

LA COMMUNE NOUVELLE

ARRONDISSEMENT
DE
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU

21 FEVRIER 2019

Le nombre de Conseillers
en exercice est de 70

OBJET

**Approbation de la
révision générale 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 22 février 2019
par voie d'affichages
notifié le
transmis en sous-préfecture
le 22 février 2019
et qu'il est donc exécutoire.

Le 22 février 2019

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

Denis TRINQUETTE

L'an deux mille dix neuf, le 21 février à 21 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 14 février deux mille dix neuf, 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, Madame BOUTIN, Madame RICHARD, Monsieur AUDURIER, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Madame PEUGNET, Monsieur ROUSSEAU, Madame TEA, Monsieur JOLY, Madame NICOLAS, Monsieur OPHELE, Madame GUYARD, Monsieur PETROVIC, Monsieur de l'HERMUZIERE, Monsieur LETARD, Monsieur RICOME, Monsieur AGNES, Monsieur PRIoux, Monsieur PAQUERIT, Madame VERNET, Madame de JACQUELOT, Monsieur VENUS, Madame ADAM, Madame DILLARD, Madame BURGER, Madame AZRA, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Monsieur ALLAIRE, Madame ANDRE, Madame AGUINET, Madame LIBESKIND, Madame MEUNIER, Madame OLIVIN, Monsieur LEGUAY, Monsieur HAÏAT, Madame LESGOURGUES, Monsieur GOULET, Monsieur MORVAN, Monsieur CADOT, Madame PERINETTI, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur CAMASSES, Madame RHONE, Monsieur LEVEQUE, Monsieur ROUXEL

Avaient donné procuration :

Monsieur SOLIGNAC à Madame NICOLAS
Monsieur MERCIER à Monsieur OPHEL
Madame DORET à Madame VERNET
Madame PHILIPPE à Madame de JACQUELOT
Madame ROULY à Monsieur AUDURIER
Monsieur CHELET à Monsieur VENUS
Monsieur COMBALAT à Monsieur PERICARD
Monsieur COUTANT à Madame HABERT-DUPUIS
Monsieur MITAIS à Madame LESUEUR
Madame DEBRAY à Monsieur LEVEL
Madame NASRI à Monsieur BATTISTELLI
Monsieur VILLEFAILLEAU à Madame RICHARD
Monsieur PAUL à Madame LESGOURGUES

Etait absente :

Madame CERIGHELLI

Secrétaire de séance :

Monsieur de l'HERMUZIERE

N° DE DOSSIER : 19 C 08

OBJET : APPROBATION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORTEUR : Madame MACE

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

Par délibération en date du 14 décembre 2015, le Conseil Municipal a décidé de lancer la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU.), pour prendre en compte les évolutions réglementaires d'une part, et pour fixer les prochaines grandes orientations d'aménagement et de programmation, d'autre part. Cette révision générale va permettre d'établir un nouveau projet de territoire partagé et concerté conciliant les politiques nationales d'aménagement et de développement durable tout en préservant les spécificités et les atouts du territoire Saint-Germanois.

Dans le cadre de cette procédure, une place majeure a été donnée à la concertation. La consultation des habitants et des acteurs locaux a constitué une des clefs de la réalisation de ce projet communal. Le bilan de la concertation a été adopté par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2018.

Les grands axes de réflexion de ce nouveau projet communal se sont articulés autour de plusieurs thématiques et ont pour objectifs notamment de :

- ✓ **Conforter le rôle de Saint-Germain-en-Laye en tant que pôle urbain** dans le contexte de la future intercommunalité.
- ✓ **Positionner la Ville vis-à-vis du Grand Paris** en mettant en œuvre des opérations participant à son rayonnement patrimonial, culturel, touristique, et international.
- ✓ **Poursuivre le développement équilibré** en matière d'habitat, d'équipements, d'emplois, en veillant à la diversité des fonctions et la mixité dans l'habitat et la vie des quartiers.
- ✓ **Intensifier la ville en fixant les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs en devenir** (site de l'hôpital, de la sous préfecture et de la CAF, des franges de la RN13 du grand Cormier qui deviendra un pôle de transport multimodal de la plaine dite d'Achères)
- ✓ **Réduire les fractures physiques entre les quartiers** en aménageant les franges routières et en améliorant les liaisons piétonnes, et cyclables entre les quartiers.
- ✓ **Sauvegarder le patrimoine urbain, architectural et naturel remarquables.**
- ✓ **Poursuivre son action en faveur du développement durable**, de la maîtrise de l'énergie, de la préservation de la qualité des milieux naturels, air, sols, eau et de la biodiversité.

C'est dans cette perspective que le Conseil Municipal a arrêté, par délibération du 27 juin 2018, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme, le projet arrêté a été, par arrêté du Maire en date du 18 septembre 2018, soumis à enquête publique conduite dans les conditions fixées aux articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Présidée par Monsieur Reinhard FELGENSTREFF, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de Versailles du 16 juillet 2018, l'enquête publique s'est déroulée du 12 octobre au 17 novembre sur une durée totale de 37 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 mobile 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 à l'adresse internet suivante : <http://revision-plu-saint-germain-en-laye.enquetepublique.net>.

Le public a eu la possibilité également de formuler directement ses observations au cours de cinq permanences tenues par le commissaire enquêteur, au Centre administratif, les 13, 17 et 30 octobre, ainsi que les 10 et 17 novembre.

L'ensemble des observations du public a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse qui a été transmis le 27 novembre 2018 par le Commissaire enquêteur suite auquel la Commune a transmis ses observations en réponse.

Il convient également de préciser que l'enquête publique a permis de recueillir 176 contributions du public dans le registre dématérialisé, 34 dans le registre papier. On dénombre également 10 lettres adressées au commissaire enquêteur.

Les principaux thèmes ainsi abordés et analysés dans le rapport sont les suivants : Espaces paysagers protégés, bâtis protégés, lisières de massifs boisés, périmètre UAp/UDp, OAP rû de Buzot et Aménagement du boulevard de la Paix, Zone UC en forêt.

A l'issue de l'enquête, M. le Commissaire enquêteur a adressé son rapport et ses conclusions le 15 janvier 2019, formulant un avis favorable assorti de deux réserves et de quatre recommandations :

Réserve 1 : Il conviendra de procéder à une relecture complète des pièces de révision du PLU et de corriger les nombreuses erreurs ou omissions signalées par le public, en particulier dans les documents graphiques.

Réserve 2 : Il conviendra de prendre en compte les avis des différentes personnes publiques consultées reçus pour la révision de ce PLU.

Recommandation 1 : Prendre en compte les différentes recommandations que j'ai données dans mon rapport sur les demandes déposées par le public et dans mes conclusions ci-avant.

Recommandation 2 : Modifier le règlement concernant les « espaces paysagers protégés » en le complétant de la possibilité, comme c'est déjà le cas pour le bâti protégé, de pouvoir procéder à des modifications, après déclaration préalable. Et de compléter l'annexe au règlement avec une liste des EPP.

Recommandation 3 : Prendre en considération les différentes demandes de modifications exprimées par le public et acceptées par moi pour le classement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des maisons en bâti protégé et des parcelles en « espace paysager protégé ».

Recommandation 4 : Que la Commune de Saint-Germain-en-Laye réalise une étude détaillée projetant, à partir d'un diagnostic précis des conditions de stationnement et de circulation actuelles, ce que pourraient être les conditions de circulation et de stationnement à l'horizon 2030 si tous les projets de constructions étaient réalisés. Et ceci afin de pouvoir tenir compte des résultats de cette étude pour adapter éventuellement certains projets d'aménagement.

Les adaptations mineures et compléments apportés au PLU arrêté suite à l'enquête publique sont reportés à la note de synthèse annexée à la présente délibération. Ces modifications s'inscrivent dans le respect des principes suivants :

- faire évoluer le document pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public, des recommandations du commissaire enquêteur et de la rectification des erreurs matérielles,
- ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet.

Il convient enfin de préciser que cette révision justifie la modification des modalités d'exercice du droit de préemption conformément à la délibération qui vous est soumise à cette même séance et qui seront intégrées au dossier de PLU approuvé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 à L.153-60, R.151-1 à R.153-20 ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à 19, et R. 123-1 à 25 ;

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile de France approuvé en date du 27 décembre 2013 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2005, puis modifié à trois reprises et révisé selon la procédure simplifiée en 2013 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation ;

Vu le débat sur les orientations du PADD au sein du Conseil Municipal du 28 septembre 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2018 arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et dressant le bilan de la concertation ;

Vu la soumission du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme à enquête publique par arrêté du Maire en date du 18 septembre 2018 ;

Vu la désignation de Monsieur Reinhardt FELGENTREFF en qualité de Commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de Versailles du 16 juillet 2018 ;

Vu l'enquête publique organisée du 12 octobre 2018 au 17 novembre 2018 et la tenue, dans ce cadre, de cinq permanences par le Commissaire enquêteur afin de recueillir les observations du public ;

Vu le procès verbal de synthèse des observations du public transmis par le Commissaire enquêteur et auquel la Commune a apporté réponse ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur transmis à la Commune le 15 janvier 2019, formulant un avis favorable assorti de deux réserves et de quatre recommandations :

Réserve 1 : Il conviendra de procéder à une relecture complète des pièces de révision du PLU et de corriger les nombreuses erreurs ou omissions signalées par le public, en particulier dans les documents graphiques.

Réserve 2 : Il conviendra de prendre en compte les avis des différentes personnes publiques consultées reçus pour la révision de ce PLU.

Recommandation 1 : Prendre en compte les différentes recommandations que j'ai données dans mon rapport sur les demandes déposées par le public et dans mes conclusions ci-avant.

Recommandation 2 : Modifier le règlement concernant les « espaces paysagers protégés » en le complétant de la possibilité, comme c'est déjà le cas pour le bâti protégé, de pouvoir procéder à des modifications, après déclaration préalable. Et de compléter l'annexe au règlement avec une liste des EPP.

Recommandation 3 : Prendre en considération les différentes demandes de modifications exprimées par le public et acceptées par moi pour le classement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme des maisons en bâti protégé et des parcelles en « espace paysager protégé ».

Recommandation 4 : Que la Commune de Saint-Germain-en-Laye réalise une étude détaillée projetant, à partir d'un diagnostic précis des conditions de stationnement et de circulation actuelles, ce que pourraient être les conditions de circulation et de stationnement à l'horizon 2030 si tous les projets de constructions étaient réalisés. Et ceci afin de pouvoir tenir compte des résultats de cette étude pour adapter éventuellement certains projets d'aménagement.

Considérant la nécessité de prendre en compte les nouvelles évolutions réglementaires, de mettre à jour les grandes orientations d'aménagement et de programmation de la Commune pour les prochaines années et d'établir ainsi un nouveau projet de territoire partagé et concerté qui concilie les politiques nationales d'aménagement et de développement durable tout en préservant les spécificités locales ;

Considérant que la Commune a bien pris en compte la réserve n°1 émise par le Commissaire enquêteur et a, en conséquence, procédé à la relecture complète des pièces du projet de révision du PLU arrêté et à la correction des erreurs ou omissions signalées par le public notamment celles contenues dans les documents graphiques,

Considérant que pour lever la réserve n° 2 émise par le Commissaire enquêteur, il a été pris en compte l'ensemble des avis formulés par les Personnes Publiques Associées qui ne remettaient pas en cause le projet urbain porté par la Commune. Dans ce cadre, le projet de révision du PLU arrêté a été notamment modifié pour permettre sa mise en comptabilité avec le projet de construction du futur Tram 13 Express et le classement en cours de la forêt de Saint Germain-en-Laye en tant que forêt de protection

Considérant que la Commune a procédé au réexamen des recommandations n°1, 2 et 3 susvisées du Commissaire enquêteur et le projet a ainsi été modifié pour donner suite favorable, dans la mesure du possible, aux observations ne remettant en cause son économie générale et le projet urbain de la Ville,

Considérant qu'en vertu des dispositions de l'article R. 151-43 5° du Code de l'urbanisme, le Règlement peut « *identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation* »,

Considérant, d'une part, que cette disposition fixe les modalités d'application de l'article L. 151-23 relatif aux espaces paysagers à protéger pour des motifs d'ordre écologique et ne s'applique pas aux espaces paysagers à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural visés par l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme,

Considérant, d'autre part, qu'il convient de souligner que ces dispositions n'ont pas pour objet de favoriser la suppression d'un élément protégé par le dépôt d'une déclaration préalable. En revanche, ces dispositions permettent de soumettre à permis de démolir, les travaux, qui ne sont pas soumis à permis de construire mais simplement à déclaration préalable, ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction protégée et, le cas échéant, d'assortir ses démolitions de prescriptions permettant de s'assurer de la persévérance de l'élément protégé,

Considérant dans ce cadre qu'il ne peut être répondu favorablement à la demande formulée par le Commissaire enquêteur d'intégrer dans le Règlement, la possibilité de modifier ou de supprimer une protection graphique instaurée au PLU par voie de déclaration préalable,

Considérant en outre que la circulation automobile sur le territoire saint-germanoise est grevée de façon importante par le trafic de transit et que par conséquent, l'accroissement du nombre de logements ne sera pas proportionnel à l'accroissement du trafic routier,

Considérant que la mise en service très prochaine du Tram 13 express et la reconfiguration du réseau de bus vont modifier de façon profonde le plan de déplacement urbain de la commune, rendant ainsi toute étude de circulation actuelle obsolète et que dans ces conditions, la Commune n'est pas en mesure de donner suite à la recommandation n°4 du Commissaire enquêteur,

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 révision du PLU arrêté,

Considérant que pour expliquer les choix retenus et présenter les modifications apportées au projet de révision de PLU suite à l'enquête publique, il est annexé à la présente Délibération un tableau détaillé précisant les remarques formulées dans le cadre de l'enquête publique et expliquant les raisons ayant conduit à n'en retenir que certaines d'entre elles,

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

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

Il est demandé au Conseil Municipal d'approuver la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

DÉLIBÉRATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

À LA MAJORITÉ, Madame DUMONT, Monsieur LAZARD, Madame GOMMIER, Monsieur DEGEORGE, Monsieur ROUXEL votant contre, Madame LESGOURGUES, Monsieur PAUL (procuration à Madame LESGOURGUES), Monsieur GOULET, Monsieur MORVAN, Monsieur CADOT, Madame PERINETTI s'abstenant,

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme révisé, 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 révisé.

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

PRECISE que la présente délibération deviendra exécutoire un mois après la réception par le Préfet des Yvelines.

AUTORISE Monsieur Le Maire à signer toutes les pièces relatives 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 délibération 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.

Note de synthèse (partie 1)

ARBRES REMARQUABLES

Date de l'observation	Type de registre	Adresse du bien concerné	Parcelle cadastrale	Objet de la demande	Avis commissaire enquêteur	Décision de la Ville de Saint-Germain-en-Laye
12/10/2018	dématérialisé RN2	6 rue du cèdre	AD01 252	Demande d'inscription en EBC d'un arbre sur la parcelle (cèdre de 80 ans, rapport de M. Lepaon)	L'auteur de cette observation demande le classement d'un cèdre de 22 m de hauteur sur son terrain 6 rue de Cèdre. Un rapport aurait été établi par un expert sur cet arbre de 80 ans. Je recommande à la ville de vérifier la situation de cet arbre et de procéder à son classement si justifié.	La Ville ne donne pas suite à cette observation, ne considérant pas le classement justifié.
15/10/2018	dématérialisé RN3	15 ter rue de Tourville	AD01 251 et 252	Demande d'inscription en EBC de deux arbres sur le terrain (cèdres de 80 ans, rapport de M. Lepaon sur l'un deux)	Je prends acte de la décision de la ville, prise après vérification	La Ville ne donne pas suite à cette observation, ne considérant pas le classement justifié.
17/11/2018	Dématérialisé RN138	17bis rue de Tourville	AD 74	Opposition à la demande des voisins d'inscription EBC du cèdre sur le terrain 15ter rue de Tourville	Je prends acte de l'avis de la ville.	Cette demande concerne une opposition à une demande de classement formulée par des voisins au 15ter rue de Tourville. La Ville ne procédant pas au classement de l'arbre identifié au 15 ter rue de Tourville, cette observation n'amène pas de commentaire
17/11/2018	Dématérialisé RN152	55 Rue Pereire	AB 112	Demande de classement en EBC d'un cèdre sur la parcelle	L'auteur de cette observation demande le classement en EBC d'un conifère sur son terrain ayant au moins cent ans. S'il est vrai que le classement d'un seul arbre en EBC n'est pas possible, il peut par contre protégé à titre de l'art. L.151-23. Je recommande à la ville de procéder à une vérification sur place ; comme elle a pu le faire pour d'autres observations et demandes venant du public au cours de l'enquête publique.	Il n'est pas pertinent de classer en Espace Boisé Classé un arbre seul. Un classement en arbre remarquable serait davantage pertinent, mais il est à noter que ce classement ne confère pas de rayon de protection. La Ville ne donne pas suite à cette observation ne considérant pas le classement comme justifié.
13/11/2018	papier L8	14 rue de la liberté	AS 1689	Demande de suppression du classement "arbre protégé" pour un arbre de la parcelle (potentielle erreur avec les arbres du voisin)	Je prends acte de la réponse apportée par la ville.	Deux arbres étaient classés au PLU de 2005 comme remarquables. Après constat du site, la ville donne suite à cette observation en maintenant classés le premier arbre et en supprimant le classement du second.
17/11/2018	dématérialisé Rn132	29 rue d'Alsace	AD 213	Affirmation qu'il n'y a pas d'arbre remarquable sur la parcelle 213	Je prends acte de l'avis de la ville.	Après constat de terrain, la ville prend en compte cette remarque et procède au déclassement.
12/11/2018	mail à urbanisme@saintgermainenlaye.fr	86 rue du Pontel	AO 213	Erreur : Arbres protégés sur la parcelle 213 alors qu'ils sont sur la parcelle 214	Le propriétaire conteste l'existence d'un arbre protégé sur sa propriété, parcelle AO 213. L'existence est bien confirmée par la ville ; j'en prends acte.	Cet arbre remarquable correspond au constat de terrain, son classement est justifié. La Ville ne donne pas suite à cette observation.
17/11/2018	RP 34	17 rue du Fer à cheval	AX42	Demande de déclassement d'EPP.	La parcelle 42 est la seule le long de la rue du fer à cheval à cet endroit avec le classement en EPP d'une partie modeste de sa surface. Je considère que les conditions de l'art. L.151-19 ne sont pas réunies (pas de continuité écologique, ni de paysage de valeur). Je donne en conséquence un avis défavorable au classement de cette parcelle en EPP.	La Ville donne suite à cette observation et procède au déclassement de l'EPP sur cette parcelle. En raison de la présence d'un sujet végétal de valeur, elle classe en arbre remarquable l'arbre identifié sur cette parcelle.

BATI REMARQUABLE

Date de l'observation	Type de registre	Adresse du bien concerné	Parcelle cadastrale	Objet de la demande	Avis commissaire enquêteur	Décision de la Ville de Saint-Germain-en-Laye
26/10/2018	dématérialisé RN6 et 45	40 rue du bas huet	AX01 41	Refus du classement en « Bâti protégé » du pavillon de la parcelle	Les demandeurs considèrent que le passage en bâti protégé constituera de fortes contraintes sur des projets d'agrandissement qu'ils pourront avoir ; et une difficulté à vendre leur bien si une modification architecturale devient quasiment impossible. Je considère le classement en bâti protégé par la ville tel que justifié comme acceptable. En rappelant, comme développé ci-après, que le nouveau règlement permettra des modifications et extensions des constructions existantes.	La maison du 40rue du Bas Huet est une maison de ville en meulière et brique pour les seuls bandeaux. Linteaux métalliques. Balcons bois sur consoles. La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti.
13/11/2018	Registre papier RP 13	16 rue d'Ourches	AC 230	Demande de suppression du classement du bâti de la parcelle en "bâti protégé"	Je prends acte et partage l'avis de la ville.	Seule la clôture ceinturant la parcelle est classée. Il n'y a donc pas lieu de s'interroger sur le déclassement de la maison. La clôture est un mur en pierre qui se trouve dans la continuité de mur de la parcelle voisine (231), lui aussi identifié. Etant donné la volonté de promouvoir une vision d'ensemble sur les linéaires de murs à protéger, la Ville ne donne pas suite à cette observation.
13/11/2018	Papier RP15	25 rue de Lorraine	AI 252	Demande le bon adressage du Petit Hôtel de Noailles	Je prends acte des réponses apportées par la ville.	Avis favorable à la modification de l'adresse du Petit Hôtel de Noailles.
14/11/2018	RP 16	7 rue Armagis	AI 43	Demande de déclassement du statut de "bâti protégé"	Je considère le classement en bâti protégé par la ville tel que justifié comme acceptable. En rappelant, comme développé ci-après, que le nouveau règlement permettra des modifications et extensions des constructions existantes	Le pavillon du 7rue Armagis est une maison de 1900 dotée d'une façade intéressante par l'assemblage et la coloration des divers matériaux et les incrustations de céramiques en panneaux à motifs fleuris sous la balustrade. Cette maison est en meulière, brique et pan de bois. Elle présente également une belle clôture et une grille festonnée. La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti.
14/11/2018	RP 18	11 rue des Chenets	AN 540	Demande de déclassement du bati au 11 rue des Chênets	Je prends acte de l'avis de la ville que je partage.	Après une nouvelle visite de site, la Ville prend en compte cette observation et déclasse cette maison.

Note de synthèse (Partie 2)

16/11/2018	RP 23	20 rue Frankln	AC344	Demande de déclassement du pavillon de la parcelle (description qui releverait davantage du 18 rue Franklin	Le demandeur considère sa maison (n°20) comme un banal pavillon de 1905 qui ne justifierait pas un classement en bâti protégé. Elle fait également observer que le pavillon n°18, très comparable, n'est pas classé. Je considère le classement de sa maison en bâti protégé comme justifié ; tout en partageant l'avis du demandeur que la maison n°18 aurait mérité le même classement.	La maison du 20 rue Franklin correspond bien à la description qui en est faite dans l'annexe du règlement, c'est-à-dire une maison à composition simple en enduits et brique utilisée en linteaux des baies et bandeaux intermédiaires. La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti.
16/11/2018	RP 25	/	/	Demande de déclassement d'un bâti rue des Chênets	Le demandeur considère qu'une maison située rue des Chenêts, classée remarquable, n'a rien de remarquable. Comme elle ne donne pas d'adresse exacte, la ville ne peut pas donner son avis sur cette demande.	Sans précision de parcelle ou d'adresse, il n'est pas possible d'accéder à la demande d demandeur.
17/11/2018	RP32	3 bis rue Quinault	AD 291	Demande de déclassement du bâti figurant à cette adresse	Je prends acte de la réponse apportée par la ville que je partage.	Après une nouvelle visite de site, la Ville ne donne pas suite à cette observation.
14/11/2018	L14	/	/	Demande d'inscription au petit patrimoine des murs du domaine de Saint Germain en Laye	Favorable.	En l'absence d'éléments transmis à ce jour par l'inspecteur des sites, la Ville ne peut prendre en compte cette observation, à laquelle elle était pourtant favorable.
01/11/2018	RN25	8 rue du Val	AO3 1268	Demande de déclassement du pavillon de la parcelle désigné comme " maison d'architecte" et classé au sein des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme (annexe du règlement)	La maison, datant des années 50 selon le demandeur, est décrit dans l'annexe au règlement comme « maison d'architecte, 2002, emploi de matériaux nobles ». Le demandeur conteste ce descriptif. Je m'interroge pourquoi la ville ne confirme pas dans sa réponse, comme dans beaucoup de cas précédents, le descriptif qui figure dans l'annexe au règlement. M'ayant rendu sur place, je partage l'avis du demandeur que la maison ne représente pas un bâti remarquable, justifiant son classement ; ceci est confirmé par la photo produite par la ville. Je recommande à la ville de supprimer ce classement.	Après une nouvelle visite de site, la Ville donne suite à cette observation et déclassé la maison.
12/11/2018	RN 54	49 rue Jeanne d'Arc	AN01 23	Demande de déclassement du pavillon de la parcelle du statut de « bâti protégé au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme »	Je prends acte de l'accord de la ville de supprimer ce classement	Cette maison n'a pas été identifiée par la ville. Il s'agit d'une erreur matérielle. La Ville prend en compte cette observation.

Note de synthèse (Partie 2)

13/11/2018	RN 58	17 rue du Docteur Lamare	AR224	<p>Demande de davantage de protection rue du docteur Jean-Paul Lamare face à la densification et demande soit du classement de tous les bâtiments de la rue en « bâti protégé au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme », soit déclassement du bâtiment de la parcelle en tant que « bâti protégé au titre de l'article L151-9 du code de l'urbanisme »</p>	<p>Je partage l'avis de la ville ; qu'elle ne peut pas classer des maisons après enquête publique sans demande expresse des propriétaires concernés ; et toute façon, le classement de toute une rue, sans tenir compte de la spécificité de chaque maison n'est pas possible sous le régime de l'article L.151-19.</p> <p>Je regrette par contre que la ville ne répond pas à l'inquiétude des demandeurs qui craignent une dénaturation de leur rue (courte et étroite, en sens unique) par de nouvelles constructions.</p> <p>En ce qui concerne le classement de leur maison située 17 rue du Docteur Jean-Paul Lamare, et après m'avoir rendu sur place, je partage l'avis de la ville que cette maison remplit bien les conditions pour être classée en bâti protégé.</p>	<p>Sans l'accord de l'ensemble des propriétaires de la rue Jean-Paul Lamarre, il n'est pas possible de classer l'intégralité des pavillons de la rue en bâti à protéger.</p> <p>La maison du 17 rue Jean-Paul Lamarre est une maison simple à parements brique et encadrements enduits. Le panneautage en brique de la façade forme un dessin. Des céramiques décoratives sont présentes sur son fronton sommital. Ces éléments justifient le maintien du classement.</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti.</p>
15/11/2018	RN69	45 rue du maréchal Joffre	AP 138-139	<p>Déclassement d'une partie de la clôture protégée</p>	<p>La propriété dispose actuellement déjà une ouverture / portail large sur la rue de Bergette, à l'endroit où M Bertin demande un déclassement de la clôture.</p> <p>Je partage l'avis de la ville qu'une ouverture supplémentaire pourrait nuire au paysage urbain actuel ; d'autant plus qu'elle ne me paraît pas nécessaire.</p>	<p>Déclasser une partie de cette clôture reviendrait à rompre la continuité formée par cette clôture et celles des parcelles voisines, et pourrait donc nuire au paysage urbain actuel.</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation.</p>
15/11/2018	RN 73	12 rue Jean Jaurès	AP 183/184	<p>Demande de déclassement du statut de "bâti protégé"</p>	<p>M'ayant rendu sur place, je partage l'avis de la ville que cette maison remplit bien les conditions pour être classée en bâti protégé.</p>	<p>La maison du 12 rue Jean Jaurès est une maison caractéristique en enduit et meulière.</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti.</p>
15/11/2018	RN80	2 bis rue Franklin	AC 26	<p>Demande de déclassement du statut de "bâti protégé"</p>	<p>Je partage l'avis de la ville. M'ayant rendu sur place, j'ai constaté que cette maison remplit bien les conditions pour être classée en bâti protégé.</p>	<p>La maison du 2 bis rue Franklin est un beau bâtiment à volume simple avec jeux de briques claires et tons brique en décor guilloché.</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti.</p>
15/11/2018	RN83	4 rue Franklin	AC24	<p>Demande d'inscription sur le plan de zonage des bâtis des parcelles AC24 (4 rue franklin) et AC22 (6 rue franklin et non AC 20) en tant que bâti classé, ces parcelles étant identifiées dans l'annexe du règlement en tant que telles</p> <p>Demande de classement de 19 bâtiments</p>	<p>Je prends note que la ville va apporter une correction des erreurs constatées et signalées par le demandeur, lequel a également donné une liste et descriptif de maisons qui seraient, selon elle, également à classer en bâti protégé. Je partage l'avis de la ville ; qu'elle ne peut plus classer des maisons après enquête publique sans demande expresse des propriétaires concernés</p>	<p>Il existe bien une incohérence entre l'annexe listant les bâtis et la planche graphique pour les 4 et 6 rue Franklin. Ces pavillons ayant été de plus repérés par l'ArchitecteConseil de la ville, la ville prend en compte cette remarque et représentera ces éléments sur plans.</p> <p>Pour ce qui est du classement d'environ vingt pavillons au bâti à protéger, ce classement n'est pas possible sans que les propriétaires de ces parcelles ne se soient manifestés en ce sens lors de l'enquête publique. Ceux-ci ne s'étant pas présentés, la Ville ne peut pas donner suite à cette demande.</p>

Note de synthèse (Partie 2)

16/11/2018	RN 98	2 rue Jean Mermoz	AC 75	Demande de suppression du classement en bâti protégé du bâtiment de la parcelle AC65 (2 rue Jean Mermoz)	Cette maison appartient à une association, reconnue d'utilité publique, et le demandeur demande en sa qualité de Président le déclassement de cette maison afin de permettre à l'association de l'adapter si nécessaire à une augmentation de son activité. M'ayant rendu sur place je considère comme la ville que cette maison possède de qualités justifiant son classement. En rappelant, comme développé ci-après, que le nouveau règlement permettra des modifications et extensions des constructions existantes.	La maison du 2 rue Jean Mermoz est un immeuble de rapport en angle en enduit, présentant des pierres de trois niveaux, des baies à volets battants et une belle corniche à modillons. La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti.
13/11/2018	RN 125	Impasse Sainte Catherine	AL1	Critique du classement en bâti remarquable de la parcelle AL 1	Je prends acte de l'avis de la ville.	Cette demande concerne le déclassement des maisons murées impasse Sainte Catherine. Après une deuxième visite sur site et au vu de l'état dégradé de ces bâtiments, y compris 'un point de vue structurel, la Ville donne suite à cette observation.
17/11/2018	RN133	26 rue Grande Fontaine	AI49	Soulève une incohérence dans le classement du bâti	Je prends note de l'engagement de la ville de corriger cette erreur.	Cette demande concerne une incohérence pour un bâti remarquable classé dans l'annexe écrite mais non répertoriée dans l'annexe graphique au 26 rue Grande Fontaine. La ville prend en compte cette observation (classement sur plan et dans l'annexe), afin de corriger cette erreur matérielle.
17/11/2018	RN 139	40 rue Franklin	AC335	Demande de déclassement du bâti protégé sur la parcelle et de réduction de l'emprise de clôture classée	Les propriétaires demandent un déclassement de leur maison et de la dépendance (en ciment sans intérêt particulier). Je constate que la ville donne une réponse argumentée en ce qui concerne la maison principale, mais reste muette sur la dépendance. La dépendance ne figurant pas non plus dans le descriptif en annexe au règlement, je recommande le déclassement de la dépendance. Les propriétaires demandent également le déclassement d'une partie de la clôture, pour leur permettre d'élargir l'accès à une annexe qu'ils souhaitent agrandir. Ayant déjà donné plus haut mon avis favorable pour la modification de l'EPP sur la parcelle pour permettre l'agrandissement de cette annexe, je suis favorable au déclassement d'une partie de la clôture considérant qu'une ouverture d'une largeur limitée ne nuira pas au paysager urbain global. La partie de la clôture concernée comporte déjà actuellement le portail et dans le cadre du permis de construire pour l'agrandissement de l'annexe, une modification de la clôture en respectant la continuité avec les parcelles voisines pourra être assurée.	La maison du 40 rue Franklin est une très belle maison de 1880 en meulière, enduit et brique. Elle présente des chaînes angulaires en briques alternées et des brisis en ardoise. La dépendance présente des caractéristiques similaires. La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti. Pour ce qui est de la clôture, la Ville prend en compte cette demande de suppression d'une partie du classement de la clôture.

Note de synthèse (Partie 2)

17/11/2018	RN 141	69 rue Pereire et Route de Paris à Cherbourg	AB151 et AZ12	Critique du classement en bâti remarquable du garage Midas et critique du non classement de la tourelle près de Chambourcy (Jardimagine)	Je prends acte de l'avis de la ville que je partage.	La Ville prend en compte cette observation relative à la suppression de la protection du garage Midas (69 rue Pereire, parcelle AB 151) et à la protection du bâti ex Jardimagine, classé au PLU de 2005 (parcelle AZ 12, sur la Rn13) : il s'agit d'erreurs matérielles. Le classement en bâti remarquable de la maison voisine au garage Midas qui correspondait à la description dans l'annexe est maintenu .
17/11/2018	RN149			<p>Demande d'inscription sur le plan de zonage des bâtis des parcelles AC24 (4 rue franklin) et AC22 (6 rue franklin et non AC 20) en tant que bâti classé, ces parcelles étant identifiées dans l'annexe du règlement en tant que telles</p> <p>Demande de classement de 19 bâtiments</p>	<p>Le demandeur signale plusieurs classifications de bâtis et clôtures protégés d'une façon incohérente. La ville répond favorablement à ces différentes demandes en ce qui concerne les bâtis. Elle ne donne pas suite à sa demande concernant le classement d'un mur avenue Carnot ; comme déjà indiqué plus haut, elle ne peut plus procéder à un classement après enquête publique sans demande expresse du propriétaire concerné.</p>	<p>La ville prend en compte les remarques relative au déclassement des châteaux d'eau (compte-tenu du projet urbain en cours de constitution), du garage Midas et de la maison du 53 rue Pereire (identifié avant la surélévation actuelle qui rompt l'harmonie du bâtiment) et émet un avis favorable au classement du pavillon du 4 rue Franklin (incohérence entre l'inventaire de l'annexe du règlement où il est mentionné et la pièce graphique qui ne le représente pas).</p> <p>La clôture du 33 avenue Carnot a été identifiée comme devant être protégée par l'Architecte-Conseil de la Ville, en raison de sa constitution en pierre. En l'absence de demande du propriétaire pour le classement du mur opposé, celui-ci ne peut être classé comme à protéger.</p> <p>La ville ne donne pas suite à la demande relative au déclassement de la clôture du 33 avenue Carnot et au classement de la clôture opposée.</p>
17/11/2018	RN154	115 rue Léon Désoyer	AC402	Demande la suppression du classement des châteaux d'eau	Je prends acte de la réponse donnée par la ville à la demande de l'auteur de cette observation, demande partagée par d'autres personnes.	Compte-tenu du projet urbain en cours de définition, la ville prend en compte cette observation relative à la suppression de la protection des châteaux d'eau.
17/11/2018	RN156	35-39 rue du Maréchal Joffre	AP 10	Demande de correction du plan pour faire apparaître la gloriette et le théâtre romain antique de la parcelle	Je prends acte et partage la réponse apportée par la ville.	<p>Cette observation est intéressante d'un point de vue historique mais ne peut être prise en compte d'un point de vue réglementaire. En effet, ces éléments relèvent plus des traces historiques ou archéologiques que de constructions existantes auxquelles s'attachent des règles d'urbanisme.</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation.</p> <p>En revanche, une étude historique et patrimoniale sera menée pour mieux appréhender ces éléments.</p>

Note de synthèse (Partie 2)

17/11/2018	RN168	8,10 et 13 rue Turgot	AW 69, 144, 23	Demande le classement de bâtis remarquables	<p>L'auteur de cette observation constate que : « concernant la rue Turgot où réside ma mère depuis 35 ans, à proximité de la forêt et de l'éco quartier Pereire, seuls 4 bâtiments sont en bâti à protéger. C'est inquiétant pour le futur de cette rue calme. D'autres belles maisons en meulière (comme le 8 et le 10 par exemple) ne sont pas protégées et le mériteraient. Idem le numéro 13, présent sans commentaires dans la pièce d'annexe explicative, et non colorié en rose sur le plan, de style années trente. »</p> <p>Je ne partage pas les affirmations de la ville : seul le bâti 13 rue Turgot est mentionné dans l'annexe au règlement (sans descriptif de l'intérêt patrimonial) ; les 8 et 10 n'y figurent pas. Et les trois bâtis ne sont pas indiqués dans le plan 5.2.2. comme bâti protégé. De ce fait, les propriétaires des 3 propriétés n'ont pas été informés avant et pendant l'enquête d'un classement de leurs maisons.</p> <p>Je suis en conséquence défavorable à un classement en bâti protégé des maisons situées 8, 10 et 13 rue Turgot.</p>	<p>Les bâtis du 8 et 10 rue Turgot ne sont ni inscrits en plan ni inscrits dans l'annexe. Sans une demande du propriétaire lors de l'enquête publique, la ville ne peut donner suite à cette observation et procéder à leur classement.</p> <p>Le 13 rue Turgot était mentionné dans l'annexe mais ne figurait pas en plan. Cette incohérence est rectifiée avec une inscription en plan et dans l'annexe.</p>
17/11/2018	RN169	53 rue Pereire	AB 111	demande le déclassement du bâti figurant à cette adresse	Je prends acte de l'accord de la ville de déclasser cette propriété.	La ville donne suite à cette observation et procédera au déclassement de la maison du 53 rue Pereire compte tenu de la surélévation réalisée qui rompt l'harmonie du bâtiment (inventaire réalisé avant ces travaux) et à la modification de la description de la clôture protégée.
17/11/2018	RN171	/	/	Demande des précisions pour les bâtiments remarquables, enrichissement de l'annexe.	<p>L'auteur de cette observation remet une longue liste de bâtis protégés pour qui il a constaté l'absence dans l'annexe au règlement d'une justification (intérêt patrimonial) de leur classement et l'absence de photographie.</p> <p>Je prends acte de l'accord de la ville de compléter l'annexe au règlement, par ajout de descriptions et de photos.</p>	La ville donne suite à cette observation et émet un avis favorable à l'enrichissement de l'annexe du règlement, par l'ajout de descriptions et de photos.
15/11/2018	dématérialisé (71)	/	/	Le demandeur s'étonne des choix pour le bâti remarquable et demande les critères de sélection	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
15/11/2018	Dématérialisé (82)	69 rue Pereire et 115 rue Léon Désoyer	AB151 et AC402	Interrogation sur le classement en bâti protégé de Midas et des Châteaux d'Eau	/	<p>La Ville donne suite à cette observation relative au au déclassement des châteaux d'eau.</p> <p>La Ville donne suite à cette observation relative au déclassement du garage Midas (erreur graphique) mais maintient le classement en bâti remarquable de la maison voisine qui correspondait à la description dans l'annexe.</p>

Note de synthèse (Partie 2)

15/11/2018	dématérialisé (68)	/	/	<p>Le demandeur critique le trop grande nombre de bâti protégé et évoque les classements étranges pour :</p> <p>53 rue Péreire protégée > demande déclasserment 4 rue Franklin non protégée > demande le classement 33 avenue Carnot > classement de la clôture en face Deux châteaux d'eau > s'interroge sur le classement ? Garage Midas > demande le déclasserment</p>	/	<p>Il existe une incohérence entre l'inventaire écrit et la pièce graphique pour le bâti du 4 rue Franklin qui sera bien inscrit en bâti remarquable.</p> <p>La Ville prend en compte cette demande de déclasserment du 53 rue Pereire compte-tenu de la surélévation du bâtiment.</p> <p>La Ville ne donne pas suite à la demande de classement de la clôture en face du 33 avenue Carnot, en l'absence d'une demande émanant du propriétaire.</p> <p>La Villeprend en compte la demande de déclasserment des châteaux d'eau et du garage Midas (erreur graphique) mais maintient le classement en bâti remarquable de la maison voisine qui correspondant à la description dans l'annexe.</p>
16/11/2018	dématérialisé (93)	/	/	Trop de bâti protégé	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
16/11/2018	Dématérialisé 111 à 113	6 rue Albert Priolet	AB 136	<p>Demande de déclasserment du pavillon de la parcelle AB137 (10 rue Albert Priolet) et la suppression du retrait graphique afin de permettre l'extension du magasin Lidl</p>	<p>La ville donne un avis favorable au déclasserment du bâti sur la parcelle AB137.</p> <p>Elle donne un avis défavorable à la suppression du retrait graphique qui est appliqué en effet toute la longueur de la rue Albert Priolet, dans un souci de cohérence. Je partage l'avis de la ville : Le positionnement du bâtiment projeté par la société LIDL et tel que représenté dans le plan joint à leur requête, montre que ce bâtiment n'est pas prévu à l'alignement avec la rue mais avance vers elle, en ne s'intègre donc pas à son voisinage immédiat.</p> <p>Je considère une légère modification de l'orientation du bâtiment devrait permettre sa réalisation, tout en préservant une cohérence dans l'alignement des bâtiments dans cette rue.</p>	<p>La Ville prend en compte la demande de déclasserment de la maison de la parcelle AB137, il s'agit d'une erreur matérielle de représentation.</p> <p>Concernant le retrait graphique, si celui-ci devait être supprimé pour le projet LIDL, il faudrait le supprimer pour l'intégralité de la rue dans un souci de cohérence. Une telle suppression n'étant pas envisageable, la Ville ne prend pas en compte cette remarque.</p>
16/11/2018	Dématérialisé (108)	24 rue Franklin	AC 342	Critique du classement en bâti protégé du pavillon de la parcelle	/	<p>Grande maison meulière de 1890 avec charpente débordante et quelques rares effets décoratifs hors dernier niveau au pourtour de la lucarne en alternance de briques rouges et beiges.</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti.</p>
	RN 9, 114, 96,106,117,121,137,142,171	/	/	Critique du trop grand nombre de bâti protégé	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.

Note de synthèse (Partie 2)

16/11/2018	dématérialisé (98)	69 rue Pereire 29 rue d'Hennemont 34 rue d'Hennemont	AB151 AC96 AC397	Le demandeur s'interroge sur certains bâtis classés (Midas ; mur du 29 rue d'Hennemont) et l'absence de classement du 34 rue d'Hennemont.	/	<p>La Ville donne suite à la demande de déclassement du garage Midas (erreur graphique) mais maintient le classement en bâti remarquable de la maison voisine qui correspondant à la description dans l'annexe.</p> <p>La Ville ne donne pas suite aux demandes de déclassement du mur du 29 rue d'Hennemont car il s'agit d'un mur traditionnel en moellons de pierre.</p> <p>La Ville ne prend pas en compte la demande de classement du 34 rue d'Hennemont, en l'absence d'une demande émanant du propriétaire.</p>
29/10/2018	dématérialisé (21)	108 Ter avenue du maréchal Foch	AD 143	L'auteur de cette observation demande de déclassement du pavillon de la parcelle.	/	<p>Maison en arrière plan enduit et ardoise sur couverture à quatre pans. Volets battants. Belle entrée à piliers et mur renard. Corniche moulurée. Bâti adjacent avec haut brisis et caractéristiques similaires.</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation compte-tenu de la qualité du bâti.</p>
16/11/2018	papier	/	/	Le demandeur critique la confiscation des parcelles AB 239 rue pereire et AC 65 et AD 156 et 185 avenue foch, et demande de davantage d'informations sur les maisons classés	/	<p><u>Maison parcelle AB 239</u> : Maison de 1895 en meulière et brique. Beaux éléments de charpente secondaire. Bel emmarchement d'accès. Bel auvent de porche d'entrée situé sur le pan coupé de la clôture.</p> <p>Maison parcelle AC 65 : Immeuble de rapport en angle en enduit, pierre de trois niveaux avec baies à volets battants et belle corniche à modillons. Surélévation postérieure avec 3 lucarnes.</p> <p>Maison parcelle AD 156 : Ensemble bâti de 1905 enduit sur soubassement en meulière. Haut brisis à lucarnes et oeil-de-boeuf. Belle clôture en pierres équarries et piliers brique et pierre avec grille.</p> <p>Maison parcelle AD 185 : Belle maison de ville en pierre avec brisis. Très ouvragée, oeils-de-boeuf, lucarnes frontales, riche modénature.</p> <p>Compte-tenu de la qualité de ces bâtis, la Ville ne donne pas suite à cette observation.</p>

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES ET ESPACES BOISES CLASSES

Date de l'observation	Type de registre	Adresse du bien concerné	Parcelle cadastrale	Objet de la demande	Avis commissaire enquêteur	Décision de la Ville de Saint-Germain-en-Laye
15/11/2018	Dématérialisé RN 69	45 rue du Maréchal Joffre	AP 138-139	Demande de modification de l'espace paysager protégé	Le propriétaire demande pas une suppression mais une modification de l'EPP pour une meilleure cohérence avec l'espace existant. Le découpage opéré par la ville ne semble en effet pas très cohérent ; en tout cas le dessin proposé assurera davantage la continuité d'une coulée verte. Je suis favorable à la demande de modification de l'EPP telle que demandée.	L'EPP dont la modification est demandée correspond bien au constat de terrain et forme une coulée verte en milieu de parcelles avec les parcelles voisines. La Ville ne donne pas suite à cette observation.
16/11/2018	dématérialisé RN 93			Trop d'EPP	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
18/10/2018	dématérialisé RN4	9 allée du triboulet	AS01 2319	Demande de réduction de la zone d'« espace paysagé protégé au titre du paysage »	Le propriétaire demande une réduction de l'EPP du fait qu'il n'y a plus d'arbre sur la partie concernée. Or l'existence d'arbres n'est pas un critère déterminant pour le classement en EPP d'un terrain. Je partage l'avis de la ville qui considère que la parcelle du demandeur forme une coulée verte à conserver avec les parcelles voisines.	L'EPP dont la réduction est demandée correspond bien au constat de terrain et forme une coulée verte en fond de parcelles avec les parcelles 2586, 2662, 2319 et 2342. La Ville ne donne pas suite à cette observation.
21/10/2018	dématérialisé RN 8 et 60	14 Bis rue d'Alsace	AD01 258	Demande de déclassement de la partie répertoriée comme « espace paysagé protégé au titre de l'écologie » située sur la parcelle (zone d'espaces verts protégés qui longe entre la rue d'Alsace et la maison ainsi que la zone qui traverse la maison)	Le propriétaire demande la suppression du classement en EPP de l'entrée pavée à sa propriété et de la partie droite. Ces deux parties ne sont en effet pas végétalisées comme il est démontré sur la photo transmise ; et comme j'ai pu constater lors d'une visite sur place. J'émet donc un avis favorable à la demande.	L'EPP dont la suppression est demandée correspond bien au constat de terrain et forme une coulée verte en milieu de parcelles avec les parcelles 263, 257, 227, 80 et 81. La Ville ne donne pas suite à cette observation.
23/10/2018	dématérialisé RN 11	10 rue de Saint Léger	AR01 132	Demande de la suppression de la zone boisée classée situé sur la zone de stationnement	/	L'EBC existant couvre en partie une zone de parking imperméabilisée. La Ville prend en compte cette demande de déclassement de l'EBC mais uniquement pour la surface correspondant au parking.
28/10/2018	dématérialisé RN 24	3 bis rue Quinault	AD01 291	Critique de la suppression de l'EBC sur cette parcelle	Etant donné le fait que les observations et demandes déposées concernent des litiges avec la Ville remontant à l'élaboration du PLU 2005, et étant donné le fait que des procédures juridiques sont en cours, je m'abstiens à donner mon avis sur ces demandes.	Concernant l'EBC figurant au PLU de 2005 et n'apparaissant plus au projet de PLU de 2018 sur les parcelles AD 290 et 291, il s'agit d'une erreur graphique, la couche SIG EBC (en rouge) a été éteinte sous la couche SIG Lisière forestière (hachures vertes). L'EBC présent au PLU de 2005 est bien maintenu au PLU 2018. Une double protection s'applique donc sur la parcelle : EBC + lisière forestière. La Ville prend en compte cette demande et corrige cette incohérence graphique.

Note de synthèse (Partie 3)

31/10/2018	dématérialisé RN 24 et 26	3 bis rue Quinault	AD01 291	Le PLU de 2005 n'est pas annexé au nouveau PLU, l'avis de l'ABF n'est pas pris en compte, la CRPF n'a pas été consultée pour la suppression d'EBC dans les parcelles privées de la rue Quinault, des Espaces Paysagers à Protéger ont été supprimé et la délimitation des zones, notamment rue Quinault, est en opposition avec les termes du document remis par les services de l'Etat (PPA)	Etant donné le fait que les observations et demandes déposées concernent des litiges avec la Ville remontant à l'élaboration du PLU 2005, et étant donné le fait que des procédures juridiques sont en cours, je m'abstiens à donner mon avis sur ces demandes.	<p>Le PLU de 2005 n'est pas une pièce constitutive du dossier d'enquête publique.</p> <p>Les EBC présents sur le PLU 2005 restent bien applicables dans le PLU 2018. Leur matérialisation se superpose avec la lisière de la forêt (hachure verte). Les plans vont être modifiés en conséquence pour faire apparaître les EBC qui ne sont nullement supprimés.</p> <p>Les périmètres de protection MH apparaissent sur le plan des servitudes d'utilité publiques. Elles ne sont pas reprises intégralement dans les plans de zonage pour faciliter la lecture.</p> <p>Les monuments protégés sont signalés graphiquement. Aucune modification des EPP n'est intervenue entre le document d'urbanisme de 2005 et celui soumis à enquête publique en 2018 :</p> <p>Le fond de plan utilisé est issu des services des impôts. Il n'y pas d'évolution des limites parcellaires entre 2005 et 2018. La Ville prend en compte la demande et corrige cette incohérence graphique liée à l'EBC/lisière.</p>
03/11/2018	dématérialisé RN 36 à 38	3 bis rue Quinault		Interrogation sur la légalité et la dangerosité de la suppression de 320ha d'EBC dans le PLU de 2005 et repris dans le nouveau PLU sur la forêt domaniale et demande d'octroi du statut de "forêt de protection"	Etant donné le fait que les observations et demandes déposées concernent des litiges avec la ville remontant à l'élaboration du PLU 2005, et étant donné le fait que des procédures juridiques sont en cours, je m'abstiens à donner mon avis sur ces demandes.	<p>Le demandeur a intenté une quinzaine de contentieux à l'encontre de la Ville depuis l'année 2007. Plusieurs de ces recours ont été introduits à l'encontre des autorisations de construire que ce dernier a sollicité ainsi que des autorisations délivrés à ces voisins des deux côtés de sa propriété.</p> <p>Sur la question plus spécifique des conditions de retrait d'un EBC sur la parcelle 3 et 3 bis rue Quinault auquel le demandeur fait référence, il convient de se reporter à la décision du Conseil d'Etat qui a été rendue le 9 novembre 2018 aux termes de laquelle il a été rejeté le pourvoi au motif que leur recours présentait un caractère tardif car formé plus de 6 ans après la délivrance du permis de construire qui a été autorisé sur cette parcelle. Il ressort de cette décision, contrairement à ce que semble faire croire le demandeur dans sa contribution, que malgré les différents recours qu'il a pu intenter, aucune juridiction n'a reconnu que le retrait de l'EBC en cause avait été fait illégalement. La décision du Conseil d'Etat met donc un terme aux propos tenus par le demandeur sur les conditions du retrait de l'EBC en 2005 lors de l'élaboration du PLU.</p> <p>Aussi la Ville ne donne pas suite à la demande de au report sur le PLU 2018 de l'EBC retiré au PLU de 2005 dont l'illégalité n'est en rien démontrée.</p>
06/11/2018	dématérialisé RN 42	3 bis rue Quinault		Mise en avant de contournements et suppressions d'espaces verts ou protections de circonstances sur le territoire de la commune	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.

Note de synthèse (Partie 3)

07/11/2018	dématérialisé RN 44	29, rue du Maréchal Joffre (appartement)	AP01 13	Les auteurs de cette observation s'opposent à la demande de modification formulée par leurs voisins, lesquels demanderaient que leur EPP soit déplacé sur le terrain voisin propriété des demandeurs.	Je partage l'avis de la ville.	La demande d'origine ne concerne pas un déplacement d'un EPP sur le terrain voisin, mais seulement une modification de forme sur leur propre terrain, sans impact sur le terrain des auteurs de cette observations. Aussi, cette remarque ne donne pas lieu à une réponse.
09/11/2018	dématérialisé RN 46	60 rue Franklin	AB01 253	Demande d'informations au sujet du classement du fond de parcelle végétalisé en "espace paysagé protégé au titre de l'article L151-9". Refus de la densification	Le demandeur ne demande pas une modification du classement en EPP d'une partie de sa parcelle. Il souhaite seulement comprendre les motivations qui amènent à ce qu'une parcelle soit classée EPP. Les explications sont données ci-avant par la ville.	L'EPP sur la parcelle des demandeurs n'a pas été modifié entre le PLU de 2005 et celui de 2018 et correspond toujours au constat de terrain. Il est rappelé que la protection des EPP arrêtée dans le projet de PLU 2018 correspond à celle de 2005 mais résulte d'une évolution de la réglementation qui a supprimé les EPP anciennement prévu à l'article L. 123-15-1 du Code de l'urbanisme pour les scinder en ces deux nouvelles catégories prévues aux articles R. 151-19 et 23 (écologiques et paysagers).
10/11/2018	dématérialisé RN 47	12 rue Maurice Denis	AL01 95	Demande de classement de la parcelle en espace boisé protégé (classé)	Je prends acte et partage l'avis de la ville.	La ville prend en compte cette observation et classe une partie du terrain. Ce classement se fera toutefois en EPP et non en EBC au vu d'un constat de terrain
11/11/2018	dématérialisé RN 51	route des Loges	A03 1270, 1272 et 1274	Demande de retrait de ces parcelles bâties de la carte du périmètre de la forêt de protection (annexe réponse PPA de l'Etat)	/	La protection induite par le classement en forêt de protection ne relève pas du Plan Local de l'Urbanisme.
13/11/2018	dématérialisé RN 57 et 160	4 rue Felicien David	AM01 81	Demande de réduction de l'« espace paysagé protégé au titre du paysage » (harmonisation avec les parcelles mitoyennes)	Les propriétaires demandent une réduction de l'EPP qui est appliqué sur la totalité de leur parcelle d'une surface importante (2500 m ²). Ils font valoir deux arguments : - le plan est erroné, il manque une construction réalisée il y a 5 ans - ils constatent que la surface de l'EPP sur leur parcelle est sensiblement plus étendue que sur les parcelles voisines ; ils demandent une harmonisation. Je suis favorable à leur demande, sous réserve que le recul de l'EPP soit moins important que demandé ; afin de l'aligner à l'EPP de la parcelle 82. La coulée verte, évoquée par la ville, restera ainsi préservée.	L'EPP, dont la suppression est demandée, correspond bien au constat de terrain et forme une coulée verte en fond de parcelles avec les parcelles 60, 82, 83, 84, 85 etc. La Ville ne donne pas suite à cette observation.

Note de synthèse (Partie 3)

13/10/2018	papier RP 2	rue des Panloups	AO01 532	Demande de réduction d'un EPP afin de permettre la construction d'un pavillon sur cette parcelle à bâtir (sans arbres remarquables)	<p>La parcelle du demandeur d'une surface de 672 m², est nue sans bâti et couverte par un EPP important qui concerne environ ¼ de la parcelle.</p> <p>Le propriétaire demande une réduction de cet EPP (et non la suppression comme indiqué par la ville) afin de lui permettre d'édifier une maison de taille et d'allure comparables à celles des propriétés voisines.</p> <p>Sa demande porte sur un recul de 8.5 m ; il considère qu'une compensation pourra être trouvée en appliquant un EPP sur la parcelle voisine n° 101, non bâti et trop étroite pour pouvoir recevoir une construction. Cette réduction très limitée de l'EPP n'affecterait pas la continuité (coulée verte) entre l'ensemble des parcelles le long de la rue des Panloups.</p> <p>J'émet un avis favorable à cette demande. La réduction de l'EPP de seulement quelques mètres ne portera pas atteinte à la protection de l'espace paysagé.</p>	<p>L'EPP, dont la réduction, est demandée correspond bien au constat de terrain et forme une coulée verte en milieu de parcelles avec les parcelles 513 – 471 – 469 – 378 – 459 – 460 – 872 etc</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation.</p>
15/11/2018	papier RP20	24 – 26 rue Wauthier	AP 149, 217 et 129	Critique de la création d'EPP sur les parcelles AP 149, 217 et 129, et demande de leur suppression	<p>La personne demande le déclassement des EPP sur ces parcelles considérant que les bâtiments construits devront être soit démolis pour être reconstruits soit être agrandis et modifiés. La suppression des EPP permettrait une meilleure harmonie des bâtis existants.</p> <p>Je prends acte de l'avis de la ville; le classement en EPP des parcelles AP 149 et AP 217 permet en effet la préservation d'une coulée verte. Je renvoie par contre à mon avis donné sous l'observation RP 136, concernant la demande des propriétaires des parcelles AP 149 et 217 (à savoir la possibilité d'assouplir le règlement concernant les EPP afin de permettre leur modification dans des cas exceptionnels, précédées d'une « déclaration préalable ».)</p>	<p>L'EPP, dont la suppression est demandée, correspond bien au constat de terrain. Il complète une coulée verte en fond de parcelles (parcelles 12, 13, 14, 173, 172, 171, 217 etc.).</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation.</p>

Note de synthèse (Partie 3)

30/10/2018	papier L 4	9 chemin du Clos Magloire	AV 24	Demande de réduction d'un EBC	La demande porte sur une réduction de l'EBC d'environ d'un tiers et non sur la moitié de la parcelle comme indiqué par la ville. Il fait valoir d'une part que l'état et le type de végétation (malade, de mauvaise qualité et constitué d'essences invasives) plaident pour une liberté d'entretien. Il rappelle ensuite qu'un permis de construire lui a été accordé en 1996 dans l'optique d'une adaptation de sa maison. M'ayant rendu sur place j'ai pu constater que les arguments avancés par le demandeur correspondent à la réalité sur le terrain, comme il démontrent les photos prises. L'espace boisé est en effet très dégradé et il est de même pour la maison. Bloquer la parcelle avec un classement en EBC tel que prévu ne me paraît pas adapter à la situation. Je recommande de classer la partie végétale de la parcelle en EPP ; ceci laissera plus de souplesse et de possibilités au demandeur de réhabiliter ou reconstruire sa sa maison. L'EPP pourra alors être adapté à son projet dans le cadre d'une déclaration préalable.	Une modification de la forme de l'EBC de la parcelle AV 24 a déjà été intégrée à l'arrêt du PLU (modification de forme sans réduction de superficie). L'EBC soumis à l'enquête présente un intérêt écologique fort, avec des sujets végétaux maintenant les terres (risque de glissement de terrain vu la topographie). La Ville ne donne pas suite à la demande de réduction de l'EBC mais suit l'avis du commissaire enquêteur et transforme une partie de l'EBC présent sur la parcelle en EPP.
30/10/2018	papier	40 rue Pereire	AB 239	Demande de réduction de l'EPP à devant la maison et en bordure	Le propriétaire demande le déclassement de 35 m ² sur une parcelle d'environ 1200 m ² pour construire une aile droite à sa maison, identique à l'aile gauche existante ; apportant ainsi un équilibre architecturale à une maison classée. La ville ne donne pas un avis favorable à sa demande ; la suppression de l'EPP proposée par la ville sur l'allée n'était pas demandée par le propriétaire. Etant donné la modeste surface de déclassement demandée (35 m ² sur 1200 m ²), je suis favorable à sa demande. Elle ne nuira aucunement à la continuité écologique dans ce secteur.	Cet EPP existait déjà en 2005, sauf pour l'allée qui était dans le PLU de 2005 non couverte par cette servitude. De plus, la densité végétale est importante sur cette parcelle. La Ville ne donne pas suite à cette observation mais modifiera le dessin de l'EPP pour en sortir l'allée pavée.
10.11.2018	papier L 3	31 rue Franklin	AB 280	Classement EPP des parcelles 275 – 276 – 279 et 280	Je prends note de l'avis de la ville que je partage.	L'inscription d'Espaces Paysagers Protégés sur les parcelles AB 275 et 276 de la rue Franklin n'est pas possible sans que les propriétaires de ces parcelles ne se soient manifestés en ce sens lors de l'enquête publique. Ceux-ci ne s'étant pas présentés, la Ville ne peut pas donner suite à cette demande. En revanche, le classement de la parcelle du demandeur, AB 280, est tout à fait possible si celui-ci le souhaite. La proposition lui a été faite, il l'a décliné.
11/11/2018	papier L6	rue Wauthier	AP 217 - 17 - 149 - 165	demande le déclassement des EPP sur ces parcelles	/	L'EPP, dont la suppression est demandée, correspond bien au constat de terrain. Il complète une coulée verte en fond de parcelles (parcelles 12, 13, 14, 173, 172, 171, 217 etc.). La Ville ne donne pas suite à cette observation.

Note de synthèse (Partie 3)

16/11/2018	Dématérialisé RN 115 et 116	15q rue de Tourville	AD 72	demande de modification de l'EPP sur cette parcelle	Le dessin de l'EPP appliqué sur la parcelle ne correspond pas à la réalité sur le terrain ; la partie non-protégé au milieu est inexplicable et inexpliquée par la ville. Le fait que l'EPP existait déjà sous cette forme en 2005, ne parait pas constituer un argument recevable. La famille demande une modification de la forme de l'EPP, pour le rendre plus cohérent, tout en conservant la surface actuelle de 1250 m ² . J'émet un avis favorable à la demande de la famille.	L'EPP dont la suppression est demandée forme une coulée verte en milieu de parcelles avec les parcelles 75 et 252. La Ville ne donne pas suite à cette observation.
16/11/2018	Dématérialisé RN 126			Absence de la liste des EPP en annexe Critique et interrogation sur les EPP des parcelles 2317, 2319, 2342, 2378	Je partage l'avis de la ville. Les parcelles 2317, 2319 et 2342 allée du Triboulet sont de surface importante et pour deux d'entre elles, déjà construite. Les EPP concernent les surfaces derrière les maisons, ils constituent dans ce secteur bien une continuité écologique à préserver. En ce qui concerne la parcelle 2378, la partie EPP est de qualité. Et la parcelle reste accessible à partir de la rue des Cyclistes, dont constructible.	Le lexique du règlement du PLU sera modifié page 17 afin de supprimer la phrase « énumérés dans la liste en annexe du présent règlement ». Les EPP dont la suppression est demandée correspondent bien au constat de terrain. Ces EPP appartiennent chacun à une continuité écologique avec les EPP des parcelles voisines (parcelles 2586-2662-2317-2319-2342 et 2244-2321-2378). La Ville ne donne pas suite à cette observation.
17/11/2018	Dématérialisé RN 131	29 rue du maréchal Joffre	AP13	Demande de modification de la forme de l'EPP sur la parcelle (exclusion d'une cour partiellement minérale)	Je prends acte de l'avis de la ville que je partage.	La partie de l'EPP dont la modification est demandée se trouve enchâssée entre 2 constructions. De plus, cette partie de l'EPP correspond à un espace aujourd'hui à usage de cour. Aussi, la Ville prend en compte cette remarque et procèdera au déclassement demandé.
17/11/2018	Dématérialisé RN174	31 rue d'Alsace	AD 153	Demande de suppression d'un EPP (le long du pavillon) sur la parcelle AD 153 et de l'EPP devant la parcelle 154 (parking) Demande de suppression de l'EPP le long de la rue d'Alsace (haie de laurier et deux marronniers malades)	Je prends note de l'accord de la ville pour ajuster l'EPP en partie dans le sens demandé par M Hadley, sur la zone de stationnement et d'élargir l'EPP sur la partie jardin. Je recommande à la ville, en compensation à cet agrandissement de l'EPP, de donner une suite favorable à la demande de suppression de la partie EPP très réduite et isolée à côté de la maison ; elle ne remplit à mon avis pas les critères de l'art. L.151-19.	Après un deuxième constat de terrain, l'EPP indiqué sur la parcelle 154 correspond en partie à une zone de stationnement. Toutefois, une certaine masse végétale demeure présente, aussi la forme de cet EPP sera redessinée pour éviter la zone de stationnement. La Ville décide donc d'amender cet EPP. L'EPP sur la parcelle 153, le long du pavillon, correspond bien à l'existant. De même pour la haie le long de la rue d'Alsace, qui ne correspond pas seulement à des thuyas mais à de beaux massifs arborés à protéger. La Ville ne donne pas suite à la demande de suppression des EPP mais procèdera à une adaptation au droit de la zone de stationnement.

Note de synthèse (Partie 3)

16/11/2018	dématérialisé RN98	90 rue Pereire	AW35	Parcelle AW35 (90 rue Pereire) : demande de suppression de l'EPP	Le demandeur conteste le classement de 150 m ² de son jardin en EPP ; considérant qu'un abri de jardin se situant sur cette partie ne figure pas au plan et qu'il a obtenu en 2013 l'autorisation d'élargir son portail pour accéder dans le jardin avec une voiture. M'ayant rendu sur place, j'ai constaté que la parcelle 35 est de petite taille et la seule classée EPP dans cette zone. Je considère que les conditions de l'article 151-19 « éléments paysager ou continuité écologique à préserver » ne sont pas remplies. Je donne un avis favorable à la demande.	Les annexes à la construction principale n'excédant par 10 m ² d'emprise au sol (type abris de jardin) sont autorisés dans les EPP. La présence d'un abri de jardin sur la parcelle n'est donc pas de nature à faire évoluer le classement. Etant donné la forte densité végétale de la parcelle, la ville ne donne pas suite à cette observation.
17/11/2018	dématérialisé RN 136 et courrier	24 rue Wauthier	AP 149, 17 et 165	Demande de suppression de l'EPP de la parcelle AP 149	La famille demande une suppression de l'EPP sur la parcelle 149 qui se trouve derrière la parcelle 17 où habite leur mère, âgée de 85 ans et qui a besoin de soins et d'une assistance à domicile. Les enfants envisagent éventuellement une modification de la maison de leur mère, ou une nouvelle construction mieux adaptée sur la parcelle 149. Comme indiqué par la ville, la parcelle AP 149 fait partie d'une continuité verte entre différentes parcelles voisines (voir aussi avis donné sous RP20 ci-avant). Je suggère à la famille de prendre contact avec le service urbanisme à partir du moment où leur projet de construction sera décidé et formalisé. Je renvoi également à ma recommandation détaillée plus loin, d'assouplir le règlement concernant les EPP afin de permettre leur modification dans des cas exceptionnels, précédées d'une « déclaration	L'EPP, dont la suppression est demandée, correspond bien au constat de terrain. Il complète une coulée verte en fond de parcelles (parcelles 12, 13, 14, 173, 172, 171, 217 etc.). La Ville ne donne pas suite à cette observation.
17/11/2018	dématérialisé RN 151	22bis rue Wauthier	AP 217	Critique de la création d'EPP sur la parcelle 217, et demande de sa suppression	La demandeur est en train d'acquérir la maison située sur la parcelle 217 ; elle s'inquiète que le classement d'une partie de la parcelle en EPP empêcherait de futures constructions sur cette parcelle. La parcelle 217 se situe en effet dans le prolongement d'une coulée verte sur plusieurs parcelles. Je partage donc l'avis de la ville de protéger cette coulée verte en classant EPP une petite moitié de la parcelle 217 en EPP.	L'EPP dont la suppression est demandée correspond bien au constat de terrain, il complète une coulée verte en fond de parcelles (parcelles 12, 13, 14, 173, 172, 171, 149 etc.). La Ville ne donne pas suite à cette observation.

Note de synthèse (Partie 3)

17/11/2018	dématérialisé RN 155	67 rue du Pontel	AN 276	<p>Demande de réduction (recul de 25 m du côté construction) de l'EPP sur la parcelle 276 afin de permettre une extension du bâti existant (passage de 40 à 15m d'épaisseur d'EPP)</p>	<p>Sur la parcelle 276, d'une longueur de 100 m, se trouve une maison dans une bande de 60 m, et derrière un EPP de 40 m de profondeur. Le propriétaire demande une réduction de l'EPP de 25 m afin de lui permettre la construction d'une maison.</p> <p>Cet EPP constitue en effet, avec les parcelles voisines, une continuité écologique. Donnant suite à la demande de recul de cet EPP, interromprait cette coulée verte.</p> <p>Je partage donc l'avis de la ville.</p> <p>Je suggère toutefois au demandeur de prendre contact avec le service urbanisme à partir du moment où son projet de construction sera décidé et formalisé.</p> <p>Je renvoi également à ma recommandation à la ville plus loin d'assouplir le règlement concernant les constructions sur des EPP dans des cas exceptionnels, précédées d'une « déclaration préalable ».</p>	<p>Cet EPP correspond bien au constat de terrain et forme avec les EPP des parcelles 276, 277, 278, 542, 281, 282, 416, 414, etc. une continuité verte.</p> <p>La Ville ne donne pas suite à cette observation.</p>
16/11/2018	courrier	45 rue Wauthier	AP 22	<p>Demande de modification de la forme de l'EPP sur la parcelle afin de permettre un projet de transformation des modalités de stationnement sur la résidence</p>	<p>La ville donne un avis favorable à la demande des copropriétaires. Leur projet de réaménagement des places de stationnement maintiendra les surface EPP et respectera les nouvelles règles « BIOTOPE » du projet de PLU.</p> <p>Je donne en conséquence un avis favorable à cette demande de modification.</p>	<p>Les modifications demandées étant de nature limitées, en tenant compte de l'existant et en maintenant une surface d'EPP équivalente, la Ville prend en compte cette demande de modification de la forme des EPP.</p>
17/11/2018	papier RP34	17 rue du fer à cheval	AX 42	<p>Demande de suppression d'EPP</p>	<p>La parcelle 42 est la seule le long de la rue du fer à cheval à cet endroit avec le classement en EPP d'une partie modeste de sa surface.</p> <p>Je considère que les conditions de l'art. L.151-19 ne sont pas réunies (pas de continuité écologique, ni de paysage de valeur).</p> <p>Je donne en conséquence un avis défavorable au classement de cette parcelle en EPP.</p>	<p>Le constat de terrain montre notamment l'existence d'un résineux de grande taille.</p> <p>La Ville donne suite à la demande de suppression de l'EPP mais maintient une protection sur le végétal en classant en arbre remarquable le sujet.</p>
12/11/2018	dématérialisé RN 54	49 rue Jeanne d'Arc	AB 23	<p>Demande de déplacement sur la parcelle d'un « espace paysagé protégé au titre du paysage »</p>	<p>La propriétaire souhaite déplacer une petite partie de l'EPP située au sud vers le côté est ; tout en conservant la même surface EPP. Contrairement à ce que la ville évoque dans son avis, il n'y a pas de continuité écologique vers la parcelle 22. J'émet donc un avis favorable à la demande .</p>	<p>Etant donné la forte densité végétale sur la parcelle concernée, la continuité écologique formée avec l'EPP de la parcelle voisine, la ville ne donne pas suite à cette observation.</p> <p>La parcelle voisine évoquée par la Ville est la 27 sur laquelle figure en EPP et donc une continuité écologique avec la 23.</p>

Note de synthèse (Partie 3)

17/11/2018	dématérialisé RN 164	40 rue Franklin	AC 335	Demande de modification de la forme de l'EPP de la parcelle	<p>Les propriétaires demandent une modification de l'EPP pour l'adapter à la réalité sur le terrain. Ils font valoir que plusieurs petits bâtiments et un garage ne sont pas répertoriés sur le plan. M'ayant rendu sur place j'ai pu constater qu'un garage se trouve en effet à droite derrière le portail, avec une cour devant le garage.</p> <p>Je suis favorable à la demande des propriétaires de modifier l'EPP sur leur parcelle mais de le déplacer afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger la partie boisée sud-ouest devant la maison qui a été plantée d'arbres intéressants et qui est paysagée constituée d'éléments remarquables, - continuer à protéger le coeur de leur terrain, - prendre en compte la présence des bâtiments existants, - donner la possibilité d'agrandir une annexe existante afin de créer une petite habitation 	<p>Cet EPP forme une continuité verte avec les parcelles 336, 337 et 338. De plus, cette parcelle présente une forte densité végétale.</p> <p>La ville ne donne pas suite à cette observation.</p>
16/11/2018	papier RP29			Classement EPP trop nombreux Critique de l'imprécision des EBC et de la suppression des EBC au niveau du Château du Val et demande d'une liste reprennant les changements	Je prends acte de la réponse de la ville.	<p>Pas de modification précise demandée pour les EPP.</p> <p>Considérant l'EBC figurant au PLU de 2005 et n'apparaissant plus au projet de PLU de 2018 sur la parcelle A 598, il s'agit d'une erreur graphique, la couche SIG EBC (en rouge) a été éteinte sous la couche SIG Lisière forestière (hachures vertes). L'EBC présent au PLU de 2005 est bien maintenu au PLU 2018. Une double protection s'applique donc sur la parcelle : EBC + lisière forestière.</p> <p>La Ville prend en compte cette remarques et corrige cette incohérence graphique.</p>
16/11/2018	Dématérialisé RN 101	4 bis rue Alexandre Dumas		Demande d'adaptabilité et de possibilité d'adaptation des EPP	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
17/11/2018	papier	51 bis rue du Maréchal Joffre		Critique de l'insuffisance des zones protégées et non constructibles sur les terrains des Augustines, rue de Bergettes	/	<p>Le terrain des Augustines comprend les parcelles 194 et 191. La parcelle 191 est couverte par un EPP.</p> <p>Cette demande de classement en EPP pour la parcelle 194 n'émanant pas du propriétaire du terrain, la Ville ne donne pas suite à cette observation</p>
16/11/2018	dématérialisé RN 114	3 rue Quinault		Trop de protection d'espaces et de bâtiments, suppression d'EBC	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
16/11/2018	dématérialisé RN 96	2 bis rue de Turenne		EPP : trop d'espaces classés, redondant avec règle de la zone UD	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
16/11/2018	dématérialisé RN98	90 rue Pereire		Critique des EPP trop nombreux	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
16/11/2018	dématérialisé RN106	21 rue des chenêts		Critique des EPP pas compréhensible (rapport 2005-2018, idem pour les EBC)	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
16/11/2018	dématérialisé RN117	35 rue de la Grande Fontaine		EPP : trop d'espaces classés, redondant avec règle de la zone UD	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.

Note de synthèse (Partie 3)

16/11/2018	dématérialisé RN121			EPP : trop d'espaces classés, redondant avec règle de la zone UD	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
17/11/2018	dématérialisé Rn135	3 ter rue des Bûcherons		Critique de la non cohérence de EPP et des EBC	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
17/11/2018	dématérialisé RN137	12 bis rue Jean Mermoz		EPP : trop d'espaces classés, redondant avec règle de la zone UD Demande de restitution de l'emprise de la gare de triage d'Achères à la forêt	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
16/11/2018	Dématérialisé RN123	3, allée du Triboulet	AS 2342	Critique de l'implantation des EPP sur le plateau du Bel Air et demande de leur suppression. Cas particulier de la parcelle du demandeur.	/	Cet EPP figurait déjà au PLU de 2005. Il forme une coulée verte avec les parcelles voisines 2586, 2662, 2317, 2319). La Ville ne donna pas suite à cette observation.
17/11/2018	Dématérialisé RN142	11 BIS RUE FRANKLIN		EPP : trop d'espaces classés, redondant avec règle de la zone UD	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
17/11/2018	Dématérialisé RN72 et 171			Absence de liste des EPP en annexe	Je recommande à la ville de joindre une liste des EPP dans l'annexe au règlement (voir plus en détail ci-après dans mes appréciations sur ce thème).	Le lexique du règlement du PLU sera modifié page 17 afin de supprimer la phrase « énumérés dans la liste en annexe du présent règlement », source d'incohérence.
02/11/2018	Dématérialisé RN32-35			Demande de classement en EPP de parcelles rue QUinault et rue Jeanne d'Arc Critique de la répartition et du grand nombre des EPP, demande de classement en EPP des parcelles AD 194, 188, 183, 181, 180, 193 rue Quinault et parcelles AC 6 et 469 rue Jeanne d'Arc, plateau du Bel air	/	Cette demande de classement en EPP n'émane pas du propriétaire, la Ville n'y donne donc pas une suite favorable. Il semble y avoir une confusion entre la représentation graphique de la lisière forestière et celle des EPP dans cette remarque.
16/11/2018	papier RP29			Critique de la confiscation des parcelles AB 239 rue pereire et AD185, AC 65 et AD 156 avenue foch, AP 149 rue wauthier Demande de davantage d'informations sur les différents EPP, les maisons classés	/	Cette demande de classement en EPP n'émane pas du propriétaire, la Ville n'y donne donc pas une suite favorable.
16/11/2018	papier RP25	8 rue des Chenêts		Critique de la répartition et du grand nombre des EPP, et critique de leur existence en UD (redondance avec les règles de la zone)	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
17/11/2018	dématérialisé RN175	11 rue de la grande fontaine		EBC pas assez clairement représentés	/	Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.
15/11/2018	dématérialisé RN76			ne comprend pas les critères de détermination d'un Espace Paysager Protégé	/	définition d'un EPP dans le lexique : il s'agit d'espaces libres en partie ou en totalité végétalisés, plantés et cas échéant, d'essences arbustives ou arborés, présentant un intérêt dans le maintien des équilibres écologiques, pour leur qualité végétale ou paysagère notamment en termes de mise en valeur d'une construction ou d'une vue lointaine.

Note de synthèse (Partie 3)

02/11/2018	dématérialisé Rn32 à 35			Critique des Espaces Paysagers à Protéger trop nombreux (à supprimer car inappropriés : allée des glaises, rue Wauthier, rue Pereire ; à créer car inexistant : quartier Quinault (parcelles AD 194, 188, 192, 183, 180, 181), rue Franklin (AB 260, 261,39, et AC 329, 330, 516), rue des graviers, quartier de l'allée des Vergers parcelles AN 391, 392, 393, 394, 396, 397, 398, 407, 406) et redondant avec le règlement (UD)		Cette demande de classement en EPP n'émane pas du propriétaire, la Ville n'y donne donc pas une suite favorable. Les EPP dont la définition figure dans le lexique du règlement du PLU sont désormais de deux sortes : EPP écologique (R 151-23) et EPP paysage (R 151-19).
30/10/2018	Courrier au commissaire enquêteur	9 allée des carrières	AO 829	Suppression d'une partie d'EPP sur la parcelle	Je prends acte de l'avis de la ville que je partage	La partie de l'EPP à supprimer n'intervient pas dans une continuité écologique particulière. De plus, étant donné que cette partie d'EPP correspond à l'ombre du pavillon sur la parcelle et ne présente pas de végétation particulière et que l'ajout d'EPP correspond à un espace boisé intéressant participant à la continuité écologique, la Ville prend en compte cette remarque et procède aux modifications nécessaires

LISIÈRES FORESTIÈRES

Date de l'observation	Type de registre	Adresse du bien concerné	Parcelle cadastrale	Objet de la demande	Avis commissaire enquêteur	Décision de la Ville de Saint-Germain-en-Laye
13/10/2018	Papier RP 1	7 rue Quinault	AD 249	Demande de modification du tracé de la lisière forestière sur la parcelle	La ville donne une suite favorable à la requête des demandeurs, décision à laquelle je donne un avis favorable.	Une erreur matérielle existe en effet sur le terrain des demandeurs, des bâtis de la parcelle n'apparaissant pas au cadastre. Le tracé de la lisière forestière ayant été tracé au nu des bâtis existants, un nouveau tracé de la lisière est pris en compte. La Ville prend en compte la modification du tracé de façon à prendre en compte les bâtis existants sur la parcelle AD 149 au 7 rue Quinault.
	RN22, RN55, RN89, RN90, RN 104, RN 107, RN 110, RN120, RN150, RN 153, RN159	Quartier Château du Val	/	Demande de suppression de la lisière forestière sur les parcelles non bâties	La ville a donné une suite favorable aux demandes de plusieurs personnes, et en particulier de l'Association de Préservation du Domaine du Val, qui ont demandé un classement de ce domaine en « site urbain constitué » d'après les dispositions du SDRIF. Elle a en conséquence modifié le tracé de la bande de 50 m de protection des lisières, en tenant compte du placement des habitations existantes ou en cours de construction. Je partage l'interprétation faite par la ville sur ce secteur, qui remplit bien les critères retenus pour les sites urbains constitués.	Ces observations sont relatives à des demandes de suppression de lisière forestière au droit du hameau Château du Val et route de Maison-Laffite. Pour les parcelles A 1266 et A 1406, avenue du Val, la densité urbaine du hameau permet de redessiner la lisière forestière, ces parcelles devant être considérées comme appartenant à un site urbain constitué. La Ville prend en compte ces demandes avec un nouveau tracé de lisière. Route de Maisons-Laffitte, on note 5 tènements fonciers comprenant 1 construction existante, 2 PC déjà délivrés, 1 PC en instruction et un projet de construction (issu d'une division parcellaire). La zone est classée en UDb au titre du projet de PLU > zone pavillonnaire qui s'étend le long de la RD 157 et prolonge le tissu urbain du Mesnil-le-Roi. Cette configuration permet de la même manière d'intégrer ces parcelles dans le site urbain constitué. La Ville prend en compte ces demandes et supprime la lisière forestière sur ces parcelles.

Note de synthèse (Partie 4)

16/11/2018	RN 97	20 rue Turgot	AW 168	<p>Demande de suppression de la lisière forestière sur la parcelle des demandeurs afin de permettre la réalisation de leur projet.</p>	<p>Maître Ferraci dépose au nom des propriétaires de la parcelle 168 une demande de modification du tracé de la bande de 50 m de protection qui couvre dans le projet de PLU la totalité de la parcelle. Il considère que la parcelle est située dans un « site urbain constitué » et que le tracé devrait prendre en compte et s'aligner sur le front bâti au sein de ce site urbain constitué. Il s'appuie dans sa proposition sur un petit bâti sur la parcelle 177 (cimetière), à gauche de la parcelle 168. La ville a appliqué dans sa réponse sur l'intégralité de la parcelle 177 la bande de 50 m de protection de lisière. De ce fait, l'argumentaire développé par Maître Ferraci ne pourrait plus être retenu. Je ne suis pas favorable à la méthode retenue par la ville. Elle inclut maintenant dans cette bande de 50 m la maison/construction située dans l'angle de la parcelle 177. Et d'autre part, une modification du PLU soumis en enquête publique ne peut plus être effectuée sur la seule initiative de la ville, sauf pour corriger une erreur manifeste ; ce qui ne me paraît pas être le cas ici. Je recommande à la ville de revoir cette nouvelle modification et de donner suite à la demande de Maître Ferraci et corriger la bande de 50m sur la parcelle 168.</p>	<p>Pour la parcelle AW168, rue Turgot, la Ville ne donnera pas de suite favorable à la demande de suppression de la lisière forestière.</p> <p>La Ville précise que les terrains objets de la demande et le cimetière situé à proximité sont séparés par un chemin piétonnier bordé de 2 murs en pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres.</p> <p>La ville n'entend pas s'opposer à la qualification de site urbain constitué (SUC) pour la parcelle AW 168. Elle ne partage en revanche pas l'interprétation faite par le propriétaire de la parcelle consistant à indiquer que dans un SUC, l'urbanisation doit nécessairement y être autorisée par le document d'urbanisme. La Ville entend ainsi, par application du SDRIF et conformément à la doctrine administrative, protéger la lisière des espaces boisés, y compris dans ce SUC, par l'instauration d'une lisière de forêt tracée au nu des bâtiments actuellement existants. Or, le propriétaire n'apporte aucun élément permettant de démontrer que le terrain serait actuellement construit et de nature à permettre de remettre en cause le tracé arrêté au PLU qui correspond à la réalité des constructions existantes sur les propriétés voisines.</p> <p>En revanche, il convient de rectifier l'erreur matérielle afin</p>
01/11/2018	RN26	rue Quinault	/	<p>Critique du fait que le tracé de la lisière forestière ne suit pas le tracé du parcellaire.</p>	<p>Je prends acte et partage l'avis de la ville</p>	<p>Le découpage des zonages suit des limites parcellaires tandis que les protections (EPP, EBC et lisière forestière) correspondent à la réalité du terrain (pour les EPP et les EBC) et à la conjugaison du constat terrain et de la doctrine en la matière pour les lisières forestières.</p>
02/11/2018	RN35	/	/	<p>Critique de l'application du principe de la lisière forestière.</p>	<p>Je prends acte et partage l'avis de la ville. Il s'agit de protéger la lisière de forêt et pas les espaces verts autour des maisons ; protéger la lisière sur des espaces réduites le long des maisons n'apportera à mon avis pas plus de protection à la forêt.</p>	<p>L'urbanisation est proscrite en lisière de forêt, dans une bande de 50m, pour les massifs de plus de 100 hectares sauf site urbain constitué. Le dessin de la lisière s'apprécie alors au nu des bâtiments existants ou dans une continuité urbaine. La doctrine transmise par les services de l'Etat en la matière préconise ce tracé reliant chaque extrémité des constructions existantes entre elles.</p>
	RN49, RN95, RN 96, RN 102, RN117, RN 121, RN 137, RN142, RN157, RN175	Quartier de la Lisière Pereire	/	<p>Critique de l'absence de lisière forestière sur le nord de la lisière pereire</p>	<p>Je prends acte des modifications proposées par la ville, que j'approuve.</p>	<p>La Ville donne suite à cette observation et intégrera la lisière forestière au sein de l'OAP de la Lisière Pereire, de façon à représenter la zone de transition entre la forêt et le futur quartier, tout en prenant en compte les permis de construire existants (lots A, D, E) et futurs formalisés dans l'OAP (lot A1) ainsi que futures emprises du Tram 13 express.</p>
17/11/2018	RN143 et RN 145	Centre équestre de la Plaine de la Jonction	AZ 16, 15, 35, 17, 36	<p>Demande de suppression de la lisière forestière sur ce site et de création d'un STECAL</p>	<p>Je prends acte et partage l'avis de la ville.</p>	<p>La Ville prend en compte cette observation. Un STECAL sera ainsi institué et les lisières supprimées rendant possible le projet de restructuration du centre équestre.</p>

REGLEMENT

Date de l'observation	Type de registre	Objet de la demande	Avis commissaire enquêteur	Décision de la Ville de Saint-Germain-en-Laye
	RP32, RN9, RN20, RN21, RN23, RN101, RN146, RN147	Les propriétaires demandent l'assouplissement des règles de la zone UAp	Pas de commentaire spécifique sur la réponse de la ville à ces observations	La ville prend en compte ces demandes et modifie donc le règlement de la zone UAp pour assouplir les règles et permettre des extensions / surélévation
	RP12, RN43, RN52,	Les propriétaires demandent l'assouplissement des règles de la zone UDp	Pas de commentaire spécifique sur la réponse de la ville à ces observations	La ville prend en compte ces demandes et modifie donc le règlement de la zone UDp pour assouplir les règles et permettre des extensions / surélévation
	RN32, RN172, RN171	Les demandeurs critiquent l'existence des zones UAp et UDp	Pas de commentaire spécifique sur la réponse de la ville à ces observations	La ville anticipe les futures extensions du Site Patrimonial Remarquable par la création de ces zones en fournissant une protection particulière à ces espaces. Toutefois, la ville prend en compte ces demandes avec un l'assouplissement des règles de ces zones afin de permettre des évolutions et de ne pas figer le tissu urbain.
	RP18, RP25, RP29, RP30, RN68, RN71, RN79, RN91, RN93, RN96, RN99, RN100, RN102, RN106, RN118, RN117, RN121, RN128, RN129, RN130, RN135, RN137, RN142, RN157, RN168, RN175	Les personnes demandent la création d'un zonage particulier pour les militaires	Je prends acte de la décision de la ville de créer un sous-zonage UCm pour les zones occupées actuellement par l'armée, en maintenant le principe d'un règlement spécifique pour les besoins de l'armée, identique à ce qui existe dans le PLU en vigueur.	La Ville prend en compte ces demandes et conformément à l'avis formulé par l'armée, va recréer un zonage spécifique UCm pour les espaces militaires classés en juin 2018 en zone UC. Le sous-zonage UCm sera décrit dans les dispositions propres à la zone UC, sa particularité militaire sera mise en avant. Un corps de règles adaptées aux demandes formulées par l'Armée dans le cadre des PPA sera produit.
	RN39	Le demandeur critique l'OAP n°4 Rû de Buzot relativement à la demande PPA de L'Armée pour la suppression de cette OAP.	/	L'existence de l'OAP n°4 ne va pas à l'encontre au projet de renovation et de fermeture du quartier d'Hennemont occupé par les militaires. La Ville ne donne pas suite à cette observation.
14/11/2018	L7	Afin de permettre la réalisation du projet de déchèterie la création d'une sous-zone UEc adaptée est nécessaire en autorisant ces points : - Que les ICPE soumises à autorisation soient autorisées, sous certaines conditions, - Adaptation de la règle de surfaces non imperméabilisée en tenant compte de la faible surface du terrain retenu, - Adapter pour la même raison le nombre d'arbres à planter sur des espaces libres.	Je prends acte et partage l'avis de la ville pour la création d'un souszonage UEc avec un règlement spécifique permettant la réalisation d'une déchèterie intercommunale, située sur un site délaissé, en périphérie de la ville et à proximité de l'A14.	La Ville prend en compte cette demande. Un sous-zonage UEc en UE et un corps de règles spécifiques vont être intégrés au nouveau PLU afin de permettre le projet de création d'une nouvelle déchèterie intercommunale.
15/11/2018	RN67	Le propriétaire s'inquiète que le nouveau règlement permette en limite de sa parcelle un bâtiment de 10 mètres de hauteur, dont le pignon enfermerait son jardin.	Je prends acte de la réponse de la ville qui confirme que le règlement de la zone UAp sera complété en ce qui concerne les règles pour les limites séparatives.	La ville prend en compte ces demandes et modifie donc le règlement de la zone UAp pour assouplir les règles et permettre des extensions / surélévation.

Note de synthèse (Partie 5)

15/11/2018	RN72	La personne demande une vérification et explication du règlement concernant l'implantation des constructions par rapport à la voie publique pour la zone UD (et UA et UB)	Je prends acte des précisions apportées par la ville et des corrections proposées dans la rédaction du règlement de la zone UD.	La Ville prend en compte cette demande et modifiera la rédaction des règles d'implantation en zone UD (dans une bande constructible définie selon la profondeur du terrain, et non fixe de 30m). Une adaptation sera également intégrée en zone UB. En revanche, en zone UA, l'implantation à l'alignement correspondant au tissu urbain de centre-ville sera maintenue.
	RP7, RN96, RN78, RN95, RN117, RN121, RN135, RN137, RN142, RN175, RN144	Concernant l'OAP Hôpital, les demandeurs interrogent les hauteurs prévues et remettent en cause les règles de stationnement dans l'OAP	Je prends acte des précisions apportées par la ville sur les différentes questions posées concernant cette OAP qui portera sur la création de 500 logements, de commerces et bureau dans un secteur situé au centre de la ville. L'OAP fera l'objet d'un appel d'offre pour permettre une réalisation globale et concertée. Je prends également acte des modifications proposées en ce qui concerne le périmètre de cette OAP en excluant des parcelles situées côté Est de la rue Armagis.	La Ville apporte les justifications suivantes concernant les hauteurs : Les hauteurs au sein de l'OAP du site de l'Hôpital respectent un épannelage permettant une bonne insertion urbaine dans l'existant et en particulier pour les bâtiments en vis-à vis. Par ailleurs, afin que les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour le secteur de l'OAP en zone UA s'appliquent à chaque entité foncière sur laquelle sera déposée un permis de construire, il sera ajouté au règlement la spécificité suivante : « implantation des construction par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer », prenant ainsi en compte la nouvelle trame viaire dessinée dans le schéma de l'OAP. La Ville prend en compte la demande relative au stationnement : compte-tenu de la programmation du projet du site de l'Hôpital qui comprend deux parkings publics d'environ 600 places, les normes de stationnement pour les véhicules motorisés dans le périmètre de l'OAP n°2 seront modifiées pour les destinations suivantes : commerces et activités de services, sous-destination cinéma, artisanat et commerce de détail : pas de stationnement imposé.
	Ajouts complémentaires de la ville pour une meilleure compréhension des règles		Avis favorable pour ces rajouts	Demandes complémentaires de la Ville pour rectifier des incohérence ou préciser certains points : Ajouts dans le paragraphe "Implantation des constructions" : pas concernés par la règle "y compris au sein des retraits graphiques" Ajout dans le paragraphe "Hauteur" : exclus du calcul de la hauteur "les gardes-corps de sécurité" Ajout dans les paragraphes "stationnement" de la mention "l'accès au stationnement doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique" Ajout du paragraphe relatif au règle de retrait en cas de clôture protégée Ajout de la mention "calculée à l'égout" dans le paragraphe "hauteurs" du lexique.

Note de synthèse (Partie 5)

14/11/2018	RN63	Le demandeur critique les hauteurs possibles en UD	/	Le demandeur ne cible pas de parcelles ou d'îlots précis. De plus les règles définies en UD ne peuvent être amendées après une unique observation.
	RN 128, RN63, RN68, RN96, RN93, RN98, RN106, RN117, RN121, RN135, RN137, RN167, RN142, RP25, RN99, RP29, RN49	Le demandeur critique les hauteurs possibles en UB et la non concordance du plan des hauteurs avec le plan de zonage	/	Le secteur UB correspond à des zones de développement urbain privilégiées où les hauteurs sont de ce fait plus importantes. Toutefois, au niveau de la place Aschafenburg, afin de permettre un épannelage et de conserver une belle perspective visuelle, la ville donne suite à cette observation et abaisse la hauteur de 18m à 12m au faîtage et de 15m à 9 m à l'égout sur les îlots ruelle du Moulin et Wauthier
15/11/2018	RN65	Le propriétaire demande l'autorisation en UCB de construire en limite séparative (comme en UCa) et de créer des ouvertures en cas de retrait à 4m des limites séparatives. Il s'interroge également sur le cas des annexes.	/	La Ville ne donne pas suite à cette observation. En effet, le tissu urbain de la zone Uca a une morphologie différente (plus dense) qui explique la différence de règles.
15/11/2018	RN82	Les demandeurs s'interrogent sur les hauteurs excessives présente dans ce PLU	/	Les demandeurs ne visent pas de zone ni de secteurs en particuliers. Il n'est donc pas possible pour la ville de donner une suite favorable à cette demande.
16/11/2018	RN103	Le demandeur critique la possibilité de faire un dernier étage en retrait en UA et UC (création de disposition de traitement particulier pour limiter les vues) Le demandeur relève une contradiction entre les règles de traitement environnemental et le stationnement dans toutes les zones. Le demandeur s'interroge sur la création d'une rampe en limite de parcelle	/	La ville ne donne pas suite à cette observation. Le principe d'un atique en retrait diminue justement l'impact visuel des constructions depuis l'espace public. Concernant le stationnement, il n'existe pas de contradiction dans cette règle : le stationnement pouvant être traité en aérien mais de façon perméable grâce à des matériaux adaptés. Les règles d'implantation des rampes ont été précisées dans le lexique.
17/11/2018	RN165	Le demandeur critique les possibilités pour les constructions de s'implanter sur l'une des deux limites séparatives en zone UDA dans le quartier Pereire	/	Dans la zone UEa actuelle, correspondant à la Réserve Pereire, l'implantation se fait exclusivement sur une des limites latérales. En cas de retrait les marges d'isolement s'appliquent. Dans la future zone UDa, les constructions pourront s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales. Une implantation en cœur de parcelle est possible si les prospects le permettent. Il n'y a donc pas d'évolution quant à l'implantation en limite séparative dans le quartier de la Réserve Pereire. La règle en UDa permet de correspondre à la réalité de terrain (beaucoup de maisons déjà implantées en limites séparatives).

ZONAGE

Date	Type de registre	Zonage	Objet de la demande	Avis commissaire enquêteur	Décision de la Ville de Saint-Germain-en-Laye
	<p>RP6, RN9, RN63n RN66, RN70, RN82, RN88, RN93, RN95, RN96, RN99, RN105, RN106, RN109, EN117, RN121, RN123, RN128, RN142, RN168, RN167 , RN 30</p>	<p>OAP Rû de Buzot</p>	<p>Plusieurs personnes s'interrogent sur ou s'opposent au projet de l'OAP n°4 : Rû de Buzot – RN13 et l'aménagement du boulevard de la Paix.</p>	<p>Comme indiqué ci-avant et rappelé par la ville, l'OAP n°4 couvre un très large périmètre; elle ne dispose pas de règlement spécifique mais est concerné par 3 zones différentes (UB, UC et UD). La mise en place de cette OAP poursuit plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La renaturation et mise en valeur du rû de Buzot - Couverture (partielle) de la RN13 - Création d'une centaine de logements sur le site Caraman - Restructuration du pôle d'équipements public du secteur des Sources - Aménagement en « park-way » du boulevard de la Paix <p>La ville réunit donc en une seule OAP plusieurs projets et intentions très différents, dont la cohérence et les liens ne paraissent pas évidents. D'autant plus que l'OAP, du fait de la diversité des projets qu'elle essaie de réunir, ne donne pas beaucoup de précisions et détails. Elle renvoie à de futures études à mener.</p> <p>L'intérêt de cette OAP, sous la forme présentée par la ville, n'est pas évident pour moi. Il aurait été probablement plus intéressant de créer, à la place d'une seule OAP, plusieurs OAP individuelle, une pour chaque projet, avec des principes d'aménagement précis et un règlement adapté à chaque situation.</p> <p>En ce qui concerne le projet d'aménagement du boulevard de la Paix en « park-way », les précisions apportées par la ville répondent aux inquiétudes et interrogations exprimées par plusieurs personnes.</p>	<p>L'OAP Rû de Buzot est une orientation à dominante paysagère qui n'a pas de traduction réglementaire spécifique, contrairement aux OAP du site de l'Hôpital ou de la Lisière Pereire. Elle couvre d'ailleurs des périmètres dépendant de zonages différents. L'objectif de cette OAP est de mettre en avant le projet de la Ville sur ce territoire dont la colonne vertébrale est le rû de Buzot, à savoir : développer la nature en ville, renaturer le rû de Buzot et réduire la coupure Nord-Sud de la RN 13 (d'où son périmètre étendu jusqu'au secteur sous-préfecture). Cette OAP concerne principalement des secteurs d'espaces publics, elle n'est pas donc pas en lien direct avec les zonages (UC, UB ou UD) qui traduisent eux la volonté politique d'évolution du tissu urbain existant.</p> <p>L'objectif de renaturation du rû de Buzot affirmé dans l'OAP ne trouvera de traduction opérationnelle qu'à travers des projets qui auront été éclairés à travers les études hydrauliques ad hoc.</p>
	<p>RN95, RN102, RN29, RN49, RN79, RN91, RN93, RN96, RN106, RN118, RN117, RN121, RN128, RN129, RN135, RN142, RN157, RN175 RP30, RN 77 à 79</p>	<p>Zone UC</p>	<p>Plusieurs zones dans la forêt de Saint-Germain-en-Laye sont occupées par l'armée. Ces zones avaient dans le PLU actuel un règlement spécifique (Ulm). Le projet de PLU a classé ces zones en UC.</p> <p>Plusieurs personnes s'opposent à ce classement qui permettrait l'ouverture à une urbanisation et construction d'immeubles d'hauteur jusqu'à 21 mètres en plein forêt.</p>	<p>Je prends acte de la décision de la ville de créer un sous-zonage UCm pour les zones occupées actuellement par l'armée, en maintenant le principe d'un règlement spécifique pour les besoins de l'armée, identique à ce qui existe dans le PLU en vigueur.</p>	<p>La Ville prend en compte ces observations et conformément à l'avis PPA formulé par l'armée, va recréer un zonage spécifique UCm pour les espaces militaires classés en juin 2018 en zone UC.</p> <p>Le sous-zonage UCm sera décrit dans les dispositions propres à la zone UC, sa particularité militaire sera mise en avant. Un corps de règles adaptées aux demandes formulées par l'Armée dans le cadre des PPA sera produit.</p>

Note de synthèse (partie 6)

	<p>RP24, RP25, RP26, RP27, RP28, RN12, RN76, RN92, RN93, RN96, RN106, RN108, RN127, RN132, RN149, RN168, RN169, RN171 RP30, RN 77 à 79</p>	<p>Zone UF</p>	<p>Plusieurs personnes demandent pourquoi l'actuelle zone UF a été découpée en plusieurs zones, considérant que c'est une zone uniforme avec des constructions de 1970 à 1985 pour la plupart.</p>	<p>La ville donne avec sa réponse une explication détaillée sur ses motivations et critères retenus pour diviser l'ancienne zone UF en deux zones UD et UDp. Si ces explications me paraissent dans l'ensemble cohérentes et justifiées, je partage l'interrogation du public sur son application à certains endroits. En particulier au Nord et à l'Est de la zone UDb, le long de la rue du Pontel et de la rue Sainte Radegonde, il me paraît pas clair pourquoi certaines villas ont été classées en UD, étant pourtant similaire voir identique aux villas voisines. Il aurait à mon avis été plus cohérent que la zone UDb s'aligne à cet endroit sur les deux rues pour assurer une cohérence le long des rues. Je recommande à la ville de revoir le périmètre de la zone UDb à cet endroit.</p>	<p>Dans le cadre des études de cette révision du PLU, le découpage des zones s'est opéré avec la volonté de correspondre au tissu urbain existant. Plus particulièrement, la zone UF du PLU de 2005 a été divisée en deux zones du fait d'une différence dans le tissu urbain. Cette différence est perceptible sur le plan cadastral et en vue aérienne, en prenant bien en compte la forme de la parcelle et l'implantation et l'ampleur du bâti existant. Ainsi, la zone UD correspond à du tissu pavillonnaire avec des maisons construites soit au centre du jardin, soit implantée sur une limite séparative. Les parcelles de cette zone sont en lanière, étroites et allongées. La zone UDb correspond à un tissu pavillonnaire « aéré » avec des maisons de type villa implantées exclusivement en coeur de parcelle. Ces parcelles sont de grande taille. De ce fait, la zone UD et son sous zonage UDb présentent des règles similaires. Les différences ne portent que sur 2 points : - l'emprise au sol : 30 % en UD et 25 % en UDb qui s'explique par la taille des parcelles plus conséquence en UDb qu'en zone UD et la volonté de préserver le tissu pavillonnaire aéré en zone UDb, restreignant de fait l'emprise au sol. - l'implantation par rapport aux limites séparatives : pour être fidèle au tissu urbain existant, l'implantation en limite séparative ou en fond de parcelle est interdite en zone UDb. La Ville ne donne donc pas suite à une modification du zonage de l'actuelle zone UF.</p>
<p>L7</p>		<p>Zone UEc</p>	<p>La CASGBS (PPA) poursuit un projet de création d'une nouvelle déchèterie intercommunale, qui se situera en zone UE. Afin de lui permettre la réalisation de ce projet elle demande la création d'une sous-zone UEc</p>	<p>Je prends acte et partage l'avis de la ville pour la création d'un sous zonage UEc avec un règlement spécifique permettant la réalisation d'une déchèterie intercommunale, située sur un site délaissé, en périphérie de la ville et à proximité de l'A14.</p>	<p>La Ville prend en compte cette observation . Un sous-zonage UEc en UE et un corps de règles spécifiques vont être intégrés au nouveau PLU afin de permettre le projet de création d'une nouvelle déchèterie intercommunale.</p>
	<p>RN 68 et 71, 149, 96, 137</p>	<p>Zones UDa et UB</p>	<p>Les auteurs des observations demandent que la limite des zones UDa et UB au niveau du 55 rue Pereire, soit déplacée à la rue Stéphane Mony et à la rue Volta pour que leur ilot conserve un habitat harmonieux fait de petites maisons ou d'immeubles de hauteur inférieure à 9/12 mètres. (Limite proposée en orange dans un plan joint à RN68).</p>	<p>Je partage l'avis de la commune. Les parcelles du secteur entre la rue Stéphane Mony et la rue Volta ne correspondent en effet pas à celles du secteur pavillonnaire de la zone Uda voisine.</p>	<p>La Ville ne donne pas suite à ces observations. En effet le zonage UB correspond bien au projet d'évolution urbaine envisagée pour ce tissu le long des rues Pereire et Priolet.</p>
	<p>RP7 et RN96 RN77, RN78, RN95, RN117, RN121, RN135, RN137, RN142, RN175</p>	<p>OAP Site de l'Hôpital</p>	<p>Plusieurs personnes demandent des précisions et davantage d'explications sur le périmètre et le contenu de cette OAP très importante pour la ville.</p>	<p>Je prends également acte des modifications proposées en ce qui concerne le périmètre de cette OAP en excluant des parcelles situées côté Est de la rue Armagis.</p>	<p>La Ville prend en compte cette remarque et restreint le périmètre de l'OAP de l'Hôpital au secteur circonscrit par les rues : Désoyer, Armagis, Ourches, Larget (en prenant toutefois en compte le patrimoine Résidence Yvelines Essonne dans sa globalité) Parcelles exclues du périmètre de l'OAP : AI 39, AI 1150, AI 1151, AI 801, AI 40, AI 42, AI 43, AI 44.</p>

Note de synthèse (partie 6)

	RP31		les auteurs de cette observation emendent un classement du terrain de la Résidence du Prieuré en zone UC au lieu d'UB.	Etant donné le contentieux en-cours au Tribunal Administratif entre des habitants de la Résidence et de la ville, contentieux qui a pour objet le projet de construction envisagé sur des parcelles en question, je m'abstiens de prendre position sur la demande formulée par les habitants de la Résidence.	<p>Les auteurs de cette observation ont saisi le Tribunal administratif de Versailles le 24 novembre 2017 d'un recours en annulation contre le permis de construire délivré à la société FEREAL pour la construction d'un ensemble immobilier de 100 logements.</p> <p>Le dossier étant en cours d'instruction, et la Ville n'ayant à ce stade produit aucun élément de défense à la juridiction, elle ne commentera pas cette instance et les conséquences supposées de la révision du PLU actuellement menée.</p> <p>Sur le zonage :</p> <p>La définition des zonages dépend de deux éléments : la morphologie urbaine d'une part, le projet politique de mutation du tissu urbain d'autre part. Le périmètre présenté intègre un quartier dont une évolution est souhaitée et justifie de fait un classement en zone UB des parcelles aujourd'hui occupée par le site de la CAF et la résidence du Prieuré. Un projet de PLU se définit à l'échelle d'un tissu urbain ou d'un quartier, il n'est donc pas cohérent de créer un zonage spécifique pour une seule parcelle induisant ainsi une enclave de règles d'urbanisme au sein d'un quartier plus vaste. Comme on le voit sur le plan ci-dessous, le secteur CAF/Prieuré classé en zone UB est aux franges d'un tissu urbain soit pavillonnaire (zone UD) soit caractéristique de la première couronne du centre-ville (UAa). L'insertion d'un zonage UC n'aurait donc pas de réalité. La Ville ne donnera pas une suite favorable à cette demande de changement de zonage.</p>
	RP 11, RN 31 et RN 53		Les auteurs de cette observations demandent le classement de la partie de la rue Wauthier comprise entre la rue du Maréchal Joffre et rue de Bergette en zone UAa, y compris les numéros impairs de la rue du Maréchal Joffre.	Je partage l'avis de la commune. Le secteur en question correspond davantage à la zone UA ; et il bénéficie en effet de plusieurs protections. La majorité des villas est classé « bâti protégé » et de grandes parties des parcelles sont classées « espace paysagé protégé ».	<p>Prenant en compte cette observation, la parcelle AP 173 coupée entre la zone UA et la zone UAa sera intégralement classée en UAa.</p> <p>Le secteur concerné relève d'une morphologie urbaine qui correspond plus à la zone UA qu'à la zone UAa. La Ville ne donnera pas suite à ce changement de zonage.</p> <p>Par ailleurs, le travail de terrain effectué a permis de relever les poumons verts et les bâtis aux caractéristiques patrimoniales particulières, y compris les murs de clôtures. Ce périmètre présente à ce titre de nombreuses protections allant déjà dans le sens des auteurs de cette observation.</p>
15/11/2018	Dématérialisé RN 65		Demande de classement de la zone UCB à UD pour la parcelle AK 118 rue Alexandre Dumas et les parcelles voisines (116, 173, 97)	/	<p>La Ville ne donne pas suite à ces observations. Un classement en UD induirait un morcellement. Le bâti du secteur n'amène pas à un classement en UAp (peu de bâti remarquable).</p> <p>La forme urbaine a induit le classement en UCB même si toutes ces parcelles ne comprennent pas que du collectif.</p>
15/11/2018	dématérialisé RN 76, 82, 91		Incompréhension de la forme des zonage et du choix du bâti protégé	/	<p>Cette observation ne vise pas une parcelle définie. La Ville ne donne par conséquent pas suite à cette observation.</p>

Note de synthèse (partie 6)

23/10/2018	dématérialisé RN 12	zone UB	Critique du classement en zone Ub des rues Lamé et Armand (rues pavillonnaire), au même titre que de l'habitat collectif (considéré comme non pertinent).	/	La rue Lamé relève de 2 zonages : Uaa et UDa, qui correspondent à la morphologie urbaine (périphérie centre ancien protégé ou pavillonnaire réserve Pereire). Seuls 2 fonciers situés en limite de la rue Roosevelt sont classés en UB. Le zonage UB correspond bien au projet d'évolution urbaine envisagée En conséquence la Ville ne donne pas suite à ces observations.
28/10/2018	dématérialisé RN 20, 21 et 23	Zone UAp	Demande de classement des parcelles AC 179, AD 143 et AC 143 en dehors de la zone UAP afin de permettre l'extension du pavillon existant	Je prends acte que la ville a pris en considération les demandes de modification et d'assouplissement du règlement pour les zones UAp et UDp.	La Ville ne donne pas suite à la demande de changement de zonage mais acte une modification du règlement de la zone Uap pour assouplir les règles et permettre des extensions / surélévation (emprise, hauteur)
15/11/2018	papier	Zone UDa et Uaa	Critique des limites entre la zone UDa et Uaa au droit des parcelles 278-279-281 //285-282-283-284	/	La Ville ne donne pas suite à la demande de changement de zonage. Les limites entre les zone UDa et Uaa sont définies par la morphologie urbaine: le bâti intégré en UDa est traditionnel de la réserve Pereire. Le bâti en Uaa est plus proche du centre ville, plus hétérogène, plus dense également
17/11/2018	dématérialisé Rn 132	Zone UA et Uaa	Critique du découpage Ua/Uaa : - Triangle rue d'alsace/avenue foch ne doit pas être en UA - demande d'homogénéité de traitement des deux côtés rue d'alsace et rue de turenne		La Ville ne donne pas suite à la demande de changement de zonage. Les limites entre les zone UA et Uaa sont définies par la morphologie urbaine. La zone Uaa se présente comme une première extension du centre ville classé en UA.
14/11/2018	dématérialisé RN 63 et 98, 167	Zone UB	Le tracé des zones d'urbanisme qui indique les hauteurs ne correspondent pas au PLU (UB)	/	Il s'agit d'une erreur graphique. Les plans seront remis en cohérence.
17/11/2018	dématérialisé RN137		L'auteur de cette remarque demande de restitution de l'emprise de la gare de triage d'Achères à la forêt		La Ville ne donne pas suite à cette observation. Un zonage en zone N du site de la gare de triage d'Achères n'est pas compatible avec l'activité ferroviaire.

FOND DE PLAN

Date de l'observation	Type de registre	Objet de la demande	Avis commissaire enquêteur	Décision de la Ville de Saint-Germain-en-Laye
	RN32 à 35, RN74, RN124, RN93, RP10, RP24, RN156, RN133, RN49, RP25, RN 57, RN 160, RN164, mails	Bâti manquant	Je prends acte de l'engagement de la ville de procéder à une revue détaillée des différents documents constituant le PLU.	La Ville prend en compte ces observations : les documents graphiques sont vérifiés, et toutes les erreurs de fond de plan mises en exergue corrigées dans la mesure où les constructions manquantes avaient été règlementairement édifiées.
	RN74, RN124, RN82, RN68, RN98, RN149	Alignement d'arbres inexistant dans la réalité et figurant sur les plans	/	Les alignements d'arbres inscrits en plan correspondent à la fois à des alignements d'arbres existants à protéger mais aussi à des alignements d'arbres à créer. La ville ne prend donc pas en compte cette observation.
	RN32 à 35, RN74, RN124, RN82, RN93, RN129, RP21, RP25, RP24, RP31, RN133, RN49, RN128, RN66, RN68, RN105, RN109, RN106, RN99, RN100, RN149, RN126, RP9, RP18, RN123, RN95, mails	Tracé de voies et de places manquants ou imprécis	Je prends acte de l'engagement de la ville de procéder à une revue détaillée des différents documents constituant le PLU.	La Ville prend en compte ces observations : les documents graphiques sont vérifiés, et toutes les erreurs de fond de plan mises en exergue corrigées.
16/11/2018	RN111 à 113 et L9	Demande de suppression du retrait graphique sur la parcelle AB 136	Elle donne un avis défavorable à la suppression du retrait graphique qui est appliqué en effet toute la longueur de la rue Albert Priolet, dans un souci de cohérence. Je partage l'avis de la ville : Le positionnement du bâtiment projeté par la société LIDL et tel que représenté dans le plan joint à leur requête, montre que ce bâtiment n'est pas prévu à l'alignement avec la rue mais avance vers elle, en ne s'intègre donc pas à son voisinage immédiat. Je considère une légère modification de l'orientation du bâtiment devrait permettre sa réalisation, tout en préservant une cohérence dans l'alignement des bâtiments dans cette rue.	Si ce retrait graphique devait être supprimé pour le projet de la parcelle, il faudrait le supprimer pour l'intégralité de la rue dans un souci de cohérence. Une telle suppression n'étant pas envisageable, la Ville ne donne pas suite à la suppression de ce retrait.
16/11/2018	RN129, RN109, RN126	Alignement d'arbres manquant boulevard de la Paix	/	La ville prend en compte cette observation et représente bien en plan l'alignement d'arbres existant le long du boulevard de la paix.
14/11/2018	RN63	Interrogation sur l'absence de retrait graphique sur les parcelles AS 890, 2942, 2068 et 2071, 2027, 2021 (boulevard de la paix)	/	La ville ne prend pas compte de cette observation. L'absence de retrait graphique sur les parcelles désignées (INE) s'explique par le fait que les bâtis existants présentent déjà un alignement formant une perspective que l'alignement graphique sur les parcelles suivantes cherche à prolonger.

Note de synthèse (partie 7)

31/10/2018	dématérialisé (24 et 26)	la limite de zone Nord – Sud entre les parcelles 290 et 291 a été déplacée d'environ 15 mètres	Etant donné le fait que les observations et demandes déposées par ce demandeur concernent des litiges avec la ville remontant à l'élaboration du PLU 2005, et étant donné le fait que des procédures juridiques sont en cours, je m'abstiens à donner mon avis sur ces demandes.	La ville ne donne pas suite à cette observation, aucune modification du cadastre entre ces parcelles n'ayant eu lieu.
	RN9, RN14, RN40, RN129	Critique de l'alignement boulevard de la Paix	/	La ville ne donne pas suite à ces remarques : l'alignement présent sur le boulevard de la Paix ne vise pas un élargissement de celui-ci mais bien la constitution d'une perspective paysagère.
	RN74, RN 171	Critique du retrait graphique rue Bonnemain	Je prends acte des précisions apportées par la ville.	La ville ne donne pas suite à cette observation dans la mesure où le retrait graphique n'est pas positionné rue Bonnemain mais en fond de parcelle le long de la RN 13 afin d'éviter de nouvelles constructions à proximité immédiate de cet axe routier sur lequel la circulation s'opère à 70km/h.
	RN31 à 35	Demande de création d'un retrait graphique rue Bonnemain	/	La ville ne donne pas suite à cette remarque : étant donné la configuration de la rue Bonnemain, il ne serait pas pertinent d'instaurer un retrait autre que celui qui s'applique sur la RN13.

FOND DE PLAN

Date de l'observation	Type de registre	Adresse	Parcelle cadastrale	Objet de la demande	Avis commissaire enquêteur	Décision de la Ville de Saint-Germain-en-Laye
20/10/2018	dématérialisé RN 6	10 Rue du Fer à Cheval	AX01 124	Demande pour la recherche d'une solution afin de réduire les nuisances sonores	Je partage l'avis de la commune. Un mur antibruit devrait, pour avoir un effet significatif à cet endroit, avoir une hauteur tellement importante, qu'il serait incompatible avec le règlement dans cette zone.	Un mur anti-bruit est contraire à la prescription en termes de clôture (soubassement/grille + haie vive). Il n'est pas possible d'établir une dérogation à la parcelle. Les solutions à proposer ne sont pas de l'ordre du document d'urbanisme mais d'aménagement de la circulation, ce qui n'est pas l'objet de l'enquête publique. La ville ne donne donc pas suite à cette remarque.
01/11/2018	RN28			Difficulté administrative de changer la destination d'un bien à usage d'habitation en bureaux (afin d'installer un cabinet d'ophtalmologie) donc demande d'assouplissement des règles de changement de destination	Je partage l'avis de la commune.	Cette demande d'assouplissement ne concerne pas la règle du futur PLU, mais relève des dispositifs du code de l'urbanisme, ce qui n'est pas l'objet de l'enquête publique. La ville ne donne pas suite à cette remarque
01/11/2018	RN27	N13, Route de Mantes	AZ 12	Critique de l'implantation d'un revendeur d'occasions Alpha Roméo à proximité du site classé de la Plaine de la Jonction causant des désagréments environnementaux et esthétiques	/	Cette emprise n'appartient pas au site classé de la plaine de Jonction et n'est pas couverte par une protection paysagère de type espace boisé classé. A ce titre, rien ne contredit dans la réglementation du PLU en vigueur (Zone Nu1) cet usage de la parcelle, ni dans la réglementation future (UE). La ville ne donne donc pas suite à cette observation.
15/10/2018	RP6			Le demandeur critique la création d'une circulation douce rue de Fourqueux qui nécessiterait une expropriation	/	La "ligne bleue" représentée en plan n'est pas un cheminement à créer mais correspond à un retrait graphique pour l'implantation des futures constructions. La ville ne donne pas suite à cette observation.
25/10/2018	RP15			Cette personne demande que le PLU actuel soit compris dans le dossier à consulter du nouveau PLU.	/	Le PLU en vigueur n'est pas une pièce réglementaire du dossier d'enquête publique.

Note de synthèse (partie 8)

	RN163, RN98, RN48			Les demandeurs critiquent la densification prévue et la stratégie de développement économique de la ville.	Je partage et confirme les explications apportées par la ville qui a dû tenir compte des exigences légales, et en particulier celles définies dans le SDRIF et dans le cadre de la Territorialisation de l'objectif de création de logements pour le Grand Paris. Les objectifs fixés par la ville en la matière correspondent à ces prérogatives.	<p>Un document d'urbanisme traduit une volonté politique mais également des obligations légales et réglementaires. La Ville doit répondre aux objectifs fixés par l'Etat dans le PAC à travers la territorialisation des objectifs de logement. (production annuelle de 1 364 logements pour le bassin « Boucle de Montesson – Saint-Germain-en-Laye » dont 213 logements pour la commune de Saint-Germain-en-Laye.)</p> <p>Par ailleurs elle doit aussi maintenir sa population. A travers la définition d'un point mort (indice statistique qui permet de décider combien de logements sont nécessaires pour maintenir la population), elle anticipe la production de logement nécessaire. Le projet porté par le PADD qui trouve sa traduction dans le zonage et le règlement met en avant des secteurs privilégiés de développement urbain à savoir les périmètres des OAP de la lisière Pereire, de l'Hôpital et du Village d'Hennemont, les secteurs des gares et des stations ainsi que la zone UB.</p> <p>Un rapport environnemental a été établi dans le cadre du rapport de présentation, il présente les mesures pour évaluer, réduire et compenser les effets induits par le nouveau document d'urbanisme. Par ailleurs et pour faire suite au rapport de la MRAe, le bureau d'étude a fourni un mémoire en réponse apportant des pistes concrètes pour venir compléter ces éléments, qui a été traduit dans les pièces écrites du PLU pour l'approbation.</p>
16/11/2018	RP25			Déficit de parking dans l'opération DOMNIS à l'angle Ampère- Carnot	/	Ce sujet ne relève pas de l'enquête publique. La ville ne donne pas suite à cette remarque.
17/11/2018	L10			Le demandeur remet des observations et propositions pour l'amélioration de la vie quotidienne à Saint-Germain-en-Laye, principalement en ce qui concerne des déplacements en vélo et voiture.	Cette personne a fait un travail d'analyse et de propositions remarquable en ce qui concerne le réseau de déplacements en modes actifs. Il est dommage qu'elle n'a pas pu remettre ses propositions plus tôt, lors de la phase de préparation de la révision du PLU. Je prends acte de l'engagement de la ville de transmettre ses propositions aux services concernés.	Le PLU identifie des voies et cheminements publics à créer dans le cadre des circulations douces. Les adaptations des pistes cyclables existantes ne relèvent pas de la procédure de révision du PLU. Les observations transmises présentent un vrai travail de diagnostic qui sera transmis aux services concernés.

Note de synthèse (partie 8)

<p align="center">30/10/2018</p>	<p align="center">RP8</p>			<p>Nuisance acoustique et pollution atmosphérique : pas de plan des circulation ni de la congestion automobile (et de leurs évolutions), pas d'inscription en plan des sites sensibles à préserver de l'exposition à la pollution atmosphérique ; trop de pollution atmosphérique et pas de disposition pour lutter contre ; pas de prise en compte des futur nuisances du tram 13 ni des recommandations pour les atténuer (cf IDF Mobilités) ; pas de mention des nuisances electromagnétiques</p>	<p>La ville a effectivement complété dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe le rapport environnemental avec des mesures de suivi des évolutions de bruits et de pollution atmosphérique. Mais il s'agit dans l'ensemble uniquement de mesures de suivi, constant l'existant et suivre l'évolution des différents paramètres. Je recommande à la ville la réalisation d'une étude prévisionnelle de circulation/de trafic globale en prenant en compte de l'évolution de la ville projetée jusqu'en 2030, en nombre d'habitants, d'emplois, offre de transports en commune, etc. Ceci afin de mesurer son impact sur la circulation à venir, sur la qualité de l'air et sur les nuisances sonores ; afin d'en tenir des conclusions pour adapter si nécessaire son plan de développement.</p>	<p>Un rapport environnemental a été établi dans le cadre du rapport de présentation, il présente les mesures pour évaluer, réduire et compenser les effets induits par le nouveau document d'urbanisme. Par ailleurs et pour faire suite au rapport de la MRAe, le bureau d'étude a fourni un mémoire en réponse apportant des pistes concrètes pour venir compléter ces éléments. Etant donné que la circulation automobile sur le territoire saint-germanois est grevée de façon importante par le trafic de transit, il en résulte que l'accroissement du nombre de logement ne serait pas proportionnel à l'accroissement du trafic routier. De plus, la mise en service très prochaine du Tram 13 express et la reconfiguration du réseau de bus vont modifier de façon profonde le plan de déplacement urbain de la commune, rendant toute étude de circulation actuelle obsolète.</p>
----------------------------------	---------------------------	--	--	--	---	--

Réponse aux avis PPA

- **Chambre des Métiers et de l'Artisanat Yvelines, en date du 9 août 2018**

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat formule plusieurs observations en faveur du maintien du tissu artisanal local.

La chambre considère en particulier les quotas de création de places de stationnement dans les zones UA, UB et UC trop élevés pour l'artisanat qui dispose souvent de locaux de taille réduite.

Emprise au sol : Elle demande que l'art 2 de la zone UB reprenne les mêmes dispositions que celui de la zone UA, à savoir : « en cas de commerce à rez-de-chaussée, l'emprise au sol de rez-de-chaussée peut être portée à 80 % ».

La Ville ne souhaite pas diminuer les quotas de création de places de stationnement dans les zones UA, UB et UC. La ville considère en effet que ce stationnement est nécessaire.

La ville ouvre au commerce de détail les destinations possibles en zone UD, afin de garantir une mixité des fonctions en donnant la possibilité de s'installer à ces professionnels.

L'emprise au sol majorée en zone UA pour les commerces est aussi étendue aux artisans.

- **Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France (DRAC), en date du 7 août 2018**

L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) formule les observations suivantes :

1. Rapport de présentation

Des corrections sont à apporter dans la Partie I, « Le patrimoine bâti » : le secteur SPR comprend trois et non un monument historique classé et quatorze monuments historiques inscrits au lieu des quinze mentionnés

Le rapport de présentation sera complété en ajoutant les parcelles du Domaine National de Saint-Germain-en-Laye (le rapport de présentation faisant déjà figurer le Château Neuf et le manège Royal). De plus, le Pavillon de Polignac sera supprimé des Monuments Historiques inscrits dans le SPR dans le rapport de présentation.

2. L'OAP n°3 – Le village d'Hennemont

Il faut mentionner que ce village a reçu le label Patrimoine XXe siècle en 2008.

Le rapport de présentation et l'OAP 3 seront complétés afin de mentionner que le village d'Hennemont a reçu le label Patrimoine XXe siècle en 2008.

3. Le règlement et les documents graphiques

Note de synthèse – Partie 9

En ce qui concerne l'isolation des bâtiments remarquables identifiés, il faut indiquer qu'il convient de privilégier l'isolation par l'intérieur.

L'ABF indique plusieurs monuments historiques qui doivent être répertoriés par une étoile noir sur les plans graphiques.

Le règlement du PLU sera complété en ce sens.

4. Servitudes d'utilité publique

Plusieurs servitudes liées aux monuments historiques de communes voisines sont manquantes dans la liste des servitudes et sur les plans des SUP.

Les servitudes des communes voisines seront mentionné au sein du PLU et représentées sur le plan des SUP.

- **Ministère des Armées, en date du 25 septembre 2018**

Le MINARM demande la création d'un zonage UM spécifique « militaire » avec un règlement dédié aux activités militaires.

Concernant la zone NI, elle correspond aux activités de loisir, ce qui n'es pas compatible avec la mission militaire du camp.

Le MINARM demande d'étendre sur le quartier des Loges la zone UM sur la zone NI ou créer une zone AU, calquée sur la zone UM.

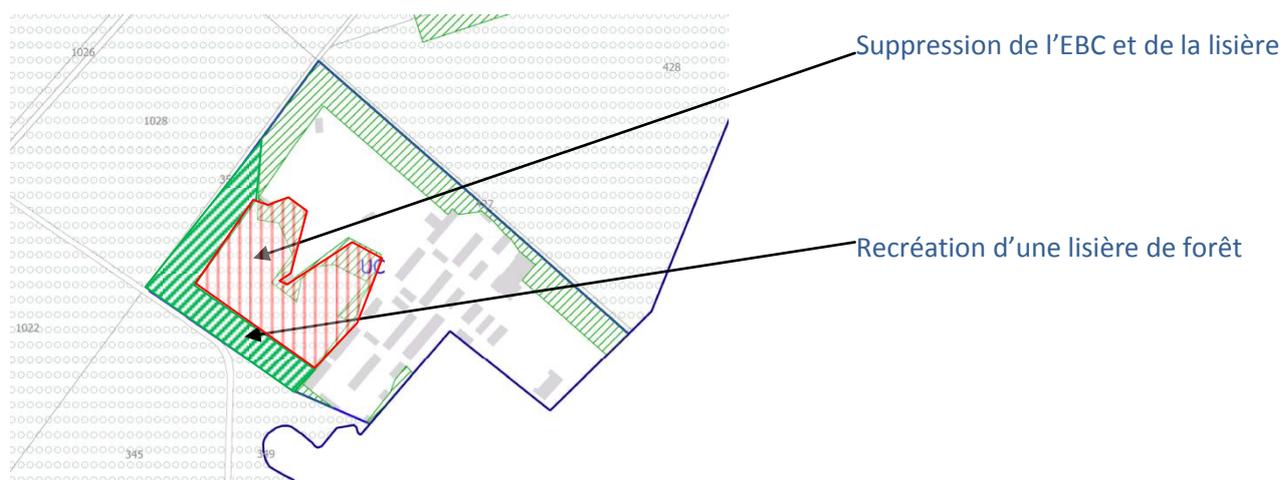
Concernant l'étendu du massif boisé de plus de 100 ha, le MINARM demande de faire reculer la limite de l'espace boisé à plusieurs endroits afin de ne pas impacter sur le domaine militaire (un plan modifié est joint).

La Ville formule un avis favorable à la création d'un zonage spécifique reprenant le zonage Ulm du PLU de 2005. Une zone UCm est ainsi créée, dont l'occupation serait principalement dédiée à un usage militaire.

Les zonages N seront eux maintenus compte-tenu de leur destination (golf, terrains sportifs..). Le golf classé en NI (loisirs) basculera en N.

Sur le quartier des Loges, le périmètre du massif boisé de plus de 100 ha et de ses lisières figure au PAC de l'Etat et a déjà fait l'objet d'une modulation en vertu du statut de site urbain constitué du Quartier Général des Loges. Une évolution du périmètre du massif boisé serait par ailleurs contraire au projet de classement en forêt de protection que le Préfet demande à la commune d'anticiper dans son avis.

Cependant, sur la caserne Gallieni, une évolution du périmètre du massif boisé ne serait pas contraire au projet de classement en forêt de protection qui n'inclut pas ce périmètre. Ainsi l'espace boisé classé sera supprimé et la lisière de forêt reculée.



Le MINARM demande la suppression de l'OAP n°3. Elle est incompatible avec l'objectif de clôturer le site afin de garantir la sécurité des résidents des armées. Par ailleurs, on souhaite aussi conserver une réserve foncière à Hennemont afin d'être en mesure d'accompagner une évolution des effectifs du quartier général des Loges en liaison avec l'aménagement du TRAM 13.

L'OAP ne vise pas la clôture du site du village d'Hennemont et ne porte pas préjudice à l'aspect boisé du site (EBC préservé). Les faisabilités envisagées sur le site permettraient une densification en construisant sur les box de parking. De ce fait, la fonction stationnement aurait été à reconstituer en sous-sol des nouveaux bâtiments.

Par ailleurs les perspectives de construction envisagées sur le village d'Hennemont sont intégrées au PADD et dans le rapport de présentation. Elles permettent de répondre à la territorialisation des objectifs de logements (TOL) du PAC de l'Etat.

Cette OAP n'est pas contradictoire avec les projets de densification du site porté par l'Armée et qui vise la sécurisation et la clôture du site ainsi que la création de logements spécifiques pour les célibataires géographiques.

- **Direction départementale des territoires des Yvelines (DDT), en date du 25 septembre 2018**

La DDT donne un avis favorable assorti de deux réserves.

1. Tram 13 – phase 2

Ce programme fera prochainement l'objet d'un arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique ce projet et portant sur le déclassement d'Espaces Boisés Classés (EBC) ; cet arrêté nécessitera la mise en compatibilité du PLU avec le projet. La DDT demande d'anticiper l'aboutissement de la DUP et à adapter le classement en EBC sur les futures emprises du tram et d'amender le règlement afin d'autoriser les constructions et installations liées au tram.

Cette demande a été traitée plus haut.

Note de synthèse – Partie 9

La Ville formule un avis favorable à la suppression des EBC demandée par Ile de France de Mobilité afin d'ajuster la forme des EBC en forêt au périmètre du projet de forêt de protection.

2. Forêt de protection

Le classement de la forêt de Saint-Germain-en-Laye en « forêt de protection » a fait l'objet récemment d'une enquête publique. Un décret en Conseil d'Etat sera pris prochainement afin d'instituer une servitude d'utilité publique à ce sujet. La DDT demande la prise en compte dès maintenant de ce nouveau classement et en faisant correspondre le zonage EBC du projet de PLU et d'adapter la constructibilité des zonages concernés.

Le périmètre des EBC sera adapté au périmètre de la future SUP forêt de protection.

Remarques complémentaires :

- Le site ferroviaire d'Achères Grand Cormier

La Ville ne souhaite pas réduire le PAPAG au secteur nommé « triangle des Ambassadeurs » où se situe le foncier potentiellement mutable. Le tracé de la lisière des massifs de plus de 100ha ne sera pas non plus modifié afin de garantir la transition entre le site du Grand Cormier et la forêt.

- Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) – Maison de l'Éducation et de la Légion d'Honneur (Na)

Le lieu d'implantation des futures constructions autorisées sera bien précisé.

- Mixité sociale

Les dispositions de mixité sociale, et plus particulièrement le taux de logements sociaux, sont déterminés par le biais d'une délibération du 14 février 2013. (cf PJ note relative au logement social)

- Monuments historiques

Les modifications nécessaires seront apportées.

- Le Village d'Hennemont

La mention du label Patrimoine XXe siècle (2008) pour le village d'Hennemont (aussi appelé « SHAPE Village ») sera ajoutée dans le rapport de présentation et dans l'OAP.

- Servitude AC1

Les servitudes des communes voisines n'ont pas à figurer sur les documents graphiques du PLU.

- Règlement écrit et règlement graphique

Le règlement du PLU sera complété dans ce sens.

4.1. Ville du Mesnil-le-Roi, en date du 26 septembre 2018

La ville n'a pas d'observation particulière à formuler.

Note de synthèse – Partie 9

Elle souhaite seulement obtenir des précisions concernant la Maison forestière appartenant à l'ONF, et qui serait à vendre.

La maison est classée en bâti protégé et située en dans une zone de 50 mètres de lisière. Quelle serait la constructibilité du terrain sur lequel est construite cette maison ?

Cette maison forestière est située en zone N du future PLU. Il n'y a donc pas de constructibilité attachée à la parcelle.

4.2. Conseil départemental des Yvelines, en date du 2 octobre 2018

Le Conseil départemental considère que la majeure partie des objectifs du PADD et des dispositions règlementaires du projet de PLU sont en cohérence avec les orientations départementales.

Il émet quelques recommandations sur les OAP.

En ce qui concerne les 4 OAP, le Département recommande d'approfondir et de préciser certaines programmations notamment en matière d'habitat et d'améliorer, dans les schémas des OAP, la traduction spatiale des principes d'aménagement.

En ce qui concerne l'OAP n°1 (Reconquête des franges ferroviaire), qui reprend le schéma de l'ancien PLU, il souhaite son actualisation pour mieux tenir compte des évolutions récentes.

Une actualisation du schéma et du texte de l'OAP de la lisière forestière sera prise en compte.

Pour l'OAP n°2 du Site de l'hôpital, le Département recommande de préciser davantage la répartition de la programmation en termes de segments de logements (LLS, LLI, accession sociale, secteur libre ..) et les objectifs en matière de logements hors secteurs libres et sociaux au-delà des 20% prévus. Il recommande également d'apporter de précisions en indiquant les grande lignes du parti pris d'aménagement et les zones préférentiellement dédiés à l'habitat, aux activités, aux liaisons et aux espaces verts sans toutefois figer l'ensemble des dispositions qui découleront de l'Appel à Manifestation d'Intérêt engagé.

Le schéma de l'OAP du site de l'Hôpital présente déjà un parti urbain et un plan de composition. Aller plus avant dans sa définition freinerait le travail de réflexion engagé par les équipes de conception dans le cadre de l'AMI. La programmation habitat est esquissée dans l'OAP avec une mise en avant du parcours résidentiel (locatif social, locatif intermédiaire, prix maîtrisé, accession libre). Par ailleurs, les dispositions en matière de logement social sont actées par délibération (en l'occurrence 25 % de LLS dès 4 logements)

4.3. Conseil régional d'Île-de-France, en date du 21 septembre 2018

Le Conseil régional constate que le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF.

Il demande seulement que le rapport de présentation précise la contribution des différentes zones destinées participer à la production de logements. En dehors des 4 OAP, les autres zones doivent

Note de synthèse – Partie 9

produire 2084 logements pour la période de 2015 à 2030, soit 140 logements par an (contre 20 log/an pour la période antérieure à 2015).

Les objectifs de production de logement sont remplis à travers les OAP et le secteur de développement urbain privilégié (zone UB). La précision sera apportée dans le rapport de présentation.

4.4. Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 4 octobre 2018

La CDPENAF demande que la représentation du STECAL Na soit complétée par la localisation des zones d'implantation de futures constructions.

La localisation des futurs bâtiments sur le site de la légion d'honneur sera précisée.

La CDPENAF rappelle que le classement en forêt de protection du massif de Saint Germain en Laye représente une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

La future SUP de forêt de protection sera intégrée et le règlement / zonage mis en compatibilité (zones NI > zones N)

La CDPENAF constate que l'OAP n°3 Village d'Hennemont prévoit de nouvelles zones constructibles. En cas d'atteinte à l'état boisé, elles nécessiteront une autorisation de défrichement.

Cette information est prise en compte toutefois l'OAP du Village d'Hennemont ne prévoit pas de suppressions d'EBC.

4.5. Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), en date du 4 octobre 2018

La MRAe émet un avis très détaillé de 23 pages sur le projet de PLU, avis reçu quelques jours avant le début de l'enquête publique. L'avis a été joint au dossier d'enquête ; mais étant donné l'importance des thèmes et recommandations exprimés par la MRAe, la commune n'était pas en mesure de préparer un mémoire en réponse complet pendant l'enquête publique, pour le rajouter au dossier d'enquête (ce qui n'est pas exigé formellement).

La ville se positionne en faveur de la prise en compte du projet de classement en forêt de protection de la forêt de Saint Germain en Laye.

Les compléments d'informations et approfondissement au sein de l'analyse du rapport environnemental, de l'articulation avec les autres planifications, de l'état initial de l'environnement, de l'analyse des incidences du PLU, de la prise en compte de l'environnement, de la pollution des sols et du ru de Buzot seront bien intégrés au sein des différents documents du PLU.

Note de synthèse – Partie 9

Toutefois, concernant la réalisation d'une étude d'impact de l'augmentation des habitants projetée dans le PLU jusqu'en 2030 sur le trafic routier, la ville ne souhaite pas donner suite. En effet, étant donné le coût de ces études supplémentaires liées à des projets bien précis et identifiés, celles-ci pourront s'inscrire dans le processus de réflexion et dans l'équilibre budgétaire lié à ces projets.