

DÉPARTEMENT  
DES  
YVELINES

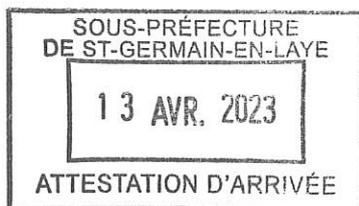
ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

SÉANCE DU  
**13 AVRIL 2023**

Le nombre de Conseillers  
en exercice est de 45

OBJET

**Approbation de la  
modification n°2 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 20 avril 2023  
par voie d'affichages  
notifié le  
transmis en sous-préfecture  
le 13 avril 2023  
et qu'il est donc exécutoire.

Le 20 avril 2023

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

Denis TRINQUESSE

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

DE SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

L'an deux mille vingt trois, le 13 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune nouvelle de Saint-Germain-en-Laye, dûment convoqué par Monsieur le Maire le 6 avril deux mille vingt trois, s'est réuni à l'Hôtel de Ville sous la Présidence de Monsieur Arnaud PÉRICARD, Maire de la commune nouvelle.

**Etaient présents :**

Monsieur LEVEL, Madame HABERT-DUPUIS, Monsieur SOLIGNAC, Madame PEUGNET, Monsieur BATTISTELLI, Madame MACE, Monsieur JOLY, Madame TEA, Monsieur PETROVIC, Madame NICOLAS, Monsieur VENUS, Madame GUYARD, Monsieur HAÏAT, Madame AGUINET, Madame BOUTIN, Monsieur MILOUTINOVITCH, Madame de JACQUELOT, Madame GOTTI, Madame de CIDRAC, Monsieur MIRABELLI, Monsieur MIGEON, Madame PEYRESAUBES, Madame LESUEUR, Monsieur JOUSSE, Madame ANDRE, Madame MEUNIER, Madame BRELURUS, Madame NASRI, Monsieur de BEAULAINCOURT\*, Madame SLEMPKES, Monsieur LEGUAY, Monsieur SAUDO, Monsieur NDIAYE, Monsieur SALLE, Madame BOGE, Monsieur JEAN-BAPTISTE, Madame RHONE, Madame CASTIGLIEGO, Madame FRABOULET, Monsieur GREVET, Monsieur ROUXEL, Monsieur LE GARSMEUR

\*Monsieur de BEAULAINCOURT arrive au dossier 23 B 08

**Avait donné procuration :**

Monsieur BASSINE à Madame MACE  
Madame GRANDPIERRE à Monsieur SAUDO

**Secrétaire de séance :**

Monsieur MILOUTINOVITCH

**N° DE DOSSIER** : 23 B 13

**OBJET** : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPORTEUR** : Madame MACE

---

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

Par délibération en date du 21 février 2019, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Germain-en-Laye a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme. Ce document a ensuite fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée, approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juin 2020. Plus récemment, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Germain-en-Laye avec le projet de réaménagement du site de l'Hôpital a été lancée par arrêté en date du 28 janvier 2021.

Cette procédure a fait l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2021. Dans le même temps, une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, prescrite par arrêté en date du 18 décembre 2020, a également été approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2021.

Il a ensuite été rendu nécessaire d'engager la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme, laquelle a été prescrite par arrêté du Maire en date du 6 juillet 2022.

En effet, en vertu de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, le Maire peut prendre l'initiative d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme si les modifications envisagées n'ont pas pour effet :

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

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

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

- Préciser certaines règles du PLU, notamment concernant les ouvertures en limites séparatives, les modalités d'application et de calcul des bandes constructibles, l'implantation des constructions en cas de retrait de l'alignement, l'application des règles de retrait des constructions vis-à-vis des clôtures protégées ;
- Modifier des éléments graphiques sur le plan de zonage et, le cas échéant, dans le règlement annexe, notamment en ce qui concerne le tracé du bâti du fond de plan ainsi que les bâtis, les espaces paysagers et les clôtures protégées ;
- Prendre en compte des évolutions indépendantes du PLU, notamment les précisions concernant le label de reconnaissance du patrimoine du XX<sup>ième</sup> siècle décerné au « shape village » au sein du Rapport de présentation – Partie 1, la mise à jour des plans « Document graphique complémentaire » annexés au règlement suite à la modification du classement sonore des voies ferrées, le tracé sur le plan de zonage du rayon de 500m autour des gares du Tram 13 express suite à sa mise en circulation ;
- Corriger les erreurs présentes sur la palette des couleurs de la Ville annexée au Règlement - Annexe.

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

- Le Rapport de présentation (Partie 1, 2 et 3) ;
- Le Règlement ;
- Le Règlement Annexe ;
- Le plan de zonage ;
- Les plans réglementaires complémentaires.

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme a été notifié pour avis, aux Personnes Publiques associées (PPA), visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme, par courrier en date du 21 juillet 2022.

Parmi les Personnes publiques Associées, la Chambre de Commerce et de l'Industrie, la Chambre des Métiers et d'Artisanat, la Direction Départemental des Territoires, la Chambre d'Agriculture d'Île-de-France, le Département des Yvelines, le Ministère des Armées ainsi que l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Yvelines ont émis un avis sur le projet de modification.

Par décision N° MRAe DKIF-2022-151 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2022, l'Autorité Environnementale n'a pas soumis la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale.

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU a été, par arrêté du Maire en date du 29 septembre 2022, soumis à enquête publique conduite dans les conditions fixées aux articles L. 123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Présidée par Monsieur Michel RIOU, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal administratif de Versailles du 26 juillet 2022, l'enquête publique s'est déroulée sur une durée totale de 34 jours du lundi 7 novembre à 9h au samedi 10 décembre 2022 à 12h30 inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, l'ensemble du dossier d'enquête, ses pièces annexes ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles ont été rendus disponibles au Centre Administratif. Un registre d'enquête dématérialisé a également été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Le public a eu enfin la possibilité de formuler directement ses observations au cours de cinq permanences tenues par le commissaire enquêteur, au Centre administratif, les 7, 16 et 26 novembre ainsi que les 2 et 10 décembre 2022.

L'ensemble des observations du public a fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse, qui a été transmis par le Commissaire enquêteur à la Ville le 16 décembre 2022. Une réponse sous la forme d'un mémoire en réponse a été transmise par la Commune le 29 décembre 2022.

Il convient également de préciser que l'enquête publique a permis de recueillir 39 contributions au total dont 24 observations dans le registre dématérialisé et 15 dans le registre papier.

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

- Demande de modifications sur les représentations graphiques pour rectification d'erreurs ;
- Demande de modifications sur un article de règlement de zone ;
- Demande de modifications particulières sur des représentations graphiques jugées pénalisantes et/ou dissemblables aux dispositions des parcelles voisines ;
- Observations générales sur la densification et/ou l'accroissement de la population ;
- Demandes de modifications relatives aux limites de constructibilité ;
- Protection de bâtis protégés au titre de l'art L. 151-19 ;
- Espaces paysagers protégés au titre de l'art L. 151-19 (clôtures- haies) ;
- Espaces paysagers protégés au titre de l'art L. 151-23 ;
- Circulation, parkings, végétation ;
- Conséquences de l'accroissement de la population sur la valorisation immobilière.

À l'issue de l'enquête, Monsieur le Commissaire enquêteur a adressé à la Commune son rapport et ses conclusions le 9 janvier 2023, formulant un avis favorable assorti de deux recommandations :

1. *« Le classement en bâti protégé ou en espace paysager protégé apporte une contrainte conséquente sur les droits à aménager/modifier. La ville indique que la réglementation n'impose pas l'obligation d'avertir directement les propriétaires des biens quand ceux-ci sont soumis à des classements nouveaux. L'avis d'enquête publique porte une information générale. On peut toutefois constater que même en cas de recours à beaucoup de supports au-delà des dispositions réglementaires, une proportion d'habitants n'est pas toujours attentive à ces multiples avis d'enquête. Il est difficile à posteriori de revenir sur des classements qui ont été entérinés. Si leur adoption n'était pas apparue évidente jusque-là, il me paraîtrait de bon sens que le propriétaire d'un bien soit personnellement averti des motivations qui conduisent à ces adoptions de classement. Après confirmation ou critique des constats, les modifications proposées gagneraient en fiabilité ou le cas échéant en gain de temps pour sortir de classements en bascule ou en limitation à d'autres nécessités comme les impératifs d'isolation thermiques par exemple pour le bâti. Il apparaît logique que pour des modifications d'ensemble à une ou plusieurs zones, l'information soit diffusée telle qu'elle se fait réglementairement, par avis général. Le dossier présenté fait apparaître que les bâtis, que le projet prévoit de classer, sont disséminés et généralement spécifiques à des bâtis individuels. Le bouche à oreille de voisinage qui opère en cas de dispositions communes ne joue plus dans ce cas. Il m'apparaîtrait de bon sens (bien que les formes réglementaires soient déjà remplies) qu'une information avec un examen commenté puisse se faire directement près des propriétaires avant classement définitif.*
2. *Dans son mémoire en réponse, la ville indique donner des suites favorables à une part substantielle des observations portées par le public. Il est souhaité, au stade de la délibération d'adoption de ce futur PLU modifié, que les documents opposables les aient bien intégrées. »*

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

## DELIBERATION

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

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

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

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le projet de réaménagement du site de l'Hôpital,

Vu l'arrêté municipal du 6 juillet 2022 prescrivant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-en-Laye,

Vu la décision N° MRAe DKIF-2022-151 de l'Autorité Environnementale en date du 1<sup>er</sup> septembre 2022 ne soumettant pas la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale,

Vu la décision n° E22000065/78 en date du 26 juillet 2022 par laquelle Madame la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Michel RIOU en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté municipal en date du 29 septembre 2022 prescrivant l'enquête publique se rapportant à la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

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

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

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur transmis à la Commune le 9 janvier 2023, formulant un avis favorable sur la procédure de modification de PLU, assorti de deux recommandations,

Considérant la recommandation n° 1 du Commissaire enquêteur portant sur l'information des pétitionnaires suite aux classements du bâti de la parcelle et la possibilité pour la commune d'initier un dialogue avec ces propriétaires ainsi qu'avec le propriétaire de la parcelle AO213 sur laquelle la propriétaire de la parcelle voisine a indiqué que les arbres protégés sont mal placés,

Considérant, d'une part, qu'il ne résulte d'aucune disposition légale une obligation d'informer individuellement les propriétaires concernés par des mesures de protection instituées par la modification du PLU et, d'autre part, qu'il ne peut être procédé, postérieurement à l'enquête publique, sans la remettre en cause, à une information personnalisée à l'attention de ces propriétaires,

Considérant toutefois que la Ville engage une réflexion visant à prendre en compte cette recommandation dans le cadre de futures évolutions du Plan Local d'Urbanisme,

Considérant la recommandation n°2 indiquant que le dossier de PLU faisant l'objet de la présente délibération doit intégrer l'ensemble des modifications issues de l'enquête publique retranscrites dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur,

Considérant que la prise en compte des résultats de l'enquête publique et des remarques des Personnes Publiques Associées a nécessité de modifier le projet de modification du PLU et que ces modifications ont bien été effectuées au sein du dossier soumis à adoption joint à la présente délibération,

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

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

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

À L'UNANIMITÉ,

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

INFORME que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, fera l'objet d'une publication sur le portail national de l'urbanisme ou, pour des raisons liées au fonctionnement de ce portail, d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la Ville, et sera transmise au Préfet des Yvelines. Mention de cet affichage sera également insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le lieu de consultation du dossier de Plan Local d'Urbanisme ainsi modifié ;

PRECISE que le Plan Local d'Urbanisme modifié sera exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications ;

INFORME que le dossier de PLU modifié approuvé est tenu à la disposition du public au Centre administratif de la Mairie de Saint-Germain-en-Laye aux heures d'ouverture de la municipalité ;

PRECISE que la présente délibération deviendra exécutoire à compter de la plus tardive des dates d'affichage en Mairie et dans un journal diffusé dans le département, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes relatifs à l'application de la présente 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.*