

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



RAPPORT

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

RAPPORT

Table des matières

1.	CHAPITRE I – GENERALITES	4
.1.1	Portée de l'enquête.....	4
.1.2	Contexte administratif et juridique de l'enquête.....	4
.1.3	Présentation de la Commune.....	5
.1.4	Contexte environnemental de la Commune	7
.1.5	Constat de l'application du PLU en vigueur	7
.1.6	Analyse urbaine en amont et objectifs de l'enquête.....	8
.1.7	Avis et décisions administratives en amont de l'enquête.....	8
.1.8	Délibération du Conseil Municipal en cours de l'enquête	8
.1.9	Justification de la procédure de modification par la commune	9
.1.10	Présentation des modifications	10
.1.10.1	Synthèse des modifications.....	10
.1.10.2	Justifications des modifications par la commune.....	12
2.	CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
.2.1	Désignation du commissaire	17
.2.2	Lancement de l'enquête.....	17
.2.2.1	Contacts préliminaires et réunion d'initialisation.....	17
.2.2.2	Arrêté, avis d'affichage et texte de publication dans les journaux.....	21
.2.2.3	Visites de la commune et réunions	22
.2.2.3.1	Réunion du 29/05/2024 à 11h00.....	22
.2.2.3.2	Réunion et visite du 11/06/2024 à 10h00	24
.2.2.3.3	Réunion et visite du 18/06/2024 à 14h30	25
.2.2.4	Mesures de publicité et d'information du public	26
.2.2.5	Composition du dossier soumis à enquête	27
.2.2.6	Contrôle avant démarrage de l'enquête	28
.2.2.7	Déroulement des permanences de l'enquête.....	28
.2.4.8	Incidents au cours de l'enquête	28
.2.4.9	Réunion et point à mi-parcours du 8 juillet 2024 à 15h30.....	28
.2.4.10	Echange avec la MOA et préparation du procès-verbal de synthèse	29
.2.4.11	Clôture de l'enquête	29
.2.4.12	Incident ou évènement après la clôture de l'enquête	29
.2.4.13	Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête.....	30
.2.4.14	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage.....	30
3.	CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	31
3.1.	Personnes Publiques Associées et lettre type	31
3.1.1.	Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France	33
3.1.2.	Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France.....	33
3.1.3.	Chambre de Métiers et de l'Artisanat Ile-De-France.....	34
3.1.4.	Ville de Louveciennes	34
3.1.5.	Conseil départemental - Territoire d'Action Départementale Grand Versailles.....	34
3.2.	Observations du public, réponses de la Maîtrise d'Ouvrage et du Commissaire enquêteur ..	35
3.2.1.	Synthèse récapitulative des inscriptions sur le registre	35
3.2.2.	Détail des observations	36
3.3.	Appréciations du commissaire enquêteur	44
.3.3.1	Sur le choix de la procédure de modification	44
.3.3.2	Sur la soumission à enquête publique.....	45
.3.3.3	Sur la conformité du dossier au code de l'urbanisme	46
.3.3.4	Sur les modifications préconisées par la commune.....	47
.3.3.5	Sur la concertation préalable à l'enquête publique	48
.3.3.6	Sur l'élaboration de l'arrêté d'ouverture de l'enquête	48
.3.3.7	Sur la mise en ligne et la consultation du dossier	50

RAPPORT



.3.3.8	Sur les mesures de publicité et d'information du public.....	50
.3.3.9	Sur la clôture de l'enquête et l'élaboration du procès-verbal de synthèse	52
.3.3.10	Sur l'évaluation environnementale	53
.3.3.11	Sur les incidences de la modification n° 1 du PLU.....	55
.3.3.12	Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	57
.3.3.13	Sur les observations du public et des associations	57
.3.3.14	Sur les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage	58
.3.4	Résumé des actions attendues de la part de la Maîtrise d'Ouvrage.....	68
.3.4.1	Rectifications.....	68
.3.4.2	Demandes à traiter suite aux réponses de la Maîtrise d'Ouvrage ou/et les commentaires du commissaire enquêteur.....	68
.3.4.3	Corrections	69

RAPPORT

1. CHAPITRE I – GENERALITES

.1.1 Portée 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 Contexte administratif et juridique de l'enquête

- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 ayant pour objet les enquêtes publiques ;
- 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 ;
- 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 ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-2, L.151-4, L.151-5, L.151-19, L.151-23, L.153-19 (1) et suivants, R.151-5, R.153-8 et suivants, les articles L.104-2 et L.103-2 (2) ;
- Le Code de l'Urbanisme, articles L.153-40, L.132-7 et 9 (3) ;
- Le Code de l'Urbanisme, articles L.151-31 et L.151-36 (4) ;
- La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové ;
- La Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public ;
- L'avis de l'autorité environnementale n° MRAe AKIF-2024-035 du 15/05/2024 [cf. **annexe A18-1**] ;
- La Décision n° E24000034 / 78 en date du 22 mai 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles me désignant en qualité de commissaire-enquêteur titulaire [cf. **annexe A3**] ;
- L'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de la Celle Saint-Cloud n° 2024-34 du 28/05/2024 [cf. **annexe A5**] ;

(1) Les articles L.151-2, L.151-4, L.151-5, L.151-19, L.151-23 et L.153-19 concernent respectivement la composition d'un PLU, le rapport de présentation, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), le règlement et la soumission du PLU à l'enquête publique.

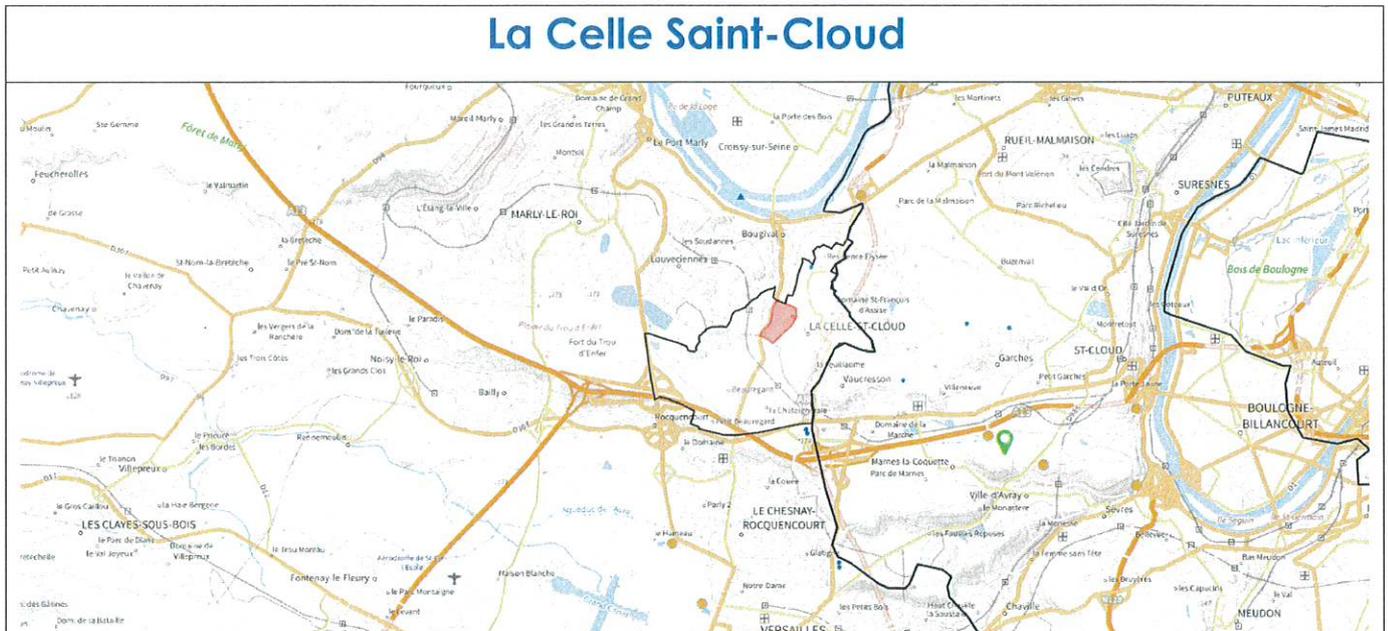
(2) Les articles R.151-5, R.153-8, L. 104-2 et L.103-2 concernent respectivement, le rapport de présentation (motifs des changements lorsque le PLU est révisé, modifié ou mis en compatibilité), la composition du dossier soumis à enquête, l'évaluation environnementale et la concertation préalable.

(3) Les articles L.153-40, L.132-7 et 9 concernent la notification du projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

(4) Les articles L.153-31 et L.153-36 concernent respectivement les procédures de révision et de modification d'un Plan Local d'Urbanisme.

RAPPORT

.1.3 Présentation de la Commune



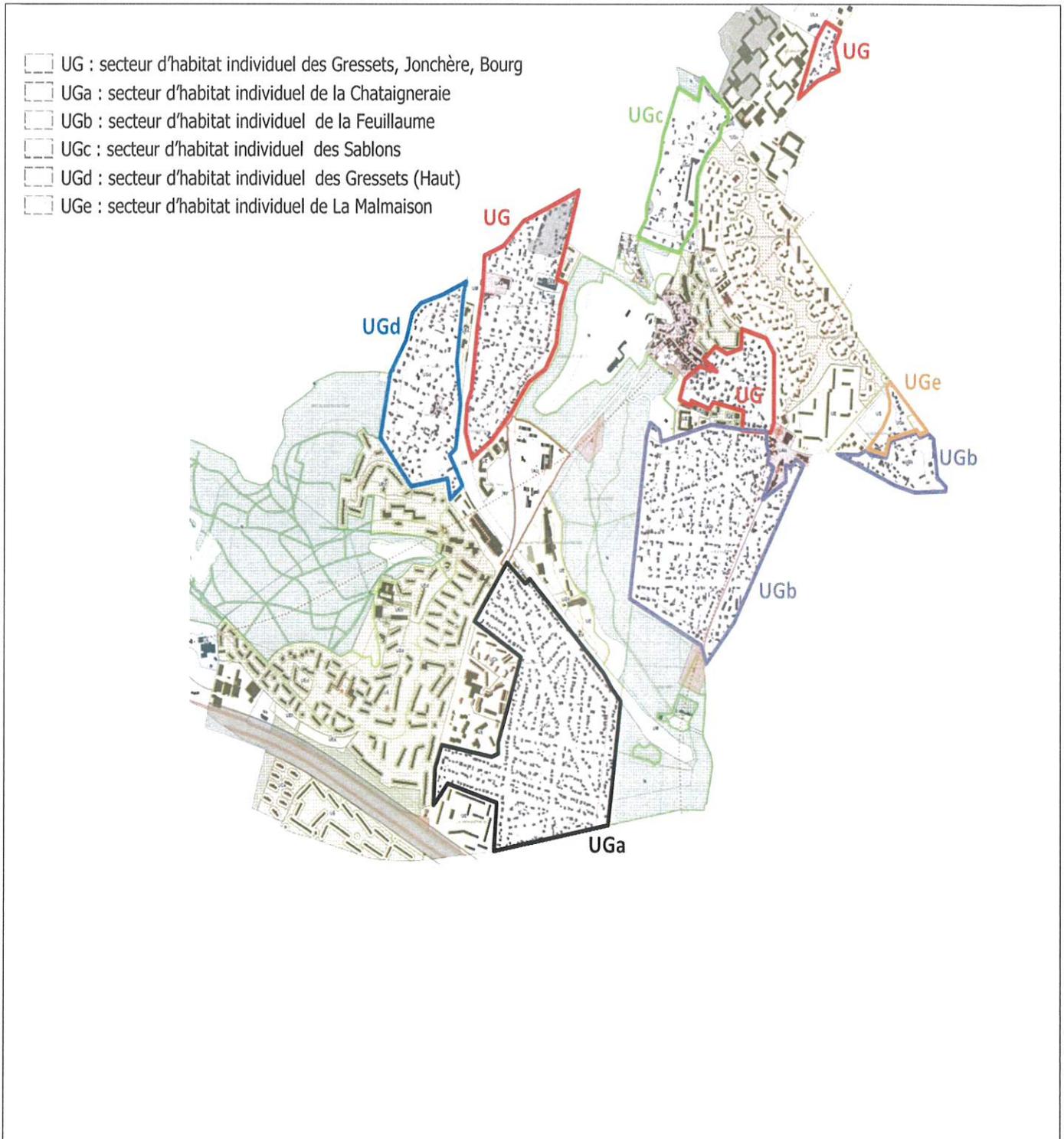
Située dans la région Ile-de-France, dans le département des Yvelines, la commune de La Celle Saint-Cloud couvre une superficie de 583 ha, c'est une ville de près de 21 000 habitants, agréable à vivre et bien desservie grâce à ses deux gares SNCF. La Celle Saint-Cloud est située entre les boucles de la Seine au Nord et Versailles au sud. Localisée à une vingtaine de kilomètres à l'ouest de Paris, elle se situe également dans une aire d'environ 10 kilomètres de Nanterre/Paris-La-Défense, de Vélizy-Villacoublay et de 20 kilomètres du pôle urbain de Saint-Quentin-en-Yvelines/Trappes qui constituent les principaux pôles d'emploi de proximité.

La commune est limitrophe de Rueil-Malmaison au nord-est, de Vaucresson au sud-est, du Chesnay-Rocquencourt au sud et au sud-ouest, de Louveciennes à l'ouest, et de Bougival au nord et au nord-ouest.

La commune fait partie, depuis le 1er janvier 2014, de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc.

- **Région** Île-de-France
- **Département** des Yvelines (78)
- **Arrondissement** de Versailles
- **Canton** du Chesnay-Rocquencourt
- **Intercommunalité** Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

RAPPORT



RAPPORT

.1.4 Contexte environnemental de la Commune

La commune de La Celle Saint-Cloud dispose d'un cadre naturel privilégié qui a toujours constitué l'attractivité de la commune. Les espaces naturels (bois et forêts, étangs...), représentent environ 30% de la surface du territoire communal (source MOS 2021 ; IPR).

Les boisements et les espaces naturels constituent à la fois le socle du cadre de vie communal mais aussi de son patrimoine. Cette proximité aux bois pose également l'enjeu du traitement et de la préservation des lisières de forêt. Les orientations du *SDRIF* précisent qu'en dehors des Sites Urbains Constitués, à l'exclusion des bâtiments agricoles, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares → Le PLU a en charge la délimitation du Site Urbain Constitué (SUC).

Le PADD du PLU actuel indique l'enjeu suivant :

« *Le cadre naturel de la commune a été fondateur du développement urbain d'hier et d'aujourd'hui. Le développement de demain ne pourra se faire que dans le respect de la structure naturelle des quartiers* ».

La plupart des espaces boisés sont constitutifs d'un plus vaste réseau de bois et forêts avec les communes voisines. Les quartiers pavillonnaires représentent un couvert végétal et arboré important et participent pleinement aux continuités écologiques de la région. Ce couvert végétal est à préserver et à valoriser.

.1.5 Constat de l'application du PLU en vigueur

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.

.1.6 Analyse urbaine en amont et objectifs de l'enquête

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. Cette modification est, par ailleurs, l'occasion de procéder à des corrections mineures facilitant la compréhension des règles, évitant le contournement de celles-ci et permettant la suppression de certaines incohérences héritées des règlements successifs. La procédure de modification permet ainsi de préciser et ajuster certaines dispositions réglementaires, et de spécifier certaines définitions du lexique.

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**

.1.7 Avis et décisions administratives en amont de l'enquête

Avis de l'autorité environnementale n° MRAe AKIF-2024-035 du 15/05/2024	Cf. annexe A18-1
Décision n° E24000034 / 78 en date du 22/05/2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles portant sur la désignation du commissaire-enquêteur et de son suppléant.	[cf. annexe A3]
Arrêté d'ouverture d'une enquête publique n° 2024-34 du 28/05/2024 portant sur la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud.	[cf. annexe A5]

.1.8 Délibération du Conseil Municipal en cours de l'enquête

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**].

.1.9 Justification de la procédure de modification par la commune

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.**

.1.10 Présentation des modifications

.1.10.1 Synthèse des modifications

Les modifications 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

[Voir le schéma des quartiers à la page suivante](#)

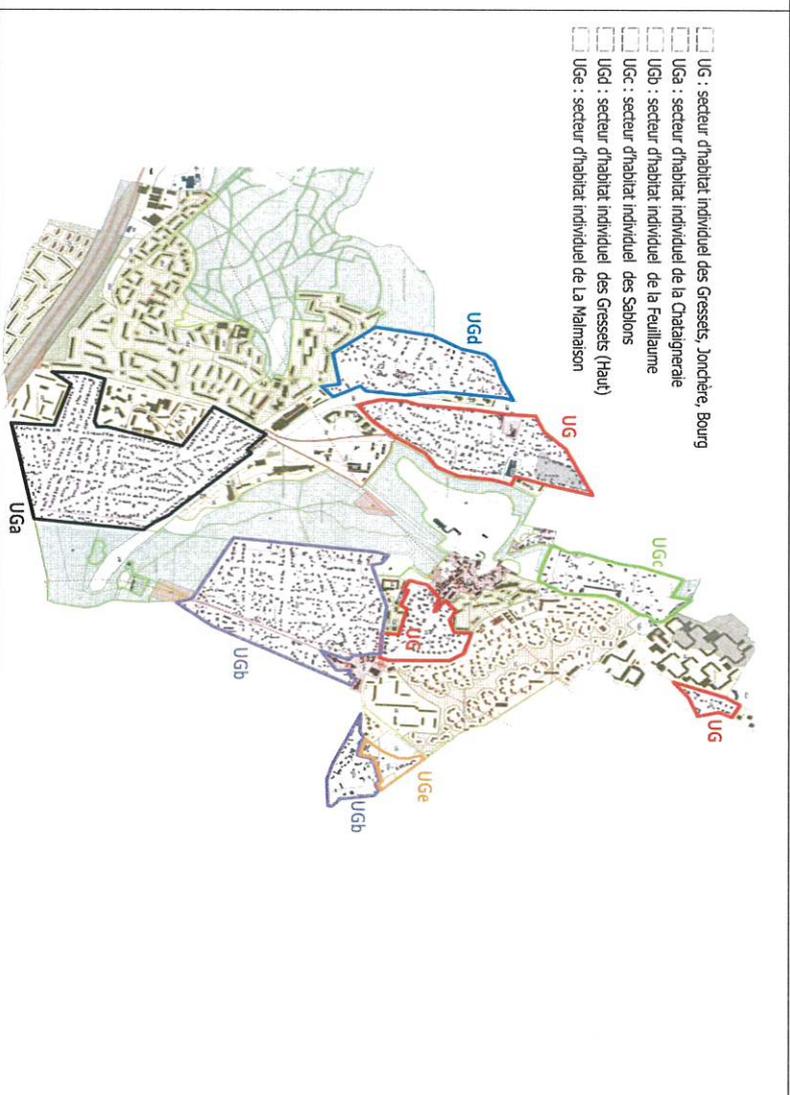
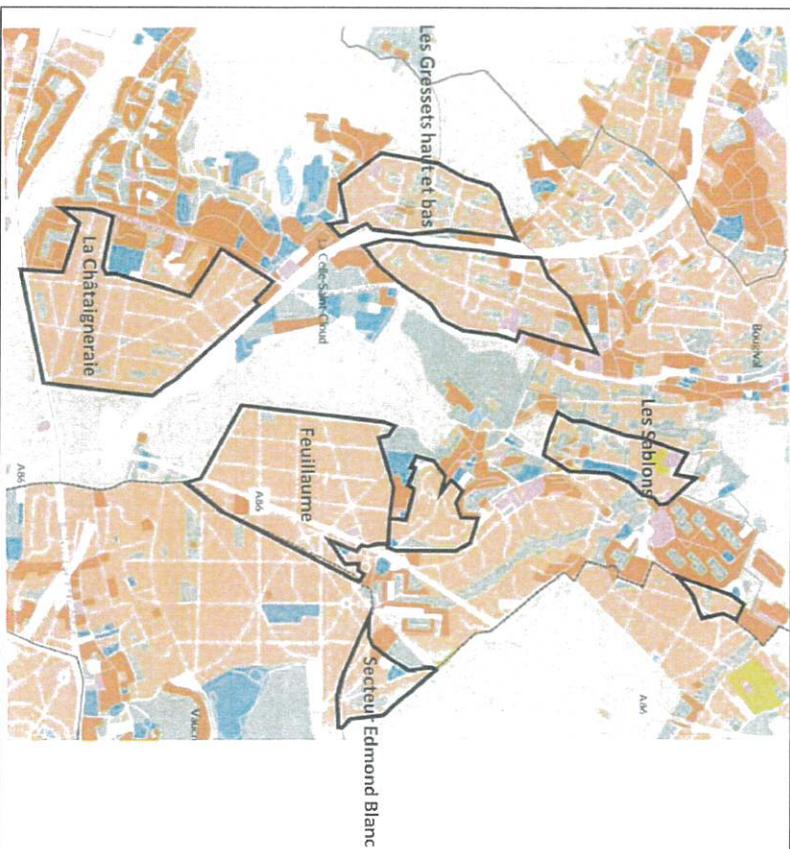
Partie 3

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

La commune précise qu'une consultation et des réunions de travail ont été organisées avec l'ensemble des associations de quartier concernées par les modifications. Ce travail mené en partenariat avec les associations a permis d'enrichir le projet d'un certain nombre d'ajustements réglementaires.

Il existe 4 secteurs de quartiers pavillonnaires avec de forts enjeux de préservation de la nature en ville et paysagers : Les Gressets (haut et bas), la Châtaigneraie, le secteur Edmond Blanc, la Feuillaume.

La préservation des paysages est d'autant plus importante que la commune est marquée par un fort relief notamment dans le quartier des Gressets.



RAPPORT

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

11/69

1.10.2 Justifications des modifications par la commune

1. Partie 1 Préservation des ressources et lutte contre le réchauffement climatique (toutes zones)

Rapport de présentation – pages 17 à 32

Thème	JUSTIFICATIONS des modifications	Commentaires du commissaire enquêteur
Les dispositifs d'énergie renouvelable	Afin de préserver les caractéristiques architecturales des constructions tout en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables , la commune souhaite ajouter une règle pour une meilleure intégration paysagère des dispositifs d'énergie renouvelable et permettre une surimposition des capteurs solaires dans la limite de 15 cm.	Installation désormais possible soit en intégré , soit en surimposition . Sachant que le mode « intégré » est le plus esthétique .
Les éléments techniques	Suite à l'augmentation du nombre de pompes à chaleur et de climatiseurs , la commune souhaite apporter une précision à la règle pour prévenir de potentiels litiges de voisinage quant aux nuisances générées par ces dispositifs.	Voir la recommandation du commissaire enquêteur dans le § 3.3.14 « sur les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage ».
La protection des arbres	La commune souhaite mieux protéger les arbres de haute tige et arbres de parcs participants à la fois à la qualité paysagère des quartiers, aux îlots de fraîcheur urbains et à la biodiversité. Ainsi, pour le bon développement de l'arbre, toute nouvelle construction ou aménagement pouvant nuire à l'arbre est interdite. Une règle a également été précisée, venant en complément de la précédente, pour mieux préserver le patrimoine arboré. Chaque abatage d'arbres pour d'autres raisons que celles permises devra être dûment justifié . De plus, une règle concernant l'essence à privilégier est ajoutée pour rendre le territoire davantage résilient au changement climatique .	Impact positif
La protection de la petite faune	Une règle sur les clôtures a été ajoutée de manière transversale pour permettre la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du territoire communal pour renforcer la viabilité des corridors écologiques existants. La règle a été renforcée en zone N pour faciliter la libre circulation de la petite faune dans l'ensemble du territoire communal pour renforcer la viabilité des corridors écologiques existants.	Impact positif

L'infiltration des eaux à la parcelle	<p>La commune souhaite renforcer la préservation des espaces perméables et de la pleine terre ainsi que permettre une meilleure compréhension de la règle. Ainsi, les exigences de pleine terre à l'article 2.3 s'apprécieraient désormais en % minimum de la superficie du terrain et non plus en « % d'espaces non bâti ».</p> <p>Le ratio exigé est ainsi plus important.</p> <p>Une mise en cohérence par rapport à la part d'emprise au sol maximale autorisée a été effectuée. De plus, une règle a été fixée pour 3 sous- secteurs qui étaient à ce jour non réglementés.</p> <p>Une règle a été fixée pour réaliser dans les différentes zones des aménagements perméables (cheminements piétons, places de stationnement (sauf en cas de pente dont le revêtement nécessite d'avantage d'adhésion pour la sécurité des personnes). Cette modification vise à permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales à la source et limiter ainsi le ruissellement des eaux.</p>	<p>Le calcul en % minimum de la superficie du terrain et non plus en « % d'espaces non bâti » → réduit la partie constructible restante d'un terrain.</p> <p>Les associations qui relayent les demandes des habitants, ont conscience de l'impact. Pour elles, c'est un compromis afin de préserver la qualité des constructions.</p>
---------------------------------------	--	--

2. **Partie 2 Préservation des paysages et lutte contre le morcellement urbain (zone pavillonnaire uniquement)**

Lutte contre le morcellement urbain

Thème	JUSTIFICATIONS des modifications	Impacts
<p>Lutte contre le morcellement urbain</p> <p>Rapport de présentation – pages 34 à 39</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. En quartier pavillonnaire, la règle générale de retrait par rapport aux limites séparatives a été légèrement renforcée pour préserver les espaces de biodiversité autour des constructions. 2. Les caractéristiques actuelles des quartiers pavillonnaires ont été prises en compte avec une différenciation des sous-secteurs. Ainsi, la règle en UGb UGd et UGc est plus stricte. 3. La souplesse accordée en cas de disolation thermique est conservée mais légèrement reformulée pour une meilleure compréhension. 4. La règle pour les distances des piscines a été complétée. 5. Enfin, une souplesse est accordée pour les carports qui restent des aménagements légers facilement démontables. 6. La commune souhaite renforcer les distances de retrait par rapport aux limites séparatives tout en permettant une évolution du bâti existant. Ainsi, une petite 	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Augmentation modérée des distances : 2,5 à 3 m ou 4 m 5,5 à 6 ou 7 m</p> <p>Réduction modérée de la partie constructible d'un terrain.</p> <p>...Les piscines, margelles comprises... : Impact modéré sur la partie constructible d'un terrain.</p> <p>Ces modifications montrent la volonté affichée de la commune de lutter contre le morcellement urbain</p>

RAPPORT

13/69



	<p><u>extension est autorisée</u> dans le cas où la <u>construction existante</u> ne respecterait pas la nouvelle règle de prospect fixée.</p> <p>7. Pour préserver les fonds de jardin privés qui font partie intégrante de la trame verte de la commune, une définition a été ajoutée pour préciser les limites de fond de terrain nouvellement créées (suite à une division parcellaire). Cette nouvelle définition permet de fixer une règle différenciée par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de jardin existantes.</p> <p>8. La commune souhaite <u>renforcer les règles</u> pour les nouvelles constructions notamment en <u>second rideau</u>. Cette nouvelle règle vise à préserver les fonds de jardin et notamment les cœurs d'îlots verts, espaces représentant des îlots de fraîcheur et de biodiversité.</p> <p>9. La commune souhaite <u>renforcer les règles de distance</u> entre deux nouvelles constructions sur une même unité foncière. Cette nouvelle règle vise à préserver les espaces perméables et les espaces de pleine terre.</p>	<p>en impactant modérément la superficie constructible restante d'un terrain.</p>
<p>Préserver les caractéristiques architecturales des quartiers pavillonnaires</p> <p>Rapport de présentation – pages 40 à 44</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pour préserver l'aspect architectural des constructions qui caractérisent le territoire de La Celle Saint-Cloud, et éviter des dérives en termes de formes urbaines et de gabarit des constructions avec des constructions très étroites et hautes sur des découpages parcellaires étriqués, <u>une règle a été ajoutée</u>. Cet ajout s'accompagne d'une définition nécessaire. 2. Un <u>complément a été ajouté</u> pour limiter le niveau de hauteur à R+1+C en secteur pavillonnaire. Cette règle vise une meilleure intégration architecturale des nouvelles constructions. 3. Un <u>complément a été ajouté</u> concernant les ouvertures en toiture pour un meilleur respect des caractéristiques architecturales des quartiers. 4. Une <u>mise en cohérence a été réalisée</u> entre les règles et le lexique. Une précision de gabarit a été ajoutée pour le volume des carports et limiter ce type de construction à un par unité foncière. 5. La définition de l'emprise au sol a été précisée pour répondre aux besoins des habitants, éviter certains contournements et clarifier la règle. 	<p>Impact positif.</p>

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

Thème	JUSTIFICATIONS des modifications consignées dans le « Règlement modifié et le Rapport de présentation »	
Rapport de présentation – page 46	<p>Zones UA – Art.2.1 volumétrie et implantations des Constructions - Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Correction d'une erreur matérielle dans le coefficient de pleine terre de la zone UA et UAc. Ainsi, la règle a été modifiée pour raisonner avec les droits à construire autorisés tout en préservant des exigences de pleine terre suffisantes. - Une part de pleine terre minimale a été ajoutée pour les secteurs UAe et UAb aujourd'hui non réglementés. 	Réduction modérée de la partie constructible d'un terrain.

Rapport de présentation – page 47	<p>Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions - Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public :</p> <p>Une précision a été apportée à la règle pour rectifier une erreur matérielle : « Les constructions, tant en élévation qu'en sous-sol, sont édifiées de telle sorte qu'elles ménagent en arrière de l'alignement une marge de recul de 5 mètres <i>minimum</i>.»</p>	Impact positif.
Rapport de présentation – page 48	<p>Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions - Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public :</p> <p>Une rectification de la rédaction a été apportée pour autoriser la souplesse à tous les secteurs UE comme cela été initialement voulu.</p>	Impact positif.
Rapport de présentation – page 49	<p>Zones UE – Art.2.1 volumétrie et implantations des constructions - Dispositions relatives à la hauteur des constructions :</p> <p>Une clarification de la règle a été apportée pour éviter toute mauvaise interprétation sur les dispositions particulières.</p>	Impact positif.
Rapport de présentation – page 50	<p>Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des Constructions - Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes au public :</p>	Impact positif.

RAPPORT

Enquête publique n° E2400034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

15/69

		Clarification justifiée
Rapport de présentation – page 51	<p>La commune souhaite apporter une souplesse pour le secteur UGa en permettant l'implantation d'annexes dans la marge de recul par rapport à l'alignement.</p> <p>Zones UG – Art.2.1 volumétrie et implantations des Constructions - Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions :</p> <p>La commune souhaite accorder une souplesse pour permettre une évolution bâtie des constructions dépassant la règle générale d'emprise au sol. Ainsi, une nouvelle pièce pourra être créée sans être constitutive d'emprise au sol et ainsi continuer de préserver espaces verts perméables et de pleine terre.</p>	
Rapport de présentation – page 52	<p>Le bâtiment « Pavillon du Butard » est mentionné comme élément à protéger dans le règlement écrit mais n'était pas localisé par la prescription graphique sur le plan de zonage. Une mise en cohérence entre les deux documents a été réalisée en localisation ce bâtiment protégé dans le plan de zonage.</p>	Mise en cohérence justifiée
Rapport de présentation – page 53	<p>Une nouvelle présentation de la règle d'occupation du sol sera réalisée pour une meilleure compréhension du lecteur. Le fond restera inchangé.</p>	-----
Rapport de présentation – page 54	<p>Des espaces entre les paragraphes seront ajoutés pour éviter toute mauvaise interprétation de la règle.</p>	-----
Rapport de présentation – page 55 Lexique	<p>Ajout de la définition suivante :</p> <p>Bâtiment : construction close et couverte.</p> <p>Suppression d'un doublon dans le lexique : Terrain ou unité foncière et unité foncière</p>	-----
Rapport de présentation – page 56	<p>Faute d'orthographe</p>	-----

2. CHAPITRE II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

.2.1 Désignation du commissaire

Suite à la demande de Monsieur le Maire de la Commune de la Celle Saint-Cloud du 13 mai 2024 [cf. **annexe A2**], sollicitant auprès du Tribunal Administratif de Versailles la nomination d'un commissaire enquêteur pour conduire une enquête publique portant sur le projet de « *modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune* », Madame la Présidente de ce Tribunal, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire, décision E24000034 / 78 du 22 mai 2024 [cf. **annexe A3**]. Une déclaration sur l'honneur a été établie suite à cette décision [cf. **annexe A4**].

.2.2 Lancement de l'enquête

.2.2.1 Contacts préliminaires et réunion d'initialisation

22/05/2024 : J'étais sollicité par le Tribunal Administratif de Versailles pour la conduite de l'enquête publique du « *Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Celle Saint-Cloud* » ;

23/05/2024 : Réception par courriel de la décision du Tribunal Administratif de Versailles E24000034 / 78 du 22/05/2024, me désignant en qualité de commissaire enquêteur. [Cf. **annexe A3**] ;

23/05/2024 : J'ai reçu de la part du TA de Versailles les documents suivants :

- Le rapport de présentation et le règlement modifié

23/05/2024 : Décision d'un rendez-vous d'initialisation avec Monsieur le Maire de la commune de La Celle Saint-Cloud le lundi **27 mai 2024 à 15h30** ;

27/05/2024 : Envoi au secrétariat de Monsieur le Maire d'une note de cadrage et d'un planning prévisionnel pour le déroulement de l'enquête, en préparation de la réunion d'initialisation du 27 mai 2024 à 15h30 ;

27/05/2024 : Réunion d'initialisation.

Ci-après le compte-rendu envoyé par courriel le 27 mai 2024 à 19h04 au service urbanisme :

DEBUT

Initialisation de l'enquête publique « *Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Celle Saint-Cloud* »

Contacts et participants :

Monsieur Olivier DELAPORTE – Maire

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

Madame Stéphanie VEIGA – Directrice des Espaces publics, de l'urbanisme et du cadre de vie

Madame Myrtille HAINE - Instructrice du droit des sols / Assistante du Pôle Espace public, Urbanisme et Cadre de vie - Tél : 01 30 78 15 24 / Courriel : urbanisme@ville-lacellesaintcloud.fr

RAPPORT

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

17/69



□ Dates de début et de fin de l'enquête :

Début : VENDREDI 21 JUIN 2024 à 14h00

(Conformément au code de l'environnement, la publication dans deux journaux doit se faire **15 jours au moins avant le début de l'enquête et doit être rappelée dans les huit premiers jours de l'enquête.**

L'affichage de l'avis d'enquête dans la Commune, doit se faire **15 jours au moins avant le début de l'enquête** → fin impérative de toutes les actions de communication : le **MERCREDI 5 JUIN 2024 (affichage terminé et 1^{ère} publication dans les journaux réalisée)**. La 2^{ème} publication doit avoir lieu dans les huit premiers jours de l'enquête.

Hors réunion : Suite aux échanges avec Mme VEIGA à l'issue de la réunion, il est prévu que la Police municipale dresse un constat d'affichage avec photos le 4 juin 2024. Le commissaire enquêteur a demandé que cette preuve lui soit apportée avant le **6 juin 2024** (début de la période des **15 jours** avant le début de l'enquête) ainsi que celle de la parution dans la presse.

Fin : VENDREDI 26 JUILLET 2024 à 17h00

Durée de l'enquête : 36 jours

□ Permanences :

- 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

□ Décision du Tribunal Administratif de Versailles (TAV) :

Référencée E24000034 / 78 du 22 mai 2024. Décision reçue par courriel le 23 mai 2024 [Cf. **annexe A3**].

□ Points de contacts :

Les documents formels de l'enquête (courriers officiels, procès-verbal de synthèse, rapport et conclusions) seront adressés à Monsieur le Maire.

□ Arrêté municipal :

L'arrêté sera élaboré en concertation avec le commissaire enquêteur, en prenant en compte les dates de début et de fin de l'enquête, ainsi que celles des permanences.

Hors réunion : le commissaire enquêteur a reçu le 28/05/2024 pour avis et validation le projet de l'arrêté ainsi que celui de l'avis d'affichage et de publication dans la presse.

□ Modalités logistiques :

Les permanences auront lieu à l'hôtel de Ville 8 Av. Charles de Gaulle, 78170 La Celle Saint-Cloud. Salle à réserver avec facilité d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Modalités de recueil des observations du public :

- Observations inscrites sur le registre lors et en dehors des permanences ;
- Observations par courriers adressés au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie de la Celle Saint-Cloud ;
- Observations par courriel à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : plu-enquetepublique@ville-lacellesaintcloud.fr

Dans l'objectif de tout mettre à disposition du public, que ça soit sur le site web de la Commune ou sur le registre papier :

RAPPORT

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

18/69



Pour le registre papier

- Attacher chaque courrier au registre, en indiquant la date de réception ainsi que le nom de l'expéditeur.
- Imprimer les observations dématérialisées (reçues par courriels) et les attacher au registre (date d'arrivée, nom et adresse de messagerie de l'expéditeur).

Pour les observations consignées sur le registre dématérialisé ou/et les observations reçues par courriels :

- Permettre au public de les consulter à distance sur le site web de la commune et dans le siège de l'enquête sur un poste dédié (poste informatique, tablette...).

A la fin de chaque journée de l'enquête, clore la page concernée du registre papier et ouvrir une nouvelle pour le jour suivant.

Faire une copie quotidienne de toutes les observations. Le commissaire enquêteur souhaite avoir des scans périodiques des observations (inscrites sur le registre, reçues par courrier ou dématérialisées).

 Dossier d'enquête :

DEUX exemplaires seront mis à disposition du public.

UN exemplaire papier à prévoir pour le commissaire enquêteur.

Le rapport de présentation ainsi que le règlement modifié ont été adressés au commissaire enquêteur par le TA de Versailles le 23 Mai 2024.

Concernant les pièces à mettre à disposition du public, le commissaire enquêteur souhaite disposer des éléments suivants :

1. Le dossier de présentation du projet (rapport de présentation, règlement modifié, avis de la MRAe...)
2. Une chemise des pièces administratives (courrier adressé au TA et décision du TA, arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, toute pièce éditée en lien avec l'enquête...)
3. Une chemise sur les actions de communications (presse, affiches, parution sur le site internet de la commune, panneaux lumineux, constat de la police municipale, bulletin municipal...)
4. Une chemise sur les retours des Personnes Publiques Associées et des Services de l'Etat ;

Le dossier de l'enquête (éventuellement paraphé par le commissaire enquêteur) sera mis en ligne sur le site web de la commune dès la publication dans la presse de l'arrêté d'ouverture de l'enquête et la pose des affiches.

Dès le premier jour de l'enquête : Il est à la charge de la mairie de permettre au public de consulter le dossier sur un poste informatique dédié.

Le registre sera coté et paraphé par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête. D'autres registres seront initialisés par le commissaire enquêteur et mis à disposition du public en cas de besoin.

Un exemplaire du registre a été remis au commissaire enquêteur en séance.

 Visite de la ville

Un rendez-vous est fixé le **MERCREDI 29 mai 11h00**

Visite de la ville, en particulier les zones impactées par la modification n° 1 du PLU ;

 Contrôle de l'affichage

Un rendez-vous est fixé le **SAMEDI 8 juin à 10h30.**

Hors réunion : rendez-vous reporté au 14 juin 2024 à 15h00, suite aux échanges avec Mme VEIGA le 28/05/2024.

 Contrôle du dossier et modalités logistiques :

Un rendez-vous est fixé au **VENDREDI 14 JUIN à 15h00**

- Vérification du dossier à mettre à disposition du public / salle des permanences / signature du registre et éventuellement le dossier d'enquête (DEUX exemplaires) ;

RAPPORT

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

19/69

- Vérification des dispositions prises pour la [mise en ligne du dossier de l'enquête sur le site web](#) de la commune et de l'[opérabilité de la saisie dématérialisée](#) des observations ([adresse de messagerie dédiée](#)) ;

□ Communication et information du public

- Publication dans deux journaux ;
- Affichage dans des lieux de la commune à grande visibilité ;
- Le commissaire enquêteur souhaite avoir les [projets de l'avis d'affichage et du texte de publication](#) dans les journaux avant d'engager la communication.

□ Clôture de l'enquête :

A l'issue de la dernière permanence, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le Maître d'Ouvrage remet le ou les registre(s) ainsi que les annexes attachées au(x) registre(s) au commissaire enquêteur conformément au Code de l'environnement.

□ Procès-verbal :

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur doit adresser le procès-verbal de l'enquête dans les huit jours calendaires suivant la date de fin de l'enquête.

Un premier bilan de synthèse est proposé par le commissaire à l'issue de la dernière permanence.

Un [autre rendez-vous sera proposé pour la remise du procès-verbal de synthèse](#).

La Mairie disposera de 15 jours pour faire part de ses remarques.

□ Rapport et Conclusions :

La remise prévisionnelle du rapport aura lieu le [LUNDI 26 août 2024 au plus tard](#).

Conformément à l'article R123-20 du Code de l'environnement, le Tribunal Administratif de Versailles dispose d'un délai de 15 jours pour faire part de ses remarques sur les conclusions, la Maîtrise d'Ouvrage dispose aussi du même délai pour faire part de ses éventuelles remarques. Le Maître d'Ouvrage doit attendre l'expiration de ce délai avant de mettre le rapport et les conclusions à disposition du public.

□ Documents remis en séance au Commissaire enquêteur :

Un registre déjà renseigné par Mme Haine.

L'avis de la MRAe n° MRAe AKIF-2024-035 du 15/05/2024

Documents en attente :

Projets de l'arrêté, l'avis pour affichage, texte de publication dans la presse ;

Courrier adressé au TA de Versailles ;

Avis des Personnes Publique Associées (liste, avis reçus) ;

□ Informations sur l'affichage et la publication dans la presse :

Un [arrêté du 24 avril 2012](#), publié le 4 mai au Journal officiel, fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

[Les affiches doivent être apposées 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Elles doivent être visibles et lisibles de la voie publique.](#)

Elles doivent mesurer au moins 42 × 59,4 cm (format A2) et comporter le titre "avis d'enquête publique" en caractères gras [majuscules d'au moins 2 cm de hauteur et les informations visées à l'article R. 123-9 du code de l'environnement en caractères noirs sur fond jaune](#).

L'article R. 123-11 du code de l'environnement, en application duquel est pris cet arrêté, 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°

RAPPORT



2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Résumé des échéances :

DEBUT de l'enquête : VENRDREDI 21 JUIN 2024 à 14h00

FIN de l'enquête : VENDREDI 26 JUILLET 2024 à 17h00

Echéances avant le démarrage de l'enquête

Hors réunion : Suite aux échanges avec Mme VEIGA à l'issue de la réunion, il est prévu que la Police municipale dresse un constat d'affichage avec photos le 4 juin 2024. Le commissaire enquêteur a demandé que cette preuve lui soit apportée avant le **6 juin 2024** (début de la période des **15 jours** avant le début de l'enquête) ainsi que celle de la parution dans la presse.

Visite de la ville : le **mercredi 29 mai 2024 à 11h00**

Contrôle de l'affichage, du dossier, du registre, actions de communication, saisie dématérialisée... : le **vendredi 14 juin 2024 à 15h00**

Remise du procès-verbal de synthèse : **date à définir**.

Remise du rapport et des conclusions : le **lundi 26 août 2024 au plus tard (heure à définir)**.

PERMANENCES :

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**

FIN

.2.2.2 Arrêté, avis d'affichage et texte de publication dans les journaux

28/05/2024 : Réception du projet de l'arrêté et de l'avis pour affichage et publication dans la presse ;

28/05/2024 : Annotation et validation par le commissaire enquêteur [Cf. **annexe A5**] ;

28/05/2024 : Réception de l'arrêté signé par M. le Maire réf. n° 2024-34 du 28/05/2024 [Cf. **annexe A5**] ;

RAPPORT

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

21/69

.2.2.3 Visites de la commune et réunions

.2.2.3.1 Réunion du 29/05/2024 à 11h00

Compte-rendu de la visite du 29 mai 2024 à 11h00 (envoyé par courriel le 29 mai 2024 à 17h29, à Mme Haine – contact dédié pour cette enquête au sein du service urbanisme).

----- Début -----

....

Je résume ci-après les points que nous avons abordés lors de notre réunion de ce matin.

Cette réunion avec vous, portait sur la vérification du dossier à mettre à disposition du public lors de l'enquête publique qui doit se dérouler du 21 juin au 26 juillet 2024.

Vous m'informez avoir reçu la confirmation de la parution de l'avis dans le Parisien et les Toutes Nouvelles de Versailles le 5 juin prochain.

L'affichage aura lieu le 4 juin. La Police Municipale est chargée de constater la pose des affiches et de les photographier. J'ai insisté sur la visibilité des affiches à partir de la voie publique et **demandé de disposer de la preuve de la pose des affiches et de la parution dans les journaux impérativement avant le 6 juin** (date de début de la période des 15 jours avant le début de l'enquête).

Logistiques :

Salle des permanences : je souhaite que la salle des permanences soit bien éclairée, spacieuse et avec fenêtre.

Mise à disposition du public d'un ordinateur pour pouvoir consulter le dossier : j'ai réitéré ma demande sur ce point. Voir l'article Article L123-12 du code de l'environnement :

« ...Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public. »

Dossier et registre :

Je vous ai remis le registre déjà initialisé par vous-même et paraphé par mes soins.

J'ai paraphé toutes les pièces disponibles du dossier, à savoir :

- Le rapport de présentation ;
- L'étude au cas par cas et le retour de la MRAe ;
- Les délibérations sur l'approbation du PLU et sa mise en compatibilité ;

RAPPORT

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

22/69



- Le courrier adressé au TA de Versailles et la décision du TA ;
- L'arrêté et l'avis des affiches ;
- La notification de la parution dans les journaux ;
- Le modèle du courrier adressé aux Personnes Publiques Associées ;

Le règlement modifié nécessite quelques mises en forme. Il sera paraphé dès sa disponibilité.

J'ai demandé que toute pièce à mettre en ligne soit paraphé par mes soins et précisé que rien n'empêche la mise en ligne de ce dossier, dès la pose des affiches et la parution dans la presse. Surtout que chaque personne pourra demander le dossier avant l'ouverture de l'enquête :

Article L123-11 du code de l'environnement :

Nonobstant les dispositions du titre Ier du livre III du code des relations entre le public et l'administration, le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

Je reste à votre disposition pour toute remarque ou oubli de ma part.

Cordialement,
Joseph ABIAD
Commissaire enquêteur

----- **FIN** -----

RAPPORT

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

23/69



.2.2.3.2 Réunion et visite du 11/06/2024 à 10h00

10h00-10h30 : paraphe des documents suivants :

Le règlement mis en page

Le constat d'affichage

Les extraits de « Toutes les Nouvelles » et « Le Parisien » du 5 juin

La capture de la publication de l'avis d'enquête publique sur le site de la commune

10h30-12h00 : Visite de la ville avec Mme Pagès – Maire-adjoint - Déléguée à la Jeunesse, à la prévention, l'insertion et l'Urbanisme.

Compte-rendu de la visite du 11 juin 2024 à 10h30 (envoyé par courriels à Mme Pagès le 12 juin 2024 à 11h17 et 11h38 – prise en compte des annotations de Mme Pagès)

----- **Début** -----

Joseph ABIAD

12/06/24 11h38 - Résumé de la visite dans la matinée du 11 juin 2024

à : dpages@ville-lacellesaintcloud.fr

cc : veiga stéphanie, haine myrtille

Bonjour Madame Pagès,

Merci pour votre retour sur mon résumé de la visite d'hier. J'ai pris en compte vos précisions dans la liste des quartiers ci-après.

... Cette visite m'a permis de parcourir différents quartiers, secteurs et rues de la ville. J'ai pu apercevoir la typologie des constructions ainsi que les potentialités de densification et quelques exemples de nouvelles constructions issues des divisions parcellaires.

Sauf oubli de ma part, j'ai noté les points suivants de cette visite :

- Elisée 2 : bâtiments dans un environnement bien arboré. Constructions anciennes des années 60.
- Saint François d'assises. Secteur pavillonnaire, quelques immeubles, jardins partagés, le château.
- Quartier dit du Bourg, constructions assez ancienne et mitoyenne. Petites parcelles.
- Les Gressets, constructions anciennes et cossues. Présence importante de jardins. Divisions parcellaires et passage devant de nouvelles constructions peu harmonieuses avec l'existant.
- Quartier de Beauregard. Logements sociaux, petites maisons individuelles, espaces verts.
- La Feuillaume, maisons cossues. Divisions parcellaires possibles de façon limitée, dans les conditions analogues à celles des Gressets.
- La Châtaigneraie, zone pavillonnaire. Division parcellaire limitée.

....

Cordialement,

Joseph ABIAD

Commissaire enquêteur

----- **FIN** -----

RAPPORT

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

24/69

.2.2.3.3 Réunion et visite du 18/06/2024 à 14h30

----- Début -----

Résumé de la réunion/visite du 18 juin.

21 juin 2024 15h55

de: Joseph ABIAD<joseph.abiad@orange.fr>

à: mhaine@ville-lacellesaintcloud.fr;

Madame Haine,

Résumé de la réunion/visite du 18 juin 2024 à 14h30 :

Vous m'avez confirmé les points suivants :

- Disponibilité d'un poste informatique pour permettre la consultation du dossier par le public ;
- Disponibilité de la salle des commissions pour les permanences, sauf pour celle de samedi 6 juillet : Salle prévue à côté du service urbanisme ;
- Paraphe de la délibération du conseil municipal du 17 juin concernant l'avis de la MRAe ;
- La mise en ligne du dossier pourrait se faire dès le 19 juin ainsi que l'opérabilité de l'adresse courriel pour la réception dématérialisée des observations ;

Visite des points d'affichage dans la ville : [Annexe A12-4]

Tous les points d'affichage (panneaux d'informations électriques, panneaux administratifs et affichage complémentaire fait le 12 juin à la demande du commissaire enquêteur).

Le commissaire enquêteur a pris en photos tous les points d'affichage, y compris les panneaux d'informations électriques (sauf l'avis posé et vu dans l'entrée de la ville en arrivant du Chesnay) ;

Les photos seront consignées dans le rapport ;

Cordialement,

Joseph ABIAD

Commissaire enquêteur

----- FIN -----

RAPPORT

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

25/69



.2.2.4 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 [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 [Annexes A6, et A12].
- Parution dans « Toutes les Nouvelles » 1^{ère} insertion le 05/06/2024 - 2^{ème} insertion le 26/06/2024 [Annexes A7, A8 et A9].
- Parution dans le « Grand Parisien » 1^{ère} insertion le 05/06/2024 - 2^{ème} insertion le 22/06/2024 [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 : [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 [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.

RAPPORT

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

26/69



.2.2.5 Composition du dossier soumis à enquête

23/05/2024 : réception de la part du TA de Versailles du rapport de présentation et du règlement modifié du projet de modification du PLU.

12/06/2024 : ultime contrôle par le commissaire enquêteur du dossier paraphé pour sa mise en ligne : Il est composé des éléments suivants :

Dossier technique

- Rapport de présentation du 18 mars 2024
- Règlement écrit modifié du 6 juin 2024

Délibérations

- Délibération n° 2017.03.01 du 13 juin 2017 – Approbation du Plan Local d'Urbanisme
- Délibération n° 2020.06.18 du 15 décembre 2020 – Approbation de mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme
- Délibération n° 2023.06.06 du 10 octobre 2023 – Approbation de mise en compatibilité par déclaration de projet du Plan Local d'Urbanisme
- Délibération n° 2024.02.38 du 17 juin 2024 – le Conseil Municipal prend 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.

Pièces administratives

- Lettre de M. le Maire de la Ville de la Celle Saint-Cloud adressée au Tribunal Administratif de Versailles
- Décision du Tribunal Administratif de Versailles E24000034 /78 du 22 mai 2024
- Déclaration sur l'honneur
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique n° 2024-34 du 28/05/2024

Communication

- Texte avis pour affichage
- Texte de publication dans la presse
- Publication - 1ère insertion « Toutes les Nouvelles » du 5 juin 2024
- Publication - 2ème insertion « Toutes les Nouvelles » du 26 juin 2024
- Publication - 1ère insertion « Le Grand Parisien » du 5 juin 2024
- Publication - 2ème insertion « Le Grand Parisien » du 22 juin 2024
- Affichage de l'avis de l'enquête publique
- Plan global de l'affichage des avis de l'enquête publique posés les 3 et 12 juin 2024
- Affichage initial du 3 juin 2024
- Emplacement des panneaux administratifs
- Constat de la Police Municipale N° 2024000110 du 4 juin 2024
- Photos annexées au constat N° 2024000110 du 4 juin 2024 de la Police Municipale
- Affichage complémentaire du 12 juin 2024
- Emplacements des affiches complémentaires posées le 12 juin 2024
- Constat de la Police Municipale N° 2024000119 du 13 juin 2024
- Photos des affiches complémentaires posées le 12 juin 2024
- Visite de contrôle de l'affichage du 18 juin 2024
- Communication sur le site internet
- Publication dans la Gazette de juin 2024

RAPPORT

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

27/69



Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- Avis de l'autorité environnementale n° MRAe AKIF-2024-035 du 15/05/2024
- Etude au cas par cas
- Documents graphiques annexés à l'étude au cas par cas
- Auto-Evaluation environnementale
- Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du 27 mai 2024
- Avis de la ville de Louveciennes
- Avis de la Chambre d'agriculture

Registre

- Il est paraphé par le commissaire enquêteur pour le recueil des observations du public.

.2.2.6 Contrôle avant démarrage de l'enquête

Les contrôles ont eu lieu les 11 et 18 juin 2024.

.2.2.7 Déroutement des permanences de l'enquête

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

.2.4.8 Incidents au cours de l'enquête

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

.2.4.9 Réunion et point à mi-parcours du 8 juillet 2024 à 15h30

Cette réunion a été décidée à l'initiative de la Maîtrise d'Ouvrage (MOA). Préalablement à cette réunion, le commissaire enquêteur a fait parvenir aux participants un résumé à mi-parcours (*) des observations et essentiellement celles des associations des quartiers de la Châtaigneraie, de la Feuillaume et des Gressets. Ces associations ont été reçues à la demande du commissaire enquêteur les 6 et 8 juillet 2024.

Participants à cette réunion :

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 Stéphanie VEIGA – Directrice des Espaces publics, de l'urbanisme et du cadre de vie

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

La commissaire enquêteur a fait état des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des observations et a sollicité les réponses de la MOA.

(*) Ce résumé comprend tous les avis des PPA ainsi que les observations du public et des associations à la date du 8 juillet 2024 (cf. § 3.1 et 3.2 dans ce document).

RAPPORT

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

28/69



.2.4.10 Echange avec la MOA et préparation du procès-verbal de synthèse

Le 12 juillet 2024, une nouvelle actualisation des avis et des observations a été envoyée à la MOA. Le 19 juillet 2024, la MOA a fait part de ses réponses. Elles ont été intégrées dans le procès-verbal de synthèse en cours de préparation par le commissaire enquêteur. Le 20 juillet 2024, une version provisoire du procès-verbal de synthèse a été adressée à la MOA.

.2.4.11 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.

.2.4.12 Incident ou évènement après la clôture de l'enquête

Le 27 juillet 2024 à 17h52, l'association ASA de la Châtaigneraie a adressé par courriel un complément d'observations (cf. [Annexe A23-3]. **Ce courriel est arrivé après la clôture de l'enquête et n'est pas inscrit sur le registre.**

.2.4.13 Réunion et remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête

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 définitif (qui intègre les réponses de la MOA du 19/07/2024 - **annexe A16 dans le dossier des ANNEXES**) a été remis formellement à la Maîtrise d'Ouvrage et cosigné (cf. **annexe A14 et A15 dans le dossier des ANNEXES**)

.2.4.14 Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage

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

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 courrier recommandé le 12 août 2024.

RAPPORT

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

30/69



3. CHAPITRE III – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage sont consignées dans les **annexes A16 et A17** dans le dossier des ANNEXES et dans le § 3.1 et 3.2 de ce document – colonne réponse de la Maîtrise d'Ouvrage.

3.1. Personnes Publiques Associées et lettre type

Le dossier a été adressé aux destinataires suivants pour avis :

PPA	Adresse	N°AR / date de réception
Préfecture des Yvelines	Frédéric ROSE (Préfet) 1 rue Jean Houdon - 78010 VERSAILLES CEDEX	2C 176 287 3165 0 Reçu le 21.05.24
Conseil régional IDF	Valérie PECRESSE (Présidente) Unité d'Aménagement Durable 35 boulevard des Invalides - 75007 PARIS	2C 176 287 3164 3 Reçu le 22.05.24
Conseil départemental des Yvelines	Pierre BEDIER (Président) Hôtel du département 2 place André-Mignot - 78012 Versailles Cedex	2C 176 287 3163 6 Reçu le 23.05.24
DDT des Yvelines	Anne-Florie CORON (Directrice) 35 rue de Noailles BP 1115 - 78011 VERSAILLES CEDEX	2C 176 287 3162 9 Reçu le 22.05.24
CDPNAF	Monsieur Président 35 rue de Noailles BP 1115 -78011 VERSAILLES CEDEX	2C 176 287 3161 2 Reçu le 21.05.24
Chambre du Commerce et de l'Industrie	Guillaume CAIROU (Président) 21 avenue de Paris -78021 Versailles Cedex	2C 176 287 3160 5 Reçu le 21.05.24
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Ronan KERAUDREN (Président) 19 avenue du Général-Mangin -78000 Versailles	2C 176 287 3159 9 Reçu le 24.05.24
Chambre Régionale d'Agriculture	Christophe HILLAIRET (Président) 2 avenue Jeanne d'Arc -78153 Le Chesnay Cedex	2C 176 287 3158 2 Reçu le 17.05.24
Ile de France Mobilité	Valérie PECRESSE (Présidente) 39/41 rue de Châteaudun -75009 PARIS	2C 176 287 3157 5 Reçu le 23.05.24
Versailles Grand Parc	François De MAZIERES (Président) 6 avenue de Paris CS 10922 -78009 VERSAILLES CEDEX	2C 176 287 3156 8 Reçu le 17.05.24
Commune de Vaucresson	Véronique JACQUELINE (Maire) 8 Grande Rue -92420 VAUCRESSON	2C 176 287 3155 1 Reçu le 17.05.24
Commune de Bougival	Luc WATTELLE (Maire) 126 rue du Maréchal Joffre -78830 BOUGIVAL	2C 176 287 3154 4 Reçu le 21.05.24
Commune de Louveciennes	Marie-Dominique PARISOT (Maire) 30 rue du Général Leclerc -78430 LOUVECIENNES	2C 176 287 3153 7 Reçu le 17.05.24
Commune de Rueil-Malmaison	Patrick OLLIER (Maire) Hôtel de Ville 13 boulevard Foch -92501 RUEIL-MALMAISON CEDEX	2C 176 287 3152 0 Reçu le 21.05.24
Commune du Chesnay-Rocquencourt	Richard DELEPIERRE (Maire) Hôtel de Ville 9 rue Pottier - BP 150 78155 LE CHESNAY-ROCQUENCOURT CEDEX	2C 176 287 3151 3 Reçu le 17.05.24

RAPPORT



La Celle Saint-Cloud

Hôtel de Ville
Direction Espace public,
Urbanisme et Cadre de vie

Service urbanisme

Affaire suivie par : Myrtille HAINE

☎ 01 30 78 15 24

@ : urbanisme@ville-lacellesaintcloud.fr

Commune du Chesnay-Rocquencourt
Monsieur Richard DELEPIERRE
9 rue Pottier
BP 150
78155 Le Chesnay-Rocquencourt Cedex

La Celle Saint-Cloud, le 15 MAI 2024

N/Réf. : SV/MH 24.0289

LRAC : 2C 176 287 3151 3

Objet : Consultation des Personnes publiques Associées
Modification simplifiée du PLU de la Celle Saint-Cloud

Monsieur le Maire,

La commune de la Celle Saint-Cloud, soucieuse de mieux maîtriser la croissance urbaine en respectant ses espaces naturels, souhaite renforcer certaines dispositions de son PLU afin de faire face à l'artificialisation croissante des sols, conformément d'ailleurs aux prescriptions législatives et réglementaires. Elle souhaite, par ailleurs, permettre aux particuliers la mise en œuvre d'actions participant à la lutte contre le réchauffement climatique. Pour cela, elle a décidé de procéder à une modification simplifiée du règlement de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous notifier, pour observations éventuelles, le projet de modification, pour lequel une enquête publique se tiendra du 20 juin au 31 juillet 2024.

Le service urbanisme reste à votre disposition pour toute précision concernant ce dossier, par téléphone au 01.30.78.15.24 ou par mail à urbanisme@ville-lacellesaintcloud.fr.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.



Le Maire,

Olivier DELAPORTE
Conseiller régional

RAPPORT

3.1.1. Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France

Mission régionale d'autorité environnementale – Île-de-France

Décision n° MRAe AKJF-2024-035 du 15/05/2024 [Cf. annexe A18-1] dans le Dossier des ANNEXES

« ... »	Résumé du Commissaire Enquêteur	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage
<p>Considérant que les évolutions apportées au PLU par le projet de modification visent principalement à une <u>meilleure intégration paysagère</u> des quartiers pavillonnaires et une <u>meilleure préservation des espaces de nature en ville</u> ;</p> <p>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 <u>santé humaine</u> 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 ;</p> <p>Rend l'avis qui suit :</p> <p>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.</p> <p>...</p> <p>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... »</p> <p>[Voir l'intégralité du courrier dans l'annexe A18] dans le Dossier des ANNEXES</p>	<p>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.</p>	

3.1.2. Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France

Chambre d'agriculture de Région Ile-De-France

Réf. 2024_ST_147_LM_LB du 26 juin 2024 [Cf. annexe A18-4] dans le Dossier des ANNEXES

« ... Etant sans incidence sur l'agriculture, ce projet de modification ne suscite pas de remarques particulières de la part de notre compagnie ».

Résumé du Commissaire Enquêteur	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage
Avis favorable	

RAPPORT

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

33/69

3.1.3. Chambre de Métiers et de l'Artisanat Ile-De-France

<p>Chambre de Métiers et de l'Artisanat Ile-De-France N/Réf. : RK/HM/CCQ – 03.5.2024 du 27 mai 2024 [Cf. annexe A18-2] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>« ...Après lecture du dossier par notre Service de Développement Economique et Territorial, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de modification. Ces modifications qui nous nous ont été soumises seront sans incidence pour l'exercice des activités artisanales... »</p>	<p>Résumé du Commissaire Enquêteur Avis favorable</p>	<p>Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage</p>
--	--	---

3.1.4. Ville de Louveciennes

<p>Ville de Louveciennes Réf. CP/CVP/ALL 2024.06.84 du 18 juin 2024 [Cf. annexe A18-3] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>« ...Après étude du dossier, nous vous informons que nous n'avons pas de remarques à formuler sur votre projet... »</p>	<p>Résumé du Commissaire Enquêteur Avis favorable</p>	<p>Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage</p>
--	--	---

3.1.5. Conseil départemental - Territoire d'Action Départementale Grand Versailles

<p>Conseil départemental - Territoire d'Action Départementale Grand Versailles Réf. 2024_01-SV/ER-41 du 02 juillet 2024 [Cf. annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES</p> <p>« ... Le Département n'a pas de remarque sur cette modification simplifiée... ».</p>	<p>Résumé du Commissaire Enquêteur Avis favorable</p>	<p>Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage</p>
---	--	---

3.2. Observations du public, réponses de la Maîtrise d'Ouvrage et du Commissaire enquêteur

3.2.1. 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 :
 - 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 **faitage** 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 moyennes 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 en vigueur à ce jour. Cette rédaction ne couvrirait 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 (ARPEGE) 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 **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

RAPPORT

35/69

- Observations du public :
 - Mme Ambre LECOMTE : demande de renseignements ;
 - 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 ;
 - M. et Mme DEMELIER : demande de renseignements ;
 - M. Gaetan STAHL : demande du dossier d'enquête ;
 - M. xxxx : consultation du dossier ;
 - M. xxxx : demande de renseignements sur la protection des arbres.

3.2.2. Détail des observations

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
21/06/2022	1 ^{ère} permanence					

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
01/07/2024	Chambre d'Agriculture	Courrier du 25/06/2024 adressé à M. le Maire	Avis de la Chambre d'Agriculture réf. 2024_ST_147_LM_LB du 25 juin 2024	Aucune remarque ou observation.		Avis tracé dans le registre étant donné sa réception après le début de l'enquête.

RAPPORT

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

36/69

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
05/07/2022	Conseil départemental - Territoire d'Action Départementale Grand Versailles	Courrier du 02/07/2024 adressé à M. le Maire	Avis Réf. 2024_01-SV/ER-41 du 02 juillet 2024 [Cf. annexe A18-5] dans le Dossier des ANNEXES	Demande de renseignements	-----	Avis tracé dans le registre étant donné sa réception après le début de l'enquête.

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	Mme Ambre Lecomte - 2 allée de Bretagne - La Celle Saint-Cloud	Visite	-----	Demande de renseignements	-----	-----

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	Mme Anicée TAINGUY et M. Laurent DAUSSIÈRE 25 avenue Pasteur La Celle Saint-Cloud	Visite	Quartier de la Châtaigneraie (parcelle 61). Contentieux de voisinage suite à un permis d'aménager accordé au(x) propriétaire(s) de la parcelle 501. Attente d'un écrit.	Contentieux de voisinage	Pas de réponse à apporter	Cette observation ne rentre pas dans le périmètre de l'enquête.

RAPPORT

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

37/69

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	Mme Anne-Laure DEMELIER M. Fabrice DEMELIER 18 avenue Raymond Maire La Celle Saint-Cloud	Visite	-----	Demande de renseignements	-----	-----

06/07/2022 2ème permanence	Association de la Feuillaume. M. Gilles LASSARTESSE – Président - M. Jean-François COLLIARD – Vice-Président à l'urbanisme	Visite à la demande du commissaire enquêteur	Demandes d'amélioration
----------------------------------	--	--	-------------------------

Observation	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage (MOA)	Commentaires du Commissaire Enquêteur
<p>Cf. annexe A23-1 dans le dossier des annexes.</p> <p>« ...l'évolution du PLU est devenu indispensable. Les gens sont attachés à leur quartier.</p> <p>Les dispositions exposées dans le projet de modifications sont parfois très techniques. »</p> <p>Un document de travail a été présenté lors de la visite et porte sur les points suivants :</p> <p>1) L'obligation ajoutée dans le règlement de pose d'un coffret 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...</p> <p>2) La règle « la façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur de l'égoût de toit (ou à l'acrotère) de la façade » est insuffisante... <u>Nous demandons de rajouter dans la règle « et supérieure à 90% de la hauteur du faitage »</u></p>	<p>1) Les normes et seuils de réduction acoustiques ne relèvent pas du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le service urbanisme n'est ni en mesure, ni autorisé à vérifier le respect des normes en vigueur.</p> <p>2) imposer un pourcentage semble trop contraignant architecturalement.</p> <p>3) adaptation initialement proposée mais retirée pour une règle applicable à tous / nous</p>	<p>Pompe à chaleur – coffret insonorisant : RECOMMANDATION du commissaire enquêteur de mettre l'un des textes suivants :</p> <p>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.</p> <p>OU</p> <p>Les dispositifs générant des nuisances sonores (climatiseurs, pompe à chaleur, etc.) implantés à moins de 12</p>

RAPPORT

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

38/69

<p>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 satisfaisante dans les documents communiqués lors de la concertation mais a été supprimée sans explication dans le projet soumis à l'enquête</p> <p>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.</p> <p>5) En effet, la définition mélange <u>terrain</u> et <u>unité foncière</u> : « Nous demandons de compléter/revoir la définition pour éliminer toute marge d'interprétation sur la définition de terrain. Nota : cette demande n'a pas été faite à la mairie car cette disposition ne figurait pas dans les documents communiqués lors de la concertation. 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 vélix). Nota : cette demande a déjà été faite à la mairie qui a indiqué reporter son examen lors de la phase d'enquête publique.</p> <p>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 précédent.</p> <p>Nous avions indiqué à la mairie qu'elle ne couvrirait pas les terrains « en drapeau » (bénéficiant d'un chemin pour accéder depuis la rue). Il nous avait été répondu qu'il s'agissait d'une <u>coquille qui serait corrigée</u> dans le nouveau règlement.</p> <p>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 satisfaisante dans les documents communiqués lors de la</p>	<p>rétudierons ce point avec le bureau d'étude</p> <p>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.</p> <p>6) l'élargissement de cette règle aux balcons/ferrasses 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).</p> <p>L'ouverture de châssis en toiture ne remet pas en cause cette typologie</p> <p>7) la mention « en façade » sera effectivement supprimée</p> <p>8) Cette partie de terrain est déjà protégée en étant identifiée comme « lisière inconstructible » et nous ne souhaitons pas</p>	<p>mètres d'une limite séparative devront être intégrées 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.</p> <p>2) Je partage l'avis de la MOA.</p> <p>3) La demande a été exprimée aussi par l'association de la Châtaigneraie (cf. annexe A23-4). Avant la remise du rapport, la Mairie 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 partagée par la Mairie 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 Feuillume et l'ASA de la Châtaigneraie leur expliquant les raisons de ne pas donner suite à cette demande.</p> <p>4) Je partage la réponse de la MOA.</p> <p>5) Je partage la réponse de la MOA.</p> <p>6) L'avis appartient au Service Urbanisme.</p> <p>7) Correction à faire par la MOA.</p> <p>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.</p>
---	--	---

RAPPORT

39/69

<p>concertation mais a été supprimée sans explication dans le projet soumis à l'enquête</p> <p>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 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.</p>	<p>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)</p>	
--	---	--

(1)

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.

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'abattage.	La production d'un état phytosanitaire de l'arbre par un professionnel motivant l'abattage » 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.

RAPPORT

Enquête publique n° E2400034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

40/69

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
07/07/2022	Association de la Feuillaume. M. Gilles LASSARTESSE – Président M. Jean-François COLLIARD Vice-Président à l'urbanisme	Courriel du 07 juillet 9h25 suite à la visite lors de la permanence de samedi 6 juillet 2024	Courrier joint au courriel [Pièce 1]. Cf. annexe A23-1 dans le dossier des annexes.	Demandes de sept améliorations au projet de modification.	Voir les réponses dans l'observation de l'association du 06/07/2024.	-----

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	<ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p>	Demandes supplémentaires d'amélioration du projet de modification.	<p>Pour les 3 premiers points voir ci-dessus.</p> <p>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</p>	<p>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.</p> <p>Je partage la réponse de la MOA sur la modification (rapport de présentation page 42).</p>

RAPPORT

Enquête publique n° E2400034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

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
10/07/2024	M. Gaetan STAHL stahigaetan@gmail.com	Courriel du 10/07/2024 à 17h28	Étant Urbaniste retraité je suis intéressé par ce dossier j'aurais des propositions sur le problème de stockage de médicaments de silo au bourg ou place Berthet....	Demande du dossier d'enquête	-----	Mme Haine lui a adressé le lien pour télécharger le dossier. Aucun retour de la part de M. STAHL.

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 : 1) Réhabiliter une véranda existante dans les mêmes conditions actuelles de hauteur, de limites séparatives et d'emprise au sol. 2) Modifier les « dispositions relatives à la hauteur des	Modification du projet pour permettre : La réhabilitation d'une véranda existante et permettre l'extension 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, <u>sauf</u> 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	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

RAPPORT

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

42/69

		<p>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 <u>uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue - que ça soit côté façade sur rue ou arrière. »</u></p>		<p>reconstruction de bâtiments non conformes aux règles actuelles.</p> <p>2) 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 (2)</p>	<p>par le bureau d'étude pourraient devenir réels. La décision en final appartient à la commune.</p>
--	--	---	--	--	--

(2)

Avant la remise du rapport, le 23/08/2024, la Maitrise 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 architecturale 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'ensevelissement, etc.).

Date	Nom / Prénom / Adresse	Canal d'arrivée	Observation	Nature de la demande ou/et observation	Réponses de la Maitrise d'Ouvrage	Commentaires du Commissaire Enquêteur
25/07/2024	Nom inconnu	Visite	Consultation du dossier d'enquête sans remarque sur le registre.	Consultation du dossier d'enquête	-----	-----
26/07/2024	Nom inconnu	Visite	Demande de renseignements	Demande de renseignements	-----	-----

RAPPORT

43/69

3.3. Appréciations du commissaire enquêteur

3.3.1 Sur le choix de la procédure de modification

Rappel des articles qui définissent les cas de **révision** ou de **modification** d'un Plan Local d'Urbanisme :

Article L153-36 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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 L153-31 Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156](#)

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 procédure de **modification** du PLU retenue est **conforme** à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

La modification n° 1 n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (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.**

RAPPORT

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

44/69

.3.3.2 Sur la 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 listées dans le paragraphe 1.10, rentrent dans le cadre du point 2° de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

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

- 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.

RAPPORT

45/69

3.3.3 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.

RAPPORT

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

46/69

.3.3.4 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** »

« **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** (2 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.

RAPPORT

47/69



3.3.5 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 ;

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.

3.3.6 Sur l'élaboration de l'arrêté d'ouverture de l'enquête

Une réunion d'initialisation de l'enquête a eu lieu le 27/05/2024. Préalablement à cette réunion, le commissaire enquêteur a fait parvenir à la Maîtrise d'Ouvrage une note de cadrage et un planning prévisionnel du déroulement de l'enquête

Le lendemain de cette réunion d'initialisation les échanges entre la Maîtrise d'Ouvrage et le commissaire enquêteur ont eu lieu (projet, annotation et validation). L'arrêté élaboré conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement a été signé par M. le Maire le jour même.

Le commissaire enquêteur souligne la mobilisation de la Maîtrise d'Ouvrage à tous les niveaux pour l'élaboration de cet arrêté dans un temps record.

RAPPORT

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

48/69



Article R123-9

Version en vigueur depuis le 01 août 2021 - Modifié par Décret n°2021-837 du 29 juin 2021 - art. 24

I.-L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L.123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

- 1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;
- 2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;
- 3° L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10 ;
- 4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;
- 5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;
- 6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;
- 7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;
- 8° L'arrêt de l'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II.-Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R.123-11.

RAPPORT

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

49/69

3.3.7 Sur la mise en ligne et la consultation du dossier

Dès le 29 mai 2024, le commissaire enquêteur a entamé la revue de toutes les pièces du dossier et a tenu à le parapher en entier (le paragraphe du dossier n'est pas obligatoire). Le dernier contrôle avant le démarrage de l'enquête a eu lieu le 12 juin 2024. Le dossier a été mis en ligne pour consultation conformément à l'article L.123-12 du code de l'environnement (support papier et consultation sur un poste informatique au siège de l'enquête).

Article L123-12

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2017 Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

Le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public.

Si le projet, plan ou programme a fait l'objet d'une procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, ou d'une concertation préalable organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision, le dossier comporte le bilan de cette procédure ainsi que la synthèse des observations et propositions formulées par le public. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.

3.3.8 Sur les 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 été réalisées en conformité avec l'article R123-11 du code de l'environnement (Annexes A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12 et A13) :

Article R123-11

Version en vigueur depuis le 28 avril 2017 Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

RAPPORT

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

50/69

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet ou moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfetures et sous-préfetures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Le premier affichage des avis a eu lieu le 3 juin 2024 et a été constaté par la Police Municipale le lendemain.

A la demande du commissaire enquêteur, un deuxième affichage beaucoup plus visible de la voie publique a été réalisé le 12 juin 2024 et constaté par la Police municipale le 13.

L'affichage a été maintenu et constaté par le commissaire enquêteur jusqu'au dernier jour de l'enquête.

RAPPORT

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

51/69



3.3.9 Sur la clôture de l'enquête et l'élaboration du procès-verbal de synthèse

La clôture de l'enquête et l'élaboration du procès-verbal de synthèse ont eu lieu en conformité avec l'article R123-18 du code de l'environnement. Les échanges avec la Maîtrise d'Ouvrage dès les premières observations et les réunions avec les associations, ont permis à la Maîtrise d'Ouvrage de rédiger ses réponses dès le 19 juillet 2024 (cf. **annexe A 16 dans le dossier des ANNEXES**), et au commissaire enquêteur de faire la réunion de synthèse et livrer le procès-verbal à l'issue de la dernière permanence du 26 juillet 2024.

Article R123-18

Version en vigueur depuis le 28 avril 2017 Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

RAPPORT

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

52/69



.3.3.10 Sur l'évaluation environnementale

Dans sa décision n° MRÆ AKIF-2024-035 du 15/05/2024, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-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 ;

RAPPORT

Enquête publique n° E2400034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

53/69

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 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**]

RAPPORT

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

54/69

.3.3.11 Sur les incidences de la modification n° 1 du PLU

L'analyse des incidences fait partie du dossier présenté à l'autorité environnementale (annexes A18-1 et 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 :

- 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 % »** → **réduit la partie constructible restante d'un terrain.**
- La lutte contre le morcellement urbain → **Réduction modérée de la partie constructible d'un terrain.**

RAPPORT

55/69



➤ 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.

.3.3.12 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, **n'ont fait aucune observation** (§ 3.1) :

- 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**.

.3.3.13 Sur les observations du public et des associations

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 avec les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage et les commentaires du commissaire enquêteur.

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.

RAPPORT

57/69

3.3.14 Sur les réponses de la Maîtrise d'Ouvrage

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 A 16** dans le dossier des ANNEXES) → réponses aux observations des associations exprimées les 6 et 8 juillet 2024 ;

B - 07/08/2024 (cf. **annexe A 17** 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 courrier 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 COLLIARD – Vice-Président à l'urbanisme	Visite à la demande du commissaire enquêteur	Demandes d'amélioration
Observation 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 insonorisant pour toute pompe chaleur implantée à moins de 12 m d'une limite séparative est trop interprétable. Nota : cette demande a	Réponses de la Maîtrise d'Ouvrage (MOA) 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.	Commentaires et appréciations du Commissaire Enquêteur 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 insonorisant et que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les	

RAPPORT

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

58/69

<p>déjà été faite à la mairie qui a indiqué reporter son examen lors de la phase d'enquête publique...</p> <p>2) La règle « la façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale supérieure à la hauteur de l'égoût de toit (ou à l'acrotère) de la façade » est insuffisante... Nous demandons de rajouter dans la règle « et supérieure à 90% de la hauteur du faitage »</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>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. Nota : cette demande n'a pas été faite à la mairie car cette disposition ne figurait pas dans les documents communiqués lors de la concertation. 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 vélix). Nota : cette demande a déjà été faite à la mairie qui a indiqué reporter son examen lors de la phase d'enquête publique.</p> <p>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. Nous avions indiqué à la mairie qu'elle ne couvrirait pas les terrains « en drapeau » (bénéficiant d'un chemin pour accéder depuis la rue).</p>	<p>2) imposer un pourcentage semble trop contraignant architecturalement.</p> <p>3) adaptation initialement proposée mais retirée pour une règle applicable à tous / nous réétudions ce point avec le bureau d'étude</p> <p>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.</p> <p>6) l'élargissement de cette règle aux balcons/ferrasses 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).</p> <p>L'ouverture de châssis en toiture ne remet pas en cause cette typologie</p>	<p>risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.</p> <p>OU</p> <p>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.</p> <p>2) Je partage l'avis de la MOA.</p> <p>3) La demande a été exprimée aussi par l'association de la Châtaignerie (cf. annexe A23-4). Avant la remise du rapport, la Mairie 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 Mairie 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 Châtaignerie leur expliquant les raisons de ne pas donner suite à cette demande.</p> <p>4) Je partage la réponse de la MOA.</p> <p>5) Je partage la réponse de la MOA.</p> <p>6) L'avis appartient au Service Urbanisme.</p> <p>7) Correction à faire par la MOA.</p>
--	---	---

RAPPORT

59/69

<p>Il nous avait été répondu qu'il s'agissait d'une coquille qui serait corrigée dans le nouveau règlement. Nous demandons de modifier la règle comme suit « lorsque la plus grande largeur de la parcelle est inférieure à 14m ». 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</p> <p>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 mettre en cohérence le zonage du PLU et de retirer ce terrain de la zone UGe et de <u>lisière de la forêt</u>, pour le classer en zone N et en Espace Boisé Classé.</p>	<p>7) la mention « en façade » sera effectivement supprimée</p> <p>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)</p>	<p>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.</p>
--	--	--

(1)

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.

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 Gresseis M. Xavier CRESPIN – Président et M. SIMONNET	Visite à la demande du commissaire enquêteur	<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Demandes supplémentaires d'amélioration du projet de modification.	<p>Pour les 3 premiers points voir ci-dessus.</p> <p>« Rapport de présentation, page 42 »</p>	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

RAPPORT

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

60/69

			<ul style="list-style-type: none"> - 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. 		<p>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</p>	<p>L'association de la Feuillaume.</p> <p>Je partage la réponse de la MOA sur la modification (rapport de présentation page 42).</p>
--	--	--	---	--	---	--

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	<p>M. Lieubray précise le projet de modification n° 2 du PLU répond aux attentes de l'association.</p> <p>Il ajoute les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.	<p>Le rapport attendu doit être établi par un professionnel des espaces verts et spécifier précisément les raisons de l'abatage.</p>	<p>La production d'un état phytosanitaire de l'arbre par un professionnel motivant l'abatage » est <u>indispensable</u></p> <p>Un état phytosanitaire engage plus la responsabilité de son signataire qu'une simple attestation indiquant que l'arbre doit être abattu.</p> <p>Correction de forme à la charge de la MOA.</p>

RAPPORT

61/69

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 : 1) Réhabiliter une véranda existante dans les mêmes <u>conditions actuelles</u> de hauteur, de limites séparatives et d'emprise au sol. 2) 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 <u>uniquement dans le cas d'extension touchant les façades sur rue- que ça soit côté façade sur rue ou 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, <u>sauf s'il s'agit d'une « reconstruction à l'identique » prévue par le code de l'urbanisme (art L.111-15)</u> . 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	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.

RAPPORT

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

62/69

				<p>2) conformes aux règles actuelles.</p> <p>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 (2)</p>	
--	--	--	--	--	--

(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 architecturale 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.).

RAPPORT

63/69

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 encastres dans la toiture, soit en surimposition dans la limite d'une saillie de 15 cm. ».
 Question du commissaire enquêteur : « 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.

RAPPORT

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

64/69



Requête du commissaire enquêteur n°3 :

Extrait du règlement : 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.

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.

RAPPORT

65/69



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 n7 :

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.

<p>Projet se situant dans une lisière sans aucune autre construction</p> <p>Le projet n'est pas réalisable</p>	<p>Site Urbain Constitué</p> <p>Le projet n'est pas réalisable</p>	<p>Un SUC est « un espace bâti », doté d'une trame vicarie 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 Feuillaume, 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.</p>
--	--	---

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.

RAPPORT

Enquête publique n° E2400034 / 78 – Projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Celle Saint-Cloud – V1

67/69

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

3.4.1 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** »

3.4.2 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 moyennes 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 : **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. »
- **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

RAPPORT

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

68/69



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 Châtagneraie 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...

.3.4.3 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 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 : **parcelle** et non pas **pavillonnaire**.

Règlement :

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

RAPPORT

69/69

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



