publication.