



CONSEIL MUNICIPAL DU 22 MAI 2025

Le 22 mai 2025 à 20h45, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la salle du Conseil Municipal, sur la convocation qui leur a été adressée le 16 mai 2025 par le Maire conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Président de séance : Richard RIVAUD

Secrétaire de séance : Emma WILLIAMS

Présents :

Richard RIVAUD, Anne-Sophie BODARWE, Bruno GAULTIER, Nathalie FRADETAL, Philippe GROGNET, Alain SANSON, Pascale RENAUD, Yves TRAUGER, Annie BENOIST, Didier CARON, Yannick LE GOAËC, Claire JEAN RENAULT, Anne FOUGERES, Patrick GUERAULT, Luc VIDEAU, Sandrine SEGARD-REINE, Loïc DIDIER, Laetitia NIEMCZYK, Samer EL SOKHON, Emma WILLIAMS, Jessie BUCHERON, Alain GUIADER, Eric MONROCQ, Lionel CARASSIC, Agnès ZEITTER

Absents représentés :

Sabrina JUILLET-GARZON représentée par Anne FOUGERES, Fazia AIT MOHAND représentée par Anne-Sophie BODARWE, Maxime CORSON représenté par Pascale RENAUD, Sonia FEVRIER représentée par Richard RIVAUD

Absents non représentés :

Ana UGRINA, Sandra HEN, Bakary DJIBA, Valentin DELABALLE

Nombre de votants: 29 dont 25 présents et 4 représentés

SERVICES TECHNIQUES ET CADRE DE VIE URBANISME

Délibération n° 2025_05_22_02

APPROBATION DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Bruno GAULTIER

Note explicative de synthèse :

Par délibération du 6 juillet 2023, n°2023_07_06_03, modifiée par la délibération n°2023_10_04_02 en date du 4 octobre 2023, le conseil municipal a pris la décision de prescrire la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par la suite, l'organe délibérant a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, P.A.D.D (délibération n°2023_11_23_02 en date du 23 novembre 2023).

Les Personnes Publiques Associées (PPA)¹ ont ensuite été consultées et disposaient d'une période de trois mois pour émettre leur avis sur le projet.

Une enquête publique a été organisée du 14 janvier au 15 février 2025. À l'issue de cette enquête, le 16 mars 2025, la Commissaire Enquêtrice a rendu son rapport ainsi que ses conclusions.

La Commissaire Enquêtrice a émis un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de procéder à des modifications du document conformément aux engagements pris en réponse aux observations et avis des PPA suivants :

- S'assurer de la compatibilité du PLU avec les objectifs de densification du SDRIF-e.
- Rendre le PLU compatible avec les objectifs fixés par le SRHH en termes de construction de logements.
- Chiffrer un minimum de production de logements dans les OAP.
- Justifier et questionner la nécessité de consommer 2,2 ha à proximité des équipements sportifs.
- Revoir le contenu du règlement du secteur N* afin qu'il n'autorise que ce qui est admis en zone naturelle.
- Mettre en œuvre les protections relatives aux massifs boisés et ses lisières.
- Les panneaux photovoltaïques devraient pouvoir être installés sur les immeubles ayant des toits-terrasses.
- La Ville devrait revenir au PLU initial et ainsi remettre en place des haies plutôt que des murets pour clôturer les maisons et jardins.
- Proposition de la réduction des places de stationnement afin de contraindre les usagers à l'utilisation des transports en commun ou des vélos.

A la suite de cette consultation et afin de tenir compte des observations reçues des PPA, des avis du public, ainsi que du rapport et des conclusions de la Commissaire Enquêtrice, des modifications mineures ont été apportées au PLU comme suit :

1 la Région Île-de-France (IDF) - la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) - Île-de-France Mobilités (IDFM) - la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Île-de-France (CMA IDF) - Versailles Grand Parc (VGP) - la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles (CCI Versailles) - la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) - la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France (CA IDF) - CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) – le Département des Yvelines - l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) - le Ministère des Armées et des Anciens Combattants.

- L'OAP Fossé Pâté a été complétée par un objectif en nombre de logements sociaux à construire « Créer une nouvelle offre d'environ 350 logements (dont 80 logements sociaux au minimum en LLI ou BRS) ».
- Les justifications ont été complétées pour préciser la création d'un sous-secteur UE* qui n'autorise que les installations sportives « Sur 2,2 hectares, et plus 0,6 hectare qui doivent permettre d'accueillir un ESAT sans hébergement au niveau du Chemin de la Ratelle.
- Le plan de zonage a été ajusté avec l'ajout d'une zone UE* .
- La zone N* a été supprimée et reclassée en zone N. Cependant, il est important de souligner que des habitations sont déjà présentes dans ces zones N. Les dispositions de la zone N*, qui autorisaient les extensions et annexes pour les constructions existantes à usage d'habitation, sont maintenues et restent applicables en zone naturelle, conformément aux possibilités offertes par le Code de l'urbanisme. Le plan de zonage a été ajusté avec la suppression de la zone N*.
- Dans le règlement, les locaux techniques et industriels ont été autorisés au sein de toute la zone N.
- La lisière de protection a été ajoutée sur le plan de zonage. De plus, les couleurs ont été inversées.
- Le plan de zonage a été modifié.
- Dans le règlement de la zone A, l'« artisanat et commerce de détail » a été interdit.
- Dans le règlement de la zone A, la notion de « liés » a été enlevée - la notion de continuité des constructions agricoles » a été ajoutée ainsi que celle « d'une limite de 1 logement de 150 m² de SDP par exploitation agricole » - la règle reposant sur la SMA ainsi que celle de limite des 100 m ont été supprimées.
- Dans le règlement, il a été ajouté dans les dispositions générales « Dans le périmètre d'inconstructibilité identifié sur le document graphique sur une longueur de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, toute construction est interdite. »
- Les plans d'eau, mares et mouillères connus ont été ajoutés au plan de zonage ainsi que l'intégralité des zones humides identifiées par la DRIEAT.
- L'OAP Fossé Pâté a été complétée en précisant que « Les logements construits profiteront d'un bon confort sonore pour protéger des nuisances dues à la présence de la RD127. »
- Pour les bureaux, le règlement a évolué de façon à imposer une place de stationnement pour 55m² de surface de plancher.

- Au sein du règlement, le retrait latéral de 2,5 mètres a été réduit à 2 mètres en zone UE1. « En UE1, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres. Elles pourront néanmoins s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle. Dans tous les cas, les façades devront présenter des ouvertures ». La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut. Le dernier niveau doit être réalisée en attique avec un retrait de 1,5 mètres minimum depuis le nu de chaque façade des niveaux inférieurs.

- Le règlement a été ajusté pour répondre à cette demande « La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,8 mètre. Sont autorisées : les haies, les clôtures doublées d'une haie et les murs bahuts surmontés de ferronnerie ».
- En zone UR, il a été ajouté : « Les panneaux solaires sont autorisés sur les toits terrasses ».
- Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur, etc.) devront être installés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public ou être dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

Le conseil municipal est ainsi invité à approuver le PLU révisé ci-annexé.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du conseil municipal.

Délibération :

- **Le Conseil,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33,

Vu le Code de l'Urbanisme notamment, ses articles R.153-8 et suivants, L.153-19 et L.153-21,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2023_07_06_03 en date du 6 juillet 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation,

Vu la délibération du conseil municipal n°2023_10_04_02 en date du 4 octobre 2023 portant modification de la précédente délibération,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2023_11_23_02 en date du 23 novembre 2023 relative au débat - au sein du conseil municipal - portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal n° 2024_06_27_02 en date du 27 juin 2024 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu le Schéma Régional de la Région Île-de-France (SDRIF-e) approuvé le 11 septembre 2024,

Vu l'arrêté n°A2024_267 en date du 28 décembre 2024 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté, ainsi que l'avis d'enquête publique publié,

Vu les pièces du dossier de PLU soumis à enquête publique,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) recueillis lors de la procédure de révision du PLU :

- De la Région Île-de-France (IDF) en date du 4 novembre 2024 ;
- De la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) en date du 30 décembre 2024 ;
- D'Île-de-France Mobilités (IDFM) en date du 30 septembre 2024 ;
- De la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Île-de-France (CMA IDF) du 18 juillet 2024 ;
- De Versailles Grand Parc (VGP) du 12 septembre 2024 ;

- De la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles (CCI Versailles) du 10 septembre 2024 ;
- De la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en date du 8 octobre 2024 ;
- De la Chambre d'Agriculture de la Région Île-de-France (CA IDF) du 21 octobre 2024 ;
- Du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) du 30 juillet 2024 ;
- Du Département des Yvelines du 8 octobre 2024 ;
- De l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine) du 19 juillet 2024 ;
- Du Ministère des Armées et des Anciens Combattants du 24 octobre 2024 ;

Vu le rapport d'enquête publique et les conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, soumis à enquête publique, a fait l'objet de modifications mineures afin de tenir compte des avis reçus, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ; les modifications les plus importantes sont énumérées dans l'annexe jointe à la présente délibération,

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que l'ensemble des membres du conseil municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations nécessaires dans la convocation,

Considérant que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme,

Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

Délibère

Article 1 : Approuve le PLU révisé tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 2 : Dit que la présente délibération sera notifiée au préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 3 : Précise que conformément à l'article L. 153-23 du code de l'urbanisme, le PLU sera exécutoire un mois après la transmission au préfet de la présente délibération, sous réserve de sa publication au Géoportail de l'urbanisme.

Détail des Votes :

Pour : 25 voix,

Richard RIVAUD, Anne-Sophie BODARWE, Bruno GAULTIER, Nathalie FRADETAL, Philippe GROGNET, Sabrina JUILLET-GARZON, Alain SANSON, Pascale RENAUD, Yves TRAUGER, Annie BENOIST, Didier CARON, Yannick LE GOAËC, Claire JEAN RENAULT, Anne FOUGERES, Patrick GUERAULT, Luc VIDEAU, Sandrine SEGARD-REINE, Loïc DIDIER, Fazia AIT MOHAND, Laetitia NIEMCZYK, Samer EL SOKHON, Maxime CORSON, Emma WILLIAMS, Jessie BUCHERON, Sonia FEVRIER

Contre : 0 voix,

Abstention : 4 voix,

Alain GUIADER, Eric MONROCQ, Lionel CARASSIC, Agnès ZEITTER

La délibération est adoptée à la majorité par 25 voix.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité territoriale compétente et / ou d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Versailles, dans un délai de deux mois à compter de sa publication