



Le préfet

Saint-Germain-en-Laye, le 20 mai 2025

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courrier en date du 07 mars 2025, un projet de modification n°9 du plan local d'urbanisme (PLU) de Sartrouville. Disposant d'un délai de deux mois pour émettre mes observations, je vous les sou mets par la présente.

La procédure modifie le règlement écrit et le plan de zonage, et consiste notamment à :

- mettre en œuvre le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain au quartier des Indes et la reconversion de la zone d'activités des Sureaux ;
- mettre en œuvre un projet de géothermie sur la commune ;
- faire évoluer les friches de l'îlot de la rue des Arts en produisant du logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville ;
- ajouter aux annexes du PLU un Règlement Local de la Publicité (RLP), la Charte paysagère de Sartrouville et le Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Énergétiques (CPAUPEE) du secteur Plateau ;
- ajuster le règlement et corriger des erreurs matérielles.

La modification projetée ne modifie pas les orientations définies, par le projet d'aménagement et de développement durable, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels et n'emporte pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Au demeurant, elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 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.

Elle entre donc bien dans le champ d'application de la procédure de modification conformément aux articles L. 153-31 et L.151-36 du Code de l'urbanisme.

La présente modification du PLU prévoit des évolutions urbaines significatives. Elle comprend notamment la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain visant à requalifier des friches, à renforcer la densité urbaine et à répondre aux besoins en logement ainsi que le développement d'un projet de géothermie contribuant à la promotion d'énergies renouvelables.

Ce projet s'inscrit ainsi pleinement dans les orientations des politiques publiques portées par l'État. C'est pourquoi, je tiens à vous faire part de mon avis favorable sur cette modification, qui participe à renforcer l'attractivité et la structuration du territoire.

Je souhaite tout de même formuler une **réserve** sur la partie réglementaire de votre document relative aux destinations et sous-destinations permises en zone urbaine.

Plus précisément, vous entendez dans les zones UC, UC1, UC2, UC3, UC4 et UC5 autoriser : « *les installations agricoles à condition qu'il s'agisse de serres partagées ou d'installations liées à l'agriculture urbaine* ».

Les destinations et sous-destinations sont régies par les dispositions des articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme. S'il existe une large palette de sous-destination, il n'est pas possible de procéder à des interdictions de destinations plus spécifiques que celles proposées par le Code de l'urbanisme. Pour la destination « *exploitation agricole et forestière* », les seules sous-destinations autorisées sont « *exploitation agricole* » et « *exploitation forestière* ». C'est pourquoi, vous ne pouvez limiter l'usage agricole aux seules fins de « *serres partagées ou d'installations liées à l'agriculture urbaine* » dans les zones susvisées.

Toutefois, je vous précise que les dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme permettent de « *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements, le cas échéant, les desservant.* ». Il est ainsi possible par ce biais de localiser sur le plan de zonage des parcelles dans ces secteurs pouvant accueillir de l'agriculture urbaine comme les jardins familiaux.

Par ailleurs, vous souhaitez autoriser les « *installations dédiées aux activités artisanales de réemploi, à conditions qu'elles soient temporaires* ». Toutefois, seule la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » est autorisée. De plus, conformément aux dispositions de l'article L.421-8 du Code de l'Urbanisme, les installations temporaires ne sont pas contraintes par les dispositions du PLU. Il apparaît ainsi que cette disposition ne puisse pas être mise en œuvre dans le cadre de la modification du PLU.

Par ailleurs, concernant le coefficient de biotope. J'attire votre attention sur les éventuelles difficultés d'instruction que pourraient engendrer les règles relatives au coefficient de biotope, notamment en raison de la complexité à déterminer la profondeur et la nature des sols. Une clarification de ces notions serait souhaitable, tant pour les services instructeurs que pour les administrés.

Enfin, je formule les **observations** complémentaires suivantes :

- **Sur les pompes à chaleur :**

Il conviendra de s'assurer que les dispositions réglementaires pour l'habillage des pompes à chaleur, ne constituent pas un obstacle à l'implantation de ces équipements.

- **Sur le lexique du PLU :**

Il serait pertinent d'actualiser le lexique, afin d'y intégrer l'ensemble des notions introduites, par la présente modification.

- **Sur les règles de stationnement pour les logements sociaux :**

Cette modification du PLU pourrait être l'occasion d'ajuster les règles de stationnement applicables aux logements locatifs sociaux, en conformité avec l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme. Pour mémoire, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare, le nombre de places de stationnement exigible, pour ce type de logements, ne peut excéder 0,5 place par logement.

En conséquence, j'émet un **avis favorable sous condition de la prise en compte de la réserve et des observations précédemment formulées.**

Au vu des observations formulées, par les services de l'État sur le projet de modification, il apparaît nécessaire, que l'avis de l'État soit versé au dossier d'enquête publique, celle-ci se terminant le 28 mai, afin d'assurer une complète information du public. Je vous remercie par avance de bien vouloir procéder à son intégration au dossier d'enquête publique en cours.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma haute considération.

Pour le Préfet et par délégation,  
La Sous-préfète de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye,



Laetitia CESARI-GIORDANI

Monsieur Pierre FOND  
Maire de Sartrouville  
Mairie  
2, rue Buffon-B.P.275  
78506, Sartrouville Cedex