

Département des Yvelines Commune de la Celle Saint-Cloud



ENQUÊTE PUBLIQUE

De vendredi 21 juin à 14h00 au vendredi 26 juillet 2024 à 17h00

Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de la Celle Saint-Cloud



CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Arrêté municipal de la commune de
la Celle Saint-Cloud
Décision du Tribunal Administratif de Versailles

N° 2024-34 du 28/05/2024

N° E24000034 / 78 du 22/05/2024

26/08/2024
Joseph ABIAD
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

1/32

Table des matières

1.	CHAPITRE I – Présentation générale de l'enquête.....	3
.1.1	Objet de l'enquête	3
.1.2	Constat à l'origine de la modification du PLU	3
.1.3	Présentation des modifications	4
2.	CHAPITRE II – Légalité de la procédure	5
.2.1	Légalité de la procédure	5
.2.2	Légalité de soumission à enquête publique	5
3.	CHAPITRE III – Régularité et déroulement de l'enquête	6
.3.1	Régularité de l'enquête	6
.3.2	Mesures de publicité et d'information du public :	7
.3.3	Conditions logistiques et d'organisation des permanences :	7
.3.4	Incidents au cours de l'enquête	7
.3.5	Clôture de l'enquête	8
.3.6	Résumé des observations.....	8
.3.7	Procès-verbal de synthèse (PV)	10
4.	CHAPITRE IV – CONCLUSIONS du commissaire enquêteur	11
.4.1	Sur la conformité du dossier au code de l'urbanisme	11
.4.2	Sur la concertation préalable à l'enquête publique	11
.4.3	Sur les modifications préconisées par la commune.....	13
.4.4	Sur l'évaluation environnementale	14
.4.5	Sur les incidences des modifications N° 2 du PLU	15
.4.6	Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	16
.4.7	Sur les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage (MOA) au PV de synthèse.....	17
.4.8	Résumé des actions attendues de la part de la Maîtrise d'Ouvrage.....	28
.4.8.1	Rectifications	28
.4.8.2	Demandes à traiter suite aux réponses de la Maîtrise d'Ouvrage ou/et les commentaires du commissaire enquêteur.....	28
.4.8.3	Corrections	29
.4.9	AVIS global du commissaire enquêteur	30

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



1. CHAPITRE I – Présentation générale de l'enquête

.1.1 Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur la **modification n° 1** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Celle Saint-Cloud qui a fait l'objet de trois délibérations :

- Délibération n° 2017.03.01 du 13 juin 2017 → Approbation du PLU [cf. **annexe A1-1**] ;
- Délibération n° 2020.06.18 du 15 décembre 2020 → Approbation de la mise en compatibilité [cf. **annexe A1-2**] ;
- Délibération n° 2023.06.06 du 10 octobre 2023 → Approbation de la mise en compatibilité [cf. **annexe A1-3**] ;

.1.2 Constat à l'origine de la modification du PLU

Le paysage urbain typique de la commune, occupé par près de 35 % d'espaces naturels (bois, parcs et jardins) participe à l'identité des quartiers. Les jardins privatifs paysagers, souvent en partie, boisés créent un prolongement naturel des massifs forestiers bordant ou traversant la ville. Ils apportent fraîcheur, ombre, refuge pour la petite faune, ils participent grandement à l'infiltration progressive des eaux à la parcelle et à un cadre de vie verdoyant.

Après 6 ans d'application, il a pu être constaté que l'actuel PLU ne permet pas de préserver suffisamment cette identité, et les espaces de nature au sein de l'espace urbain. Certains espaces verts arborés, dans des quartiers pavillonnaires sont inutilement et exagérément artificialisés à outrance. Ces espaces naturels tendent à disparaître du fait, notamment, d'un règlement trop peu favorable à la préservation de l'environnement ayant abouti à la suppression progressive d'espaces boisés, d'ilots de fraîcheur, et à l'imperméabilisation grandissante des sols.

Au vu de ce constat, la commune de la Celle Saint-Cloud a décidé de faire évoluer les règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Une analyse urbaine détaillée, suivi d'un travail minutieux avec les associations de quartiers, ont permis de faire émerger des propositions d'évolution des règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal. Cette évolution entre dans le cadre d'une **procédure de modification du PLU**.

Les principaux objectifs de la commune de ces évolutions des règles d'urbanisme sont de rendre le territoire de la Celle Saint-Cloud plus résilient face au **dérèglement climatique**, de mieux **préserver les espaces de nature en ville** notamment les caractéristiques de certains quartiers pavillonnaires tout en permettant une **évolution du bâti existant**.



.1.3 Présentation des modifications

Les évolutions préconisées par la commune, se déclinent en trois parties et sont consignées dans le rapport de présentation et le règlement modifié du dossier mis à disposition du public :

Partie 1 - La **préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique.**

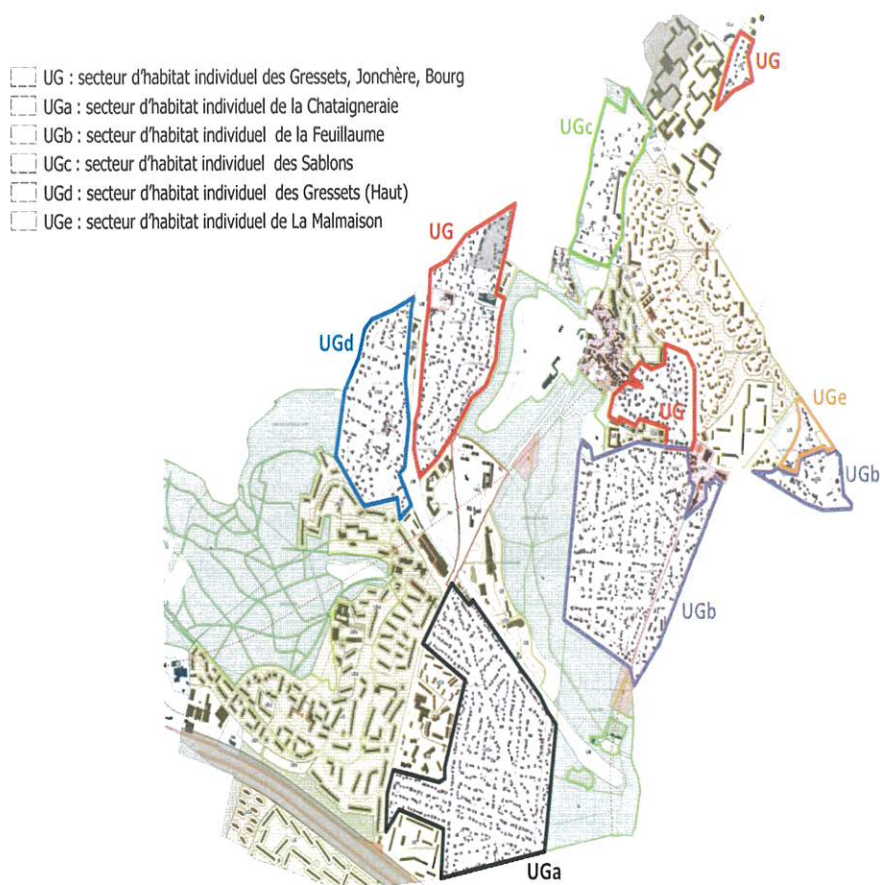
Elle concerne l'ensemble des zones urbaines de la commune. Les modifications dans le règlement portent sur :

1. Les dispositifs d'énergie renouvelable
2. Les éléments techniques
3. La protection des arbres
4. La protection de la petite faune
5. L'infiltration des eaux à la parcelle

Partie 2 - La **préservation des caractéristiques des quartiers pavillonnaires (zone UG) et la prise en compte de la richesse naturelle de ces quartiers.** Les modifications portent sur :

1. La lutte contre le morcellement urbain
2. La préservation des caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires

Partie 3 - La **rectification sur des erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit**, afin d'éviter les interprétations de certaines règles.



CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – VI

2. CHAPITRE II – Légalité de la procédure

.2.1 Légalité de la procédure

La commune **justifie** le recours à la procédure de **modification** en s'appuyant sur les articles suivants :

Article L. 153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une **révision** s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est **modifié** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L. 153-31 du code de l'urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est **révisé** lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

La commune précise que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. En conséquence, **elle n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision.**

.2.2 Légalité de soumission à enquête publique

Le projet de modification est soumis à enquête publique en conformité avec l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Les modifications projetées par la commune, rentrent dans le cadre du point 2° de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme (cf. § 1.10.2 dans le rapport - Justifications des modifications par la commune).

Article L153-41 Modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 \(V\)](#)

- Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer les possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article [L. 131-9](#) du présent code.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1



3. CHAPITRE III – Régularité et déroulement de l'enquête

3.1 Régularité de l'enquête

L'enquête publique a été décidée et prescrite en respect du code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

A noter :

- ✓ Le Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ✓ La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- ✓ L'arrêté du 24 avril 2012, publié le 4 mai au Journal officiel, qui fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.
- ✓ L'article R123-11 du code de l'environnement, en application duquel est pris cet arrêté du 24 avril 2012, prévoit aussi la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux ou nationaux selon l'importance du projet, l'affichage en mairie ou en préfectures pour les plans et programmes, ainsi que la publication sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Ces dispositions ont été introduites par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- ✓ L'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ;
- ✓ Le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 qui précise les modalités d'application de l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 qui a modifié le code de l'environnement ;
- ✓ L'article R. 123-5 du code de l'environnement en application duquel :
 - ✓ Monsieur le Maire de la commune de la Celle Saint-Cloud a sollicité le Tribunal Administratif de Versailles en date du 13 mai 2024 [cf. **annexe A2**], pour la nomination d'un commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique ;
 - ✓ Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire [cf. **annexe A3**], décision n° E24000034 / 78 en date du 22 mai 2024. Une déclaration sur l'honneur a été établie suite à cette décision [cf. **annexe A4**] ;
- ✓ L'article R. 123-9 du code de l'environnement en application duquel, Monsieur le Maire de la commune de la Celle Saint-Cloud a prescrit l'arrêté n° 2024-34 du 28/05/2024 [cf. **annexe A5**].

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

6/32



.3.2 Mesures de publicité et d'information du public :

Les mesures de publicité et de mise à disposition du public du dossier de l'enquête, ont respecté les réglementations en vigueur [cf. **annexes** A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 et A13] :

- Affichage dans des lieux visibles dans la commune, effectué avant l'expiration des 15 jours précédant le début de l'enquête [cf. **annexes** A6, et A12].
- Parution dans « Toutes les Nouvelles » 1^{ère} insertion le 05/06/2024 - 2^{ème} insertion le 26/06/2024 [cf. **annexes** A7, A8 et A9].
- Parution dans le « Grand Parisien » 1^{ère} insertion le 05/06/2024 - 2^{ème} insertion le 22/06/2024 [cf. **annexes** A7, A10 et A11].
- Mise en ligne du dossier d'enquête sur le site www.lacellesaintcloud.fr et d'une adresse de messagerie pour la réception des observations par courriel plu-enquetepublique@ville-lacellesaintcloud.fr
- Publication sur les panneaux électriques de la Ville : [cf. **annexe** A12-2-2]
 - o Angle Avenue Guilbert / L.R. Duchesne ;
 - o Avenue Lamartine / Avenue de Circourt (vers place Berthet) ;
 - o Place Jean Marmoz (Gare Corneille)
- Publication dans la Gazette de la Celle-Saint-Cloud de juin 2024 [cf. **annexe** A13-2]

Monsieur Le Maire Olivier DELAPORTE, Madame Dominique PAGES Maire-adjoint, Madame Stéphanie VEIGA Directrice des Espaces publics, de l'urbanisme et du cadre de vie, Madame Valérie LABORDE Maire-adjoint, Madame Myrtille HAINE – chargée de l'enquête publique au sein du service urbanisme et Madame Cristelle POSTEL - Secrétaire du Maire, des Élus et de la Direction Générale des Services, étaient totalement impliqués et disponibles pour cette enquête.

.3.3 Conditions logistiques et d'organisation des permanences :

Les conditions logistiques et d'organisation des permanences ont été satisfaisantes.

Mise à disposition du public de deux exemplaires du dossier du projet de modification du PLU ainsi que du registre, dûment paraphés par le Commissaire Enquêteur ;

Les permanences se sont déroulées aux dates prévues :

P1 – VENDREDI 21 JUIN 2024 de 14h00 à 17h00
P2 – SAMEDI 6 JUILLET 2024 de 9h00 à 12h00
P3 – LUNDI 15 JUILLET 2024 de 14h00 à 17h00
P4 – VENDREDI 26 JUILLET 2024 de 14h00 à 17h00

.3.4 Incidents au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé lors de cette enquête.



.3.5 Clôture de l'enquête

Suite à la dernière permanence du 26 juillet 2024 à 17h00, j'ai demandé à la Maîtrise d'Ouvrage de retirer le dossier d'enquête mis à disposition du public.

J'ai pris possession du registre papier ainsi que de toutes les pièces jointes et d'un exemplaire du dossier. J'ai procédé à sa clôture en renseignant la page de clôture et en listant toutes les pièces jointes, le maître d'ouvrage a cosigné la remise formelle du registre et des pièces jointes.

.3.6 Résumé des observations

Personnes publiques associées (PPA) : Aucune remarque ou observation.

Comptabilisation des inscriptions sur le registre :

13 personnes se sont déplacées, dont 5 représentants des associations des quartiers de la Feuillaume, de la Châtaigneraie et des Gressets.

13 inscriptions sur le registre avec 5 pièces jointes (dont 3 courriels et 2 courriers des PPA – Personnes Publiques Associées)

- 5 inscriptions - demandes de renseignement ou du dossier.
- 1 inscription hors périmètre.
- 1 inscription – demande de modification à la page 48 du règlement.
- 4 inscriptions concernant les associations.
- 2 inscriptions concernant des avis de PPA reçus après le début de l'enquête.

Synthèse récapitulative des inscriptions sur le registre

L'affluence du public était très limitée, ce qui a amené le commissaire enquêteur à solliciter les associations des quartiers de la Feuillaume, de la Châtaigneraie et des Gressets.

Ces associations ont confirmé au commissaire enquêteur la démarche de concertation de la commune. Elles approuvent le projet de modification du PLU, mais elles ont demandé lors des entretiens des 6 et 8 juillet, soit de maintenir quelques dispositions du PLU en vigueur, soit d'aller plus loin sur un certain nombre de points. Le détail des observations est consigné dans le § 3.2 du rapport avec les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage et les commentaires du commissaire enquêteur.

- L'association de la Feuillaume a été reçue le samedi 6 juillet : elle a exprimé des demandes sur les points suivants :
 - *Coffrage insonorisant : Préciser la nuisance sonore d'une pompe à chaleur à ne pas dépasser.*
 - *Longueur de la façade principale : Indiquer que sa longueur minimale doit être supérieure à ~90 % de la hauteur du **faîtage** et non pas à l'**égout**.*
 - *Constructions existantes : maintenir les valeurs respectives de 2,5 m (au lieu de 4 m) et 5,5 m (au lieu de 7 m). (Voir règlement - Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions - Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparative.*
 - *Terrain ou unité foncière : revoir la définition.*
 - *Règle limitant les ouvertures en toiture : élargir la règle aux balcons et aux ouvertures de toit.*
 - *Règle limitant les constructions mitoyennes sur les terrains existants « lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure à 14m ». Cette règle reprend à l'identique la rédaction du règlement*

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – VI

8/32



en vigueur à ce jour. Cette rédaction ne couvrait pas les terrains « **en drapeau** » bénéficiant d'un chemin pour accéder depuis la rue. L'association demande de modifier la règle comme suit « lorsque la plus grande largeur de la parcelle est inférieure à 14m ».

- Le projet de modification décrit le terrain en limite Est du quartier de la Feuillaume à la fois inclus dans le massif forestier de la Malmaison et en zone urbaine.... L'association demande de mettre en cohérence le zonage du PLU et de retirer ce terrain de la zone UGe et de lisière de la forêt, pour le classer en zone N et en Espace Boisé Classé.

- L'association syndicale de la Châtaigneraie reçue le samedi 6 juillet est **favorable au projet**. Elle attire l'attention sur deux points :
 - Règlement – Article xx 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : rapport phytosanitaire. Qui fait le diagnostic et le rapport ? quelle organisation publique, privée ?
 - Règlement – Page 49 – ligne 13, correction de forme : ...tout matériau non pérenne...
- Association des Gressets reçue le lundi 8 juillet 2024. Cette association partage les demandes supplémentaires de l'association de la Châtaigneraie sur les points ci-après :
 - Coffrage insonorisant : Préciser la nuisance sonore d'une pompe à chaleur à ne pas dépasser.
 - Longueur de la façade principale : Indiquer que sa longueur minimale doit être supérieure à ~90 % de la hauteur du **faîtage** et non pas à l'**égout**.
 - Règle limitant les ouvertures en toiture : élargir la règle aux **balcons** et aux **ouvertures de toit**. L'association souhaite aussi la modification suivante dans le « Rapport de présentation, page 42 » : au lieu de « être plus hautes que large et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade », mettre « être plus hautes que large et ne pas dépasser au **total** le 1/3 du linéaire de la façade
- Observations du public :
 - Mme Ambre LECOMTE : demande de **renseignements** ;
 - M. et Mme DEMELIER : demande de **renseignements** ;
 - M. xxxx : demande de **renseignements** sur la protection des arbres.
 - M. xxxx : **consultation** du dossier ;
 - M. Gaetan STAHL : **demande du dossier** d'enquête ;
 - M. et Mme TANGUY : Contentieux de voisinage (**hors périmètre**) ;
 - M. et Mme TANGUY : Réhabilitation d'une véranda et modification des « dispositions relatives à la hauteur des constructions » dans le règlement page 48 ;

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



.3.7 Procès-verbal de synthèse (PV)

Une réunion de synthèse a été tenue le 26 juillet 2024 à l'issue de la clôture de l'enquête à 17h00, avec la participation de :

Madame Dominique PAGES – Maire-adjoint - Déléguée à la Jeunesse, à la prévention, l'insertion et l'Urbanisme

Madame Valérie LABORDE – Maire-adjoint - Délégué à la Culture, Communication, Événementiel Ville

Madame Myrtille HAINE - Instructrice du droit des sols / Assistante du Pôle Espace public, Urbanisme et Cadre de vie

Le commissaire enquêteur a présenté la synthèse des observations et les retours des Personnes Publiques Associées.

Le procès-verbal de synthèse a été remis formellement à la Maîtrise d'Ouvrage et cosigné (cf. ses réponses du 19/07/2024 intégrées au procès-verbal dans l'**annexe** A16 et le PV dans les **annexes** A14 et A15 dans le dossier des ANNEXES).

Les réponses au procès-verbal de synthèse (remis à la Maîtrise d'Ouvrage le 26 juillet 2024 après la clôture de l'enquête) ont été adressées au commissaire enquêteur le 07/08/2024 (cf. **annexe** A17 dans le dossier des ANNEXES). Original reçu par courrier recommandé le 12 août 2024.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

10/32



4. CHAPITRE IV – CONCLUSIONS du commissaire enquêteur

4.1 Sur la conformité du dossier au code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a été conçu conformément à l'article L.151-2 et a fait l'objet de trois délibérations :

- Délibération n° 2017.03.01 du 13 juin 2017 → Approbation du PLU [cf. **annexe A1-1**] ;
- Délibération n° 2020.06.18 du 15 décembre 2020 → Approbation de la mise en compatibilité [cf. **annexe A1-2**] ;
- Délibération n° 2023.06.06 du 10 octobre 2023 → Approbation de la mise en compatibilité [cf. **annexe A1-3**] ;

Article L151-2 du Code de l'Urbanisme (23 septembre 2015)

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique

Le dossier de modification n°1 objet de la présente enquête publique, a été conçu conformément à l'article **R151-5** du Code de l'Urbanisme

Article R151-5 du Code de l'Urbanisme, créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° **Modifié** ;
- 3° Mis en compatibilité.

Le dossier de cette **modification n° 1 du PLU** mis à disposition du public, est composé :

- D'un **Rapport de Présentation**, qui précise les objets de la modification, le contexte, le choix de la procédure, l'analyse des sites pavillonnaires impactés, ainsi que la présentation et justifications des modifications.
La présentation des modifications est pédagogique : AVANT, APRES et justification de la modification.

D'un **Règlement écrit**, qui met en évidence les textes ajoutés ou supprimés.

La méthodologie de présentation des deux documents du dossier est simple et facile à appréhender.

4.2 Sur la concertation préalable à l'enquête publique

Conformément à l'**article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme**, la concertation lors d'une procédure de modification d'un PLU **n'est pas exigée**.

Article L.103-2 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- 1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

11/32



2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article [L. 122-1](#) du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Mon appréciation : Néanmoins, la commune a bâti et conçu le socle essentiel des modifications sur la base des concertations préalables avec les associations (associations de la Feuillaume, des Gressets et de la Châtaigneraie). La tenue de ces échanges, a été confirmée lors des entretiens du commissaire enquêteur avec ces associations les 6 et 8 juillet 2024. Cf. § 3.2.1. du rapport.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

12/32



4.3 Sur les modifications préconisées par la commune

Mon appréciation :

Cette enquête publique ne porte pas sur un programme d'aménagement, de constructions de logement ou de classement/déclassement de zonage...

C'est une enquête qui concerne essentiellement des aménagements de quelques règles d'urbanisme des quartiers pavillonnaires et qui prennent en compte les souhaits des habitants à travers les associations de ces quartiers, qui ont été extrêmement mobilisées en amont de cette enquête :

« Préservation des caractéristiques des quartiers pavillonnaires (zone UG) et la prise en compte de la richesse naturelle de ces quartiers »

Mais aussi, pour toutes les zones de la commune, le projet comprend un volet d'une grande sensibilité environnementale sur la

« Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique ».

La commune précise que les principaux objectifs des évolutions des règles d'urbanisme sont de rendre le territoire de la commune de la Celle Saint-Cloud plus résilient face au **dérèglement climatique**, de mieux **préserver les espaces de nature en ville** notamment les caractéristiques de certains quartiers pavillonnaires tout en permettant une **évolution du bâti existant**.

Le dossier mis à disposition du public comprend trois parties. Voir le détail dans le § 1.10, ainsi que des commentaires du commissaire enquêteur :

Partie 1 La **préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique**.

Elle concerne l'ensemble des zones urbaines de la commune. Les modifications dans le règlement portent sur :

- Les dispositifs d'énergie renouvelable → **Panneaux photovoltaïques**
- Les éléments techniques → **Pompes à chaleur, climatiseurs, nuisances sonores...**
- La protection des **arbres**
- La protection de la petite **faune**
- L'infiltration des eaux à la parcelle

Partie 2 La **préservation des caractéristiques des quartiers pavillonnaires (zone UG) et la prise en compte de la richesse naturelle de ces quartiers**. Les modifications portent sur :

3. La **lutte contre le morcellement urbain** (9 modifications : limites séparatives, isolation thermique, piscines, carports, évolution de l'existant, nouvelles constructions, distance entre deux nouvelles constructions...)
4. La **préservation des caractéristiques architecturales** des quartiers pavillonnaires (5 modifications : hauteurs des constructions, toitures, carports...)

Partie 3 La **rectification sur des erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit**, afin d'éviter les interprétations de certaines règles.

.4.4 Sur l'évaluation environnementale

Dans sa décision n° MRAe AKIF-2024-035 du 15/05/2024, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France considère que la modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de la Celle Saint-Cloud n'est pas soumise à évaluation environnementale :

« ...Considérant que les évolutions apportées au PLU par le projet de modification visent principalement à une meilleure intégration paysagère des quartiers pavillonnaires et une meilleure préservation des espaces de nature en ville ;
Concluant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 1 du PLU de la Celle Saint-Cloud n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la Celle Saint-Cloud, telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 19 mars 2024 **ne nécessite pas d'être soumise à l'évaluation environnementale.**

....
En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique...

»
(Cf. **annexe A18-1** dans le dossier des ANNEXES);

Rappel de textes relatifs à l'évaluation environnementale :

Article R104-8

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. et annulé par la décision du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017 - art., v. init.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

NOTA :

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 :
Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

14/32



2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

*Nota : Lors de la délibération n° 2024.02.38 du 17 juin 2024, le Conseil Municipal a pris acte de l'absence de nécessité d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU de la Celle Saint-Cloud [cf. **annexe A1-4**]*

Mon appréciation :

L'avis de l'autorité environnementale coïncide avec mon appréciation personnelle sur les conséquences des modifications préconisées par la Maîtrise d'Ouvrage en termes de :
« **Préservation des caractéristiques des quartiers pavillonnaires (zone UG) et la prise en compte de la richesse naturelle de ces quartiers** » et aussi, pour toutes les zones de la commune, le projet comprend un volet d'une grande sensibilité environnementale sur la « **Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique** ».

.4.5 Sur les incidences des modifications N° 2 du PLU

L'analyse des incidences fait partie du dossier présenté à l'autorité environnementale (**annexes A18-1et A18-1-3 dans le dossier des ANNEXES**).

Les thématiques suivantes ont été étudiées et évaluées par la commune :

- Les milieux naturels et la biodiversité → IMPACT POSITIF (*) ;
- Site Natura 2000 → IMPACT NEUTRE ;
- La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers → IMPACT NEUTRE ;
- Les zones humides → IMPACT NEUTRE ;
- L'eau potable → IMPACT POSITIF ;
- La gestion des eaux pluviales → IMPACT POSITIF ;
- L'assainissement → IMPACT POSITIF ;
- Le paysage et le patrimoine bâti → IMPACT POSITIF ;
- Les sols pollués et les déchets → IMPACT NEUTRE ;
- Les risques et les nuisances → IMPACT POSITIF ;
- L'air, l'énergie et le climat → IMPACT POSITIF ;

CONCLUSION

Cette modification a pour objet la **préservation renforcée des ressources, des paysages et des espaces de nature en ville**, donc par nature, à mieux prendre en compte l'environnement. La prise en compte de l'environnement est renforcée par la consultation des associations de quartier, attentives à l'évolution du tissu urbain et la préservation des espaces de jardin.

L'ensemble des modifications apportées au règlement du PLU a un impact positif sur l'environnement et le cadre de vie des administrés.

Mon appréciation : Je rejoins la **conclusion de la commune** confortée par l'avis de l'autorité environnementale, car les modifications préconisées prennent en compte une forte concertation avec les associations et vont clairement dans le sens de :

- La préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique dans l'ensemble des zones urbaines, la préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain et enfin la préservation des caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires.

Néanmoins, quelques modifications **impactent** les surfaces constructibles des terrains : exemple :

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE



- L'infiltration des eaux à la parcelle → Le calcul en % minimum de la **superficie du terrain** et **non plus en « % d'espaces non bâti et augmentation des % »** → **réduisent** la partie constructible restante d'un terrain.
- La lutte contre le morcellement urbain → **Réduction modérée de la partie constructible d'un terrain.**
- Les dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions (page 46 du rapport de présentation) → **Réduction modérée de la partie constructible d'un terrain.**

Suite aux échanges téléphoniques du 20 août 2024 avec les associations, ces dernières ont confirmé au commissaire enquêteur qu'elles ont conscience de l'impact sur les surfaces constructibles. Pour elles, c'est un compromis afin de préserver la qualité des constructions et architecturales des quartiers.

(*) La commune a fait le commentaire suivant sur la thématique « Les milieux naturels et la biodiversité » :

La préservation des espaces de jardin et espaces verts attenants aux constructions, par la mise en place de ratios de pleine terre plus importants et des règles de constructibilité plus strictes (augmentation du retrait des constructions par rapport notamment aux limites séparatives et fonds de terrain nouvellement créés). Seule la modification de la règle de pleine terre en UA et UAc a **un léger impact négatif par rapport au PLU actuel** mais sa modification était nécessaire pour la mise en cohérence avec la règle de l'emprise au sol et des règles de pleine terre ont été ajoutées dans les secteurs UAa (15% min) et UAb (40% min) aujourd'hui non réglementées.

Voir A18-1-3 dans le dossier des annexes. Le document était analysé par l'autorité environnementale – annexe A18-1.

.4.6 Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Le dossier de modification a été notifié par la commune pour avis aux Personnes Publiques Associées et aux Services de l'Etat, en conformité avec les articles L.153-40, L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique [Cf. **annexe** A18 dans le Dossier des ANNEXES].

Les PPA qui ont répondu, ont donné des avis **favorables** (§ 3.1 dans le rapport) :

- L'Autorité environnementale → **dispense de réaliser une évaluation environnementale** ;
- La ville de Louveciennes, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, la Chambre d'Agriculture et le Conseil départemental → **Avis favorable, aucune observation.**

Il était souhaitable de recevoir des avis des services de la Préfecture : ex. DDT des Yvelines, CDPENAF...

4.7 Sur les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage (MOA) au PV de synthèse

Dès la fin des rendez-vous des 6 et 8 juillet avec les associations des quartiers de la Feuillaume, de la Châtaigneraie et des Gressets, le commissaire enquêteur a tenu à informer la Maîtrise d'Ouvrage pour lui permettre de lui faire part de ses réponses au fil de l'eau. Les réponses ont été reçues le 19/07/2024 (A). Puis suite à la remise du procès-verbal de synthèse juste à la fin de la dernière permanence du 26 juillet 2024, la Maîtrise d'Ouvrage lui a adressé des réponses complémentaires le 7 août 2024 (B).

A - 19/07/2024 (cf. annexe A16 dans le dossier des ANNEXES) → réponses aux observations des associations exprimées les 6 et 8 juillet 2024 ;

B - 07/08/2024 (cf. annexe A17 dans le dossier des ANNEXES) → réponses au procès-verbal de synthèse remis le 26 juillet 2024 après la clôture de l'enquête. Réponses reçues par courriel de Madame Nathalie Bradshaw - instructrice droit des sols au sein du Service de l'urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud le 7 août 2024, et original reçu par courriel recommandé le 12 août 2024.

Sur les réponses A :

06/07/2022 2ème permanence	Association de la Feuillaume. M. Gilles LASSARTESSE – Président – M. Jean-François COLLARD – Vice-Président à l'urbanisme	Visite à la demande du commissaire enquêteur	Demandes d'amélioration
Observation		Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage (MOA)	Commentaires et appréciations du Commissaire Enquêteur
Cf. annexe A23-1 dans le dossier des annexes. « ...l'évolution du PLU est devenu indispensable. Les gens sont attachés à leur quartier. Les dispositions exposées dans le projet de modifications sont parfois très techniques. » Un document de travail a été présenté lors de la visite et porte sur les points suivants : 1) L'obligation ajoutée dans le règlement de pose d'un coffret		1) Les normes et seuils de réduction acoustiques ne relèvent pas du Code de l'urbanisme. Le service urbanisme n'est ni en mesure, ni autorisé à vérifier le respect des normes en vigueur.	1) Pompe à chaleur – coffret insonorisant : RECOMMANDATION du commissaire enquêteur de mettre l'un des textes suivants : Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage

CONCLUSIONS etAVIS MOTIVE

insonorisant pour toute pompe chaleur implantée à moins de 12 m d'une limite séparative est trop interprétable. <u>Nota</u> : cette demande a déjà été faite à la mairie qui a indiqué reporter son examen lors de la phase d'enquête publique... 2) La règle « la façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur de l'égout de toit (où à l'acrotère) de la façade » est insuffisante... Nous demandons de rajouter dans la règle « et supérieure à 90% de la hauteur du faitage » 3) La règle par rapport aux limites de l'unité foncière est inadaptée pour les constructions existantes, car elle empêcherait les ajouts d'ouvertures pour les constructions qui ont été bâties avec les règles de l'ancien POS ou du PLU actuel (2.5 m / 5.5 m). Nous demandons une adaptation pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, avec des valeurs respectives de 2.5 m (au lieu de 4 m) et 5.5 m (au lieu de 7 m). Nota : cette demande était satisfaite dans les documents communiqués lors de la concertation mais a été supprimée sans explication dans le projet soumis à l'enquête 4) Plusieurs règles mentionnent les « terrains existants à la date d'approbation du présent règlement » ou « un terrain nouvellement créé à la date d'approbation du présent règlement » sans s'appuyer sur une définition précise du terrain. 5) En effet, la définition mélange terrain et unité foncière : Nous demandons de compléter/revoir la définition pour éliminer toute marge d'interprétation sur la définition de terrain. <u>Nota</u> : cette demande n'a pas été faite à la mairie car cette disposition ne figurait pas dans les documents communiqués lors de la concertation. 6) La nouvelle règle limitant les ouvertures en toiture est insuffisante. ... Nous demandons d'élargir la règle à « toute ouverture dans la toiture » (y compris les balcons et vélos). <u>Nota</u> : cette demande a déjà été faite à la mairie qui a indiqué reporter son examen lors de la phase d'enquête publique. 7) La règle limitant les constructions mitoyennes sur les terrains existants « lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure à 14m » est insuffisante. Cette règle reprend à l'identique la rédaction du règlement précédant.	2) imposer un pourcentage semble trop contraignant architecturalement. 3) adaptation initialement proposée mais retirée pour une règle applicable à tous / nous réétudierons ce point avec le bureau d'étude 4+5) la définition du terrain est donnée en annexe 1 (page 120) du règlement. Il n'y a pas de différence entre terrain et unité foncière pour l'application du présent règlement. 6) l'élargissement de cette règle aux balcons/terrasses et châssis de toit, cette proposition ne nous semble pas pertinente dans la mesure où la règle modifiée vise à interdire les créations de lucarnes qui aboutissent, de par leurs dimensions, à la création d'un étage supérieur en contournant les règles de hauteur typologie de construction souhaitée en R+1+C). L'ouverture de châssis en toiture ne remet pas en cause cette	insonorisant et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage. <u>OU</u> Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et que les dispositions nécessaires soient prises dans le respect de l'article R.1336-5 du code de la santé publique. 2) Je partage l'avis de la MOA. 3) La demande a été exprimée aussi par l'association de la Châtaigneraie (cf. annexe A23-4). Avant la remise du rapport, la Maîtrise d'Ouvrage a fait part au commissaire enquêteur du retour de son bureau d'étude sur ce point (1). La réponse du bureau d'étude est partagée par la Maîtrise d'Ouvrage. Je n'y vois aucune incohérence. Je propose qu'un écrit (ou échange) soit fait par la commune à l'attention des deux associations la Feuillaume et l'ASA de la Châtaigneraie leur expliquant les raisons de ne pas donner suite à cette demande. 4) Je partage la réponse de la MOA. 5) Je partage la réponse de la MOA. 6) L'avis appartient au Service
---	---	---

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

18/32



Nous avions indiqué à la mairie qu'elle ne couvrirait pas les terrains « en drapreau » (bénéficiant d'un chemin pour accéder depuis la rue). Il nous avait été répondu qu'il s'agissait d'une <u>coquille</u> qui serait <u>corrigée</u> dans le nouveau règlement. Nous demandons de modifier la règle comme suit « <u>« lorsque la plus grande largeur de la parcelle est inférieure à 14m ».</u> Nota : cette demande était satisfaite dans les documents communiqués lors de la concertation mais a été supprimée sans explication dans le projet soumis à l'enquête 8) Le zonage du Plu décrit le terrain en limite Est de notre quartier à la fois inclus dans le massif forestier de la Malmaison et en zone urbaine.... Nous demandons de <u>mettre en cohérence le zonage du PLU et de retirer ce terrain de la zone UGe et de lisière de la forêt</u>, pour le classer en zone N et en Espace Boisé Classé.	typologie 7) la mention « en façade » sera effectivement supprimée 8) Cette partie de terrain est déjà protégée en étant identifiée comme « <u>lisière inconstructible</u> » et nous ne souhaitons pas classer en zone N des parties de parcelles privées au sein de la zone urbanisée (lisière et massif boisé protégé à l'initiative de la Préfecture = protection forte)	7) Urbanisme. Correction à faire par la MOA. 8) La décision appartient à la commune, en tant que commissaire enquêteur, je ne vois pas la nécessité de modifier le zonage de cette parcelle située déjà dans la lisière inconstructible des 50 m d'une forêt de plus de 100 hectares.
---	---	--

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

19/32



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
08/07/2024	Association ARPEGE des Gressets M. Xavier CRESPIN – Président et M. SIMONNET	Visite à la demande du commissaire enquêteur	- Coffrage insonorisant : Préciser la nuisance sonore d'une pompe à chaleur à ne pas dépasser. - Longueur de la façade principale : Indiquer que sa longueur minimale doit être supérieure à ~90 % de la hauteur du faitage et non pas à l'égout. - Règle limitant les ouvertures en toiture : élargir la règle aux balcons et aux ouvertures de toit. - L'association souhaite aussi la modification suivante dans le « Rapport de présentation, page 42 » : au lieu de « être plus hautes que large et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade », mettre « être plus hautes que large et ne pas dépasser au total le 1/3 du linéaire de la façade ».	Demands supplémentaires d'amélioration du projet de modification.	Pour les 3 premiers points voir ci-dessus. « Rapport de présentation, page 42 » La proposition d'indiquer « être plus hautes que large et ne pas dépasser au total le 1/3 du linéaire de la façade » peut être retenue	Voir les réponses de la MOA et les commentaires du commissaire enquêteur sur les points 1, 2 et 6 dans l'observation du 06/07/2024 de l'association de la Feuillaume. Je partage la réponse de la MOA sur la modification (rapport de présentation page 42).

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

20/32



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
06/07/2022 2ème permanence	Association syndicale de la Châtaigneraie M. LEUBRAY – Président de l'association	Visite à la demande du commissaire enquêteur	M. Lieubray précise le projet de modification n° 2 du PLU répond aux attentes de l'association. Il ajoute les observations suivantes : - Page 49 – ligne 13, correction de forme : ...tout matériau non pérenne... Page 52 – ligne 10, rapport phytosanitaire → qui fait le diagnostic et le rapport ? quelle organisation publique, privée ?	Favorable au projet.	Le rapport attendu doit être établi par un professionnel des espaces verts et spécifier précisément les raisons de l'abatage.	La production d'un état phytosanitaire de l'arbre par un professionnel motivant l'« abatage » est indispensable Un état phytosanitaire engage plus la responsabilité de son signataire qu'une simple attestation indiquant que l'arbre doit être abattu. Correction de forme à la charge de la MOA.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

21/32



Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
22/07/2022	Mme Anicée TAINGUY et M. Laurent DALISSIER 25 avenue Pasteur La Celle- Saint-Cloud	Courriel du 22/07/2024 à 21h29	Cf. le détail du courriel dans l'annexe A23-3. Résumé de l'observation : - Réhabiliter une véranda existante dans les mêmes conditions actuelles de hauteur, de limites séparatives et d'emprise au sol. - Modifier les « dispositions relatives à la hauteur des constructions » dans le règlement page 48 : ... « L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue <u>que ça soit</u> <u>côté façade sur rue ou</u> <u>arrière.</u> »	Modification du projet pour permettre : - La <u>réhabilitation</u> d'une véranda existante et permettre l' <u>extension</u> à la même hauteur de l'existant, que ça soit côté <u>façade</u> sur rue ou <u>arrière</u> .	1) La ville ne souhaite pas autoriser la reconstruction des vérandas (après démolition volontaire ou non) qui ne respecteraient plus les règles en vigueur en matière d'implantation, de hauteur, et d'emprise au sol, sauf s'il s'agit d'une « reconstruction à l'identique » prévue par le code de l'urbanisme (art L.111-15). Cette demande ne correspond pas à l'objectif de la modification du PLU et n'est pas justifiée par une raison d'intérêt général. Cette demande entraînerait de nombreuses démolitions de constructions existantes non conformes au document en vigueur avec reconstruction de bâtiments non conformes aux règles actuelles. 2) La distance minimale de retrait en fonction de la hauteur de la construction,	1) Je propose de rester dans le respect de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme. 2) Avant la remise du rapport, la Maîtrise d'Ouvrage a fait part au commissaire enquêteur de son échange avec le bureau d'étude (2). Les risques côté arrière évoqués par le bureau d'étude pourraient devenir réels. La décision en final appartient à la commune.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – VI

22/32



					sans pouvoir être inférieur à 2.50 m est une règle applicable issue des anciens règlements. Le POS de 2001 mentionne déjà cette règle. Comme indiqué précédemment, la mise en place de règles particulières pour les constructions existantes pourra être réétudiée avec le bureau d'étude (2)	
--	--	--	--	--	--	--

(2)

Avant la remise du rapport, le 23/08/2024, la Maîtrise d'Ouvrage a fait part au commissaire enquêteur de son échange avec le bureau d'étude

Il est d'usage de définir des dispositions particulières pour permettre les aménagements, et évolutions, des constructions existantes qui ne respecteraient plus les nouvelles règles d'urbanisme mise en place. Toutefois il est nécessaire de bien encadrer ces possibilités en s'assurant d'une part qu'elles ne viennent pas aggraver une non-conformité (par exemple en venant créer une vue nouvelle qui ne respecterait pas les nouvelles distances demandées vis-à-vis des limites de terrain par exemple) et en mesurant bien, d'autre part, les impacts au regard notamment des objectifs initiaux poursuivis par la mise en place de ces nouvelles règles.

Or, en l'occurrence, la règle proposée qui vise à permettre des extensions à la même hauteur que la construction d'origine (y compris si celle-ci ne respecte pas les règles de hauteur) se justifie par des raisons de cohérence architectural des constructions visibles depuis la rue et d'harmonie urbaine et paysagère. En revanche, le fait d'ouvrir cette possibilité sur les **façades « arrière »** auraient des impacts non négligeables pour le voisinage (risque de création de vues directes sur les terrains voisins, perte d'ensoleillement, etc.).

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

23/32



Sur les réponses B :

Requête du commissaire enquêteur n°1 :

- Réponse attendue à l'observation de Mme et M. TAINGUY du 22/07/2024.

A savoir :

- Réhabiliter une véranda existante dans les mêmes conditions actuelles de hauteur, de limites séparatives et d'emprise au sol.

- Modifier les « dispositions relatives à la hauteur des constructions » dans le règlement page 48 : ... « L'extension des constructions est autorisée à la même hauteur que l'existant dans le respect des autres règles et uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue, **que ça soit côté façade sur rue ou arrière.** »

Réponse de la collectivité :

La distance minimale de retrait en fonction de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 2.50 m est une règle applicable issue des anciens règlements. Le POS de 2001 mentionne déjà cette règle.

Comme indiqué précédemment, la mise en place de règles particulières pour les constructions existantes **pourra être réétudiée avec le bureau d'étude.**

Appréciations du commissaire enquêteur : voir la page précédente.

Requête du commissaire enquêteur n°2 :

Extrait du règlement : « Les capteurs solaires pourront être soit encastrés dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm. ».

Question du commissaire enquêteur : Les capteurs solaires : « Soit intégrés à la toiture ou en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm ».

Pourquoi ne pas ajouter la possibilité de mettre les panneaux photovoltaïques sur des pergolas, carports, auvents ou plans inclinés.

Réponse de la collectivité :

Le règlement encadre notamment la hauteur de la saillie en cas de panneaux en surimposition afin d'assurer une intégration des dispositifs dans l'environnement. Néanmoins, le règlement n'impose pas la pose de panneaux solaires sur une toiture particulière.

Aussi, les capteurs solaires peuvent être implantés sur des toitures secondaires (sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans les secteurs concernés).

Appréciations du commissaire enquêteur : la réponse de la collectivité est satisfaisante, en particulier la souplesse accordée sur la méthode d'installation des panneaux (en intégré ou en surimposition). Je note que c'est souhaitable de privilégier l'installation en intégré, car elle est nettement plus esthétique.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

24/32



Requête du commissaire enquêteur n°3 :

Extrait du règlement : Les dispositifs gênant des nuisances sonores (climatisateurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant.

Proposition d'ajout par le commissaire enquêteur : Et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage

Réponse de la collectivité :

La proposition peut être intégrée au règlement. L'obligation de coffrage insonorisant traduit cette nécessité de limiter les nuisances et conflits de voisinages.

Appréciations du commissaire enquêteur : voir la recommandation du commissaire enquêteur dans les réponses A.

Requête du commissaire enquêteur n°4 :

Extrait du règlement : toute place de stationnement extérieure couverte (carport, auvent...) attenante ou non à une construction, non close, ouverte sur au moins trois côtés dans la limite de 25 m² d'emprise (limité à un seul par unité foncière maximum) et d'une surface maximale de 40m²,

Proposition de modification par le commissaire enquêteur : Maintenir la surface maximale à 40 m² sur sol drainant permettant si nécessaire de faire stationner 2 véhicules.

Réponse de la collectivité :

Les carports de plus de 25 m² ne seront pas interdits mais seuls ceux de moins de 25 m² (1 par unité foncière) seront exclus du calcul de l'emprise au sol. Par ailleurs, une place de stationnement réglementaire faisant 5 m x 2,30 m, 25 m² de carport permet le stationnement de 2 véhicules.

Appréciations du commissaire enquêteur : Réponse satisfaisante, car l'impact porte sur l'emprise au sol.

Requête du commissaire enquêteur n°5 :

Extrait du règlement : Lorsque sur une unité foncière, la ou les constructions existantes à la date d'approbation de la modification du PLU (xx/xx/2024) dépassent l'emprise au sol autorisée par le présent règlement, il ne sera possible de surélever la ou les constructions que dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée sur l'unité foncière. L'emprise au sol « excédentaire » ne pourra faire l'objet d'aucune surélévation.

A clarifier.

Réponse de la collectivité :

Il n'est autorisé la surélévation d'une construction que dans la limite de l'emprise autorisée.

Exemple : sur un terrain de 500 m², l'emprise au sol autorisée est de 20 %, soit 100 m². Une construction faisant 120 m² au sol ne pourra être surélevée dans son intégralité. Seul 100 m² de construction pourront faire l'objet d'une surélévation.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

25/32



Cette disposition s'appuie sur la règle générale qui dispose que lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement en vigueur, une demande d'autorisation pour des travaux concernant ledit immeuble peut être accordée lorsque ceux-ci n'ont pas pour résultat d'aggraver la non-conformité avec ledit règlement ou sont sans effet à son égard (sans rapport/étrangers). Ainsi, la surélévation d'une emprise au sol supérieure à celle autorisée ne peut être considérée comme « sans effet » sur la règle méconnue.

Appréciations du commissaire enquêteur : Clarification à prendre en compte dans les documents définitifs du dossier.

Requête du commissaire enquêteur n°6 :

Rapport de présentation : « Implantations des constructions » à clarifier

Réponse de la collectivité :

Le tableau dresse l'état actuel des constructions sur la commune et met en avant le fait qu'elles sont en grande majorité en retrait des limites séparatives dans tous les quartiers.

Appréciations du commissaire enquêteur : Clarification à prendre en compte dans les documents définitifs du dossier.

Requête du commissaire enquêteur n°7 :

Terrain en limite est du quartier de la Feuillaume :

Réponse de la Mairie d'Ouvrage « 8) Cette partie de terrain est déjà protégée en étant identifiée comme « lisière inconstructible » et nous ne souhaitons pas classer en zone N des parties de parcelles privées au sein de la zone urbanisée (lisière et massif boisé protégé à l'initiative de la Préfecture = protection forte) »

Le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur « l'initiative de la Préfecture = protection forte »

Réponse de la collectivité :

Le zonage actuel découle des orientations du SDRIF qui précisent qu'en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

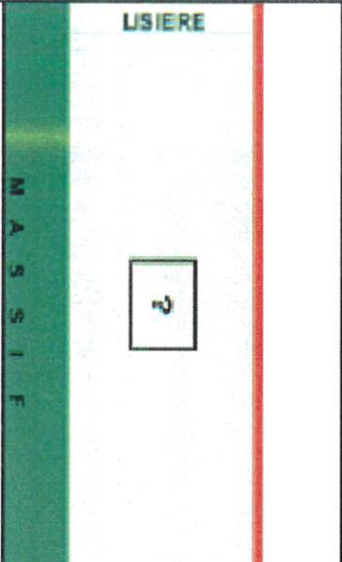
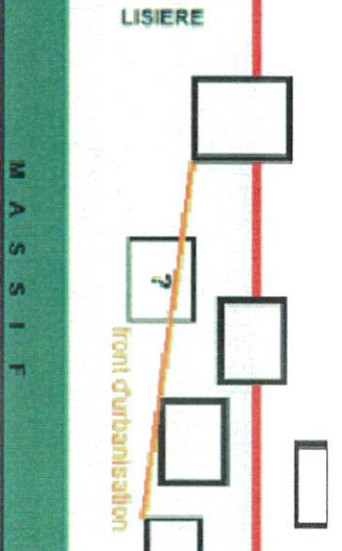
La forêt domaniale de La Malmaison étant un massif de plus de 100 hectares et protégé par la servitude d'utilité publique A.1., le principe de base pour un projet de construction est qu'aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif n'est possible. Néanmoins, dans le cas d'un site urbain constitué (SUC), l'hypothèse d'une urbanisation est envisageable.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

26/32



Projet se situant dans une lisière sans aucune autre construction	Site Urbain Constitué
 Le projet n'est pas réalisable	 Le projet n'est pas réalisable

Un SUC est « un espace bâti », doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes. Ainsi, au regard de l'absence de construction sur le terrain concerné, la commune les a définis comme ne faisant pas partie d'un SUC, devenant de ce fait inconstructible.

Le terrain, contrairement à ce qu'indique l'association de la Feuilleaume, n'est pas situé dans le massif forestier (massif situé sur le territoire communal de Rueil-Malmaison) mais bien en lisière. Son classement en zone urbaine mais en lisière inconstructible semble donc plus pertinent qu'un classement en zone naturelle.

Appréciations du commissaire enquêteur : Je partage la réponse de la collectivité surtout que la parcelle se trouve déjà dans une lisière inconstructible.

Requête du commissaire enquêteur n°8 :

Rapport de présentation page 18 : avant dernière ligne – « ...la commune *souhaitée*... »
Règlement page 85 : 8ème ligne - ...au *sens*de l'application.
Règlement – Page 49 – ligne 13, correction de forme : ...tout *matériau*non pérenne...

Réponse de la collectivité :

Les corrections seront apportées lors de la rédaction finale.

Appréciations du commissaire enquêteur : c'est noté.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

27/32



4.8 Résumé des actions attendues de la part de la Maîtrise d'Ouvrage

4.8.1 Rectifications

Prendre en compte les rectifications indiquées dans le rapport de présentation pages 46 à 56.

« **Partie 3 Rectification sur des erreurs matérielles et amélioration de la lisibilité du règlement écrit, afin d'éviter les interprétations de certaines règles** »

4.8.2 Demandes à traiter suite aux réponses de la Maîtrise d'Ouvrage ou/et les commentaires du commissaire enquêteur

- Modification à la page 42 du règlement : « L'association ARPEGE souhaite la modification suivante dans le « Rapport de présentation, page 42 » : au lieu de « être plus hautes que large et ne pas dépasser 1/3 du linéaire de la façade », mettre « **être plus hautes que large et ne pas dépasser au TOTAL le 1/3 du linéaire de la façade.** »
 - Observation de l'association de la Feuillaume : La règle limitant les constructions mitoyennes sur les terrains existants « lorsque la largeur en façade de la parcelle est inférieure à 14m » est insuffisante. Cette règle reprend à l'identique la rédaction du règlement précédant : la mention « en façade » sera supprimée.
 - Observation de l'association de la Feuillaume : une adaptation pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, avec des valeurs respectives de 2,5 m (au lieu de 4 m) et 5,5 m (au lieu de 7 m). Nota : cette demande était satisfaite dans les documents communiqués lors de la concertation mais a été supprimée sans explication dans le projet soumis à l'enquête :
- RECOMMANDATION : Je propose suite au retour du bureau d'étude ci-après, qu'un écrit (ou échange) soit fait par la Maîtrise d'Ouvrage à l'attention des deux associations la Feuillaume et l'ASA de la Châtaigneraie leur expliquant les raisons de ne pas donner suite à cette demande.**
- « L'élaboration ou la modification d'un PLU consiste par essence à définir des règles nouvelles à un instant T qui s'appliqueront sur un territoire constitué et hérité de différentes phases et période d'urbanisation ce qui a forcément comme conséquence de créer des irrégularités pour certaines constructions existantes au regard du nouveau règlement d'urbanisme.
- Cela ne remet pas en question la légalité des anciennes constructions et cela n'empêche en aucun cas des travaux, aménagements, etc. des constructions existantes sous réserve cependant de ne pas aggraver une non-conformité. Or, le fait de créer une ouverture sur une façade existante qui ne respecterait pas la nouvelle distance demandée, reviendrait à aggraver une non-conformité. »

- **RECOMMANDATION** : Pompe à chaleur – coffret insonorisant : Le commissaire enquêteur recommande de mettre l'un des textes suivants :

Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrées dans un coffrage insonorisant et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

OU

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉ

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

28/32



Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et que les dispositions nécessaires soient prises dans le respect de l'article R. 1336-5 du code de la santé publique.

RECOMMANDATION :

Suite à la remarque de l'association de la Châtaigneraie sur la correction dans la page 49 du règlement écrit :

Je recommande d'ajouter au texte :

« Est interdit sur les façades, clôtures, toiture, etc. :

...

L'emploi d'ocultant provisoires synthétique ex. plastique, canisses...

4.8.3 Corrections

Rapport de présentation

Page 7 : mettre « article L.153-31 au lieu de L. 151-31 du code de l'urbanisme ». (L'article L.151-31 concerne les aires de stationnement).

Page 14 : « Une consultation et des réunions de travail ont été organisées **S** avec l'ensemble... »

Page 37 : « ... une définition a été ajoutée pour préciser les limites de fond de terrain nouvellement créées suite à une division **pavillonnaire**. » C'est plutôt : **parcellaire** et non pas **pavillonnaire**.

Règlement :

Page 49 – ligne 13, correction de forme : ...tout matériau**non** pérenne...

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

29/32



4.9 AVIS global du commissaire enquêteur

Vu la légalité de la procédure appliquée à l'élaboration du projet de modification n°1 du PLU [cf. CONCLUSIONS - 2. CHAPITRE II – Légalité de la procédure] ;

Vu la régularité de l'enquête au regard des codes de l'environnement et de l'urbanisme [cf. CONCLUSIONS 3. CHAPITRE III – Régularité de l'enquête] ;

Vu que les mesures de publicité et d'information du public ont été réalisées conformément à l'article R123-11 du code de l'environnement [cf. CONCLUSIONS 3. CHAPITRE III – § 3.2] ;

Vu les entretiens et les échanges avec la Maîtrise d'Ouvrage et les associations de la Feuillaume, de la Châtaigneraie et des Gressets les 6 et 8 juillet 2024, ainsi que les contacts téléphoniques du 20 août 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France - Décision n° n° MRAE AKIF-2024-035 du 15/05/2024 (annexe A18-1 dans le Dossier des ANNEXES) ;

« ...Considérant que les évolutions apportées au PLU par le projet de modification visent principalement à une meilleure intégration paysagère des quartiers pavillonnaires et une meilleure préservation des espaces de nature en ville ;
Concluant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la modification n° 1 du PLU de la Celle Saint-Cloud n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement... » ;

Vu l'analyse des incidences étudiées et évaluées par la Maîtrise d'Ouvrage et les impacts induits par les modifications [Cf. CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.5] ;

Vu que quelques modifications induisent une réduction des surfaces constructibles des terrains, ex. le calcul en % minimum de la superficie du terrain et non plus en « % d'espaces non bâti » [Cf. CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.5] ;

Vu mes échanges complémentaires avec les associations de la Feuillaume, des Gressets et de la Châtaigneraie le 20 août 2024 et qui reconfirment leur approbation des modifications préconisées par la Maîtrise d'Ouvrage, en particulier les modifications concernant la lutte contre le morcellement urbain et qui ne mettent pas en cause de nouvelles constructions ou extensions de l'existant ;

Vu le retour sans remarques de la ville de Louveciennes, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, de la Chambre d'Agriculture et du Conseil départemental [CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.6] ;

Vu le résumé et la nature des observations du public [CONCLUSIONS - 3. CHAPITRE III – § 3.6] ;

Vu les demandes d'amélioration exprimées par les associations lors des entretiens des 6 et 8 juillet 2024 avec le commissaire enquêteur [résumées dans CONCLUSIONS - 3. CHAPITRE III – § 3.6] ;

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Enquête publique n° E24000034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

30/32



Vu les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage aux observations des associations et du public [détaillées dans les § 3.1 et 3.2. du rapport et rappelées dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.7] ;

Vu les engagements de la Maîtrise d'Ouvrage de prendre en compte les actions précisées dans les § 4.8.1, 4.8.2 et 4.8.3 [détaillées dans CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.8]

Vu la conclusion de la Maîtrise d'Ouvrage :

« Cette modification a pour objet la préservation renforcée des ressources, des paysages et des espaces de nature en ville, donc par nature, à mieux prendre en compte l'environnement. La prise en compte de l'environnement est renforcée par la consultations des associations de quartier, attentives à l'évolution du tissu urbain et la préservation des espaces de jardin. L'ensemble des modifications apportées au règlement du PLU ont un impact positif sur l'environnement et le cadre de vie des administrés. » [Cf. CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.5] ;

Vu mes propres constats et mon analyse du dossier mis à disposition du public [cf. § 2.2.5 du rapport et CONCLUSIONS - 4. CHAPITRE IV – § 4.1] ;

Le commissaire enquêteur émet les trois **recommandations** suivantes :

- **RECOMMANDATION :** Pompe à chaleur – coffret insonorisant : Le commissaire enquêteur recommande de mettre l'un des textes suivants :
Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

OU

Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12 mètres d'une limite séparative devront être intégrés dans un coffrage insonorisant et que les dispositions nécessaires soient prises dans le respect de l'article R. 1336-5 du code de la santé publique.

RECOMMANDATION :

Suite à la remarque de l'association de la Châtaigneraie sur la correction dans la page 49 du règlement écrit :

Je recommande d'ajouter au texte :

« Est interdit sur les façades, clôtures, toiture, etc. :

*... **L'emploi d'occultant provisoires synthétique ex. plastique, canisses...***

RECOMMANDATION :

*Observation de l'association de la Feuillaume : une adaptation pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, avec des valeurs respectives de 2,5 m (au lieu de 4 m) et 5,5 m (au lieu de 7 m). Nota : cette demande était satisfaite dans les documents communiqués lors de la concertation mais a été supprimée sans explication dans le projet soumis à l'enquête : **Je propose suite au retour du bureau d'étude ci-après, qu'un écrit (ou échange) soit fait par la commune à l'attention des deux associations la Feuillaume et l'ASA de la Châtaigneraie leur expliquant les raisons de ne pas donner suite à cette demande.***

« L'élaboration ou la modification d'un PLU consiste par essence à définir des règles nouvelles à un instant T qui s'appliqueront sur un territoire constitué et hérité de différentes phases et



période d'urbanisation ce qui a forcément comme conséquence de créer des irrégularités pour certaines constructions existantes au regard du nouveau règlement d'urbanisme. Cela ne remet pas en question la légalité des anciennes constructions et cela n'empêche en aucun cas des travaux, aménagements, etc. des constructions existantes sous réserve cependant de ne pas aggraver une non-conformité. Or, le fait de créer une ouverture sur une façade existante qui ne respecterait pas la nouvelle distance demandée, reviendrait à aggraver une non-conformité. »

Et donne un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de la Celle Saint-Cloud

