



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction départementale
des territoires**

Versailles, le **12 OCT. 2022**

Service de l'urbanisme et des Territoires /UP
Affaire suivie par : Stéphane Bordignon
Tél. : 06 73 63 40 21
Mél. : stephane.bordignon@yvelines.gouv.fr
Réf : SUT_UP_20220921_mairie_avismodif_n°2_SGL

Le Préfet des yvelines

à

Monsieur le Maire de Saint Germain-
en-Laye
Hôtel de ville
16 Rue de Pontoise
78101 Saint-Germain-en-Laye

Objet : Projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Germain-en-Laye.

Monsieur Le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain-en-Laye visant notamment à :

- Introduire des règles nouvelles concernant notamment le stationnement en zone UE, l'aménagement des voies d'accès en impasse, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans le cadre d'un lotissement ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance en zone UD,
- Modifier les règles de la zone UBb (mixité fonctionnelles, périmètre, emprise au sol) suite à l'évolution des typologies de projet dans ce secteur,
- Adapter des règles existantes, notamment en ce qui concerne la réglementation thermique, les règles d'implantation en zone UDc, les règles et recommandations relatives aux risques naturels et technologiques ou aux caractéristiques des sols, les règles de hauteur concernant l'aménagement des châteaux d'eau du site hôpital, la mise en cohérence des règles concernant les constructions et aménagements autorisés au-delà des bandes constructibles, les définitions du règlement (notamment la définition de la notion de desserte, d'alignement, d'implantation et de voies), des ajustements du rappel des règles du PLU au sein du rapport de présentation – partie 2,
- Préciser certaines règles du PLU, notamment concernant les ouvertures en limites séparatives, les modalités d'application et de calcul des bandes constructibles, l'implantation des constructions en cas de retrait de l'alignement, l'application des règles de retrait des constructions vis-à-vis des clôtures protégées,

- Modifier des éléments graphiques sur le plan de zonage et, le cas échéant, dans le règlement annexe, notamment en ce qui concerne le tracé du bâti du fond de plan ainsi que les bâtis, les espaces paysagers et les clôtures protégés,
- Prendre en compte des évolutions indépendantes du PLU, notamment les précisions concernant le label de reconnaissance du patrimoine du XXIème siècle décerné au « shape village » au sein du Rapport de présentation – Partie 1, la mise à jour des plans « Document graphique complémentaire » annexés au règlement suite à la modification du classement sonore des voies ferrées, le tracé sur le plan de zonage du rayon de 500m autour des gares du Tram 13 express suite à sa mise en circulation,
- Corriger les erreurs présentes sur la palette des couleurs de la Ville annexée au Règlement - Annexe.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et n'emporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-36 du code de l'urbanisme.

Sur le fond, je vous rappelle les dispositions de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), qui impose pour la commune fusionnée de Saint-Germain-en-Laye le seuil de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) ne sont pas respectées.

Votre taux de LLS actualisé au 1^{er} janvier 2021 est de seulement 22,92 %, soit un déficit de 396 logements.

Je regrette que la présente modification, n'ait pas été l'occasion pour mettre en place des outils pour palier à votre déficit en logements sociaux sur votre territoire. Ainsi, :

- les documents graphiques du règlement peuvent par exemple délimiter, dans les zones U et AU, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes. (L. 151-41 et R. 151-38 du code de l'urbanisme).

- des secteurs peuvent bénéficier d'une majoration de constructibilité, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, pour permettre notamment la construction de bâtiments à usage d'habitation, ou la réalisation de logements sociaux ou intermédiaires. (L. 151-26, L. 151-28, R. 151-37 du code de l'urbanisme).

- le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, où peuvent s'appliquer, sous conditions, des règles alternatives. Cette disposition permet d'affecter un pourcentage de programme de logements déterminé par le PLU à des logements locatifs ou en accession à la propriété, sociaux intermédiaires ou privés (L.151-15 et R.151-21 du code de l'urbanisme).

En conséquence des observations relevées précédemment, j'émet un avis **favorable** sur votre projet de modification du PLU tout en regrettant qu'aucun outil permettant d'atteindre vos objectifs au titre de la loi SRU, n'ait été mis en place à cette occasion.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma haute considération.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Sous-Préfet de Saint-Germain-en-Laye

A handwritten signature in purple ink, appearing to be 'Jehan-Eric Winckler', written over a horizontal line.

Jehan-Eric Winckler