

DEPARTEMENT  
des  
YVELINES  
ARRONDISSEMENT  
DE  
SAINT-GERMAIN-EN-LAYE

N°21/019  
MAIRIE de MAISONS-LAFFITTE  
-----  
EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL  
-----

**OBJET :**

**Date de convocation :**  
9 mars 2021

**INSTITUTION D'UN PERIMETRE D'ETUDE SUR LA  
ZONE PAVILLONNAIRE ET LE PARC (20)**  
-----

**NOMBRE DE MEMBRES :**

En exercice : 35

Présents : 35

Représentés : 0

Votants : 35

*Séance du 15 mars 2021*

L'an deux mil vingt et un, le 15 mars, à 18 heures 00, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au Centre Sportif et Culturel Gilbert Roques, sous la présidence de Monsieur MYARD, Maire.

**PRÉSENTS** : Jacques MYARD, Maire,

Brigitte BOIRON, Jean-Claude GIROT, Véronique BERTRAN DE BALANDA, Philippe BOUVIER (sortie point n°23), Sandrine COUTARD, Serge GODAERT, Marie-Liesse SALIN, Gino NECCHI, Ingrid COUTANT, Claude KOPELIANSKIS, Béatrice VIVIEN, Franck LELIEVRE (arrivée 18h50 point n°3), Anne VUAILLE, Arthur DEHAENE, Marie-Odile COLATRELLA, Jean-Luc GAYET, Marie-Alice BELS, Charles-Philippe MOURGUES, Magali NICOLLE, Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON, Monique LAHEURTE (arrivée 18h20 point n°2), Samuel CHAPELLE-GARCIA, Anne BAILLY.

Janick GEHIN, Charles GIVADINOVITCH (arrivée 18h15, point n°2), Anne LAVAGNE, Philippe LIEGEOIS, Valérie SINGER, François DREUILHE, Tania GUNTHER-FUMAT, Nicolas LJUBENOVIC, Amélie THEROND KERAUDREN.

**ABSENTS EXCUSÉS** :

**DELEGATIONS** :

Par application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales, ont déclaré par lettre, déléguer leur droit de vote :

Monique LAHEURTE à Claude KOPELIANSKIS jusqu'à son arrivée.

**SECRETARE** : Madame Marie-Alice BELS est nommée **SECRETARE DE LA SEANCE**.

Accusé de réception en préfecture  
078-217803584-20210315-DEL021-019-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2021  
Date de réception préfecture : 22/03/2021

Le Conseil municipal,

SUR proposition du Maire et présentation du rapport par Serge GODAERT, Maire-adjoint ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.424-1 ;

CONSIDERANT que la Ville de Maisons-Laffitte est confrontée à une forte pression foncière liée à la fois à son environnement préservé de qualité, à une identité forte ainsi qu'à une offre de transports recherchée caractérisée notamment par la présence de la gare desservie par les lignes L du transilien et A du RER ;

CONSIDERANT que ces différents éléments participent à l'attractivité de la Ville et suscitent un intérêt permanent et très fort des promoteurs immobiliers ;

CONSIDERANT que la situation géographique du territoire communal bordé par la forêt de Saint-Germain et la Seine ainsi que sa composition, avec plus de la moitié de sa surface occupée par le Parc, limitaient d'ores et déjà la disponibilité foncière au sein de la Commune ;

CONSIDERANT que l'absence de foncier a poussé la Ville de Maisons-Laffitte à travailler depuis plusieurs années à un développement territorial et à un renouvellement patrimonial de qualité dans le respect et la préservation de son identité, que la Ville a notamment transcrit ses objectifs concernant la maîtrise et l'organisation de l'espace en vue de permettre un développement harmonieux du territoire communal selon deux axes de production et de protection ;

CONSIDERANT qu'ainsi, la Ville a souhaité porter une attention particulière à toutes les opportunités de renouvellement urbain et notamment en centre-ville à proximité immédiate de la gare et des axes structurants en termes de déplacements et d'offre de services et de commerces de proximité, et principalement sur la zone UA du PLU et ses 3 secteurs d'une surface de 33,14 ha qui s'inscrivent parfaitement dans l'objectif de reconquête du centre-ville, ainsi que sur le secteur UCb de surface de 2,41ha le long de la voie de chemin fer, à dominante de logements sociaux et d'activités. La Ville souhaite confirmer cette attention ;

CONSIDERANT que l'enjeu fort d'aménagement constitué par ces secteurs stratégiques, en matière de création de logements, et notamment sociaux, a incité la Commune à se donner ainsi les moyens de veiller à la qualité de la production de futures opérations, et de veiller à ce que, sur les secteurs concernés, des travaux, constructions ou installations ne soient pas susceptibles de compromettre la réalisation de futures opérations ;

CONSIDERANT que par délibération en date du 27 février 2017, la Ville a donc institué un périmètre d'étude conformément à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme sur la zone UA du PLU et ses 3 secteurs de surface de 33,14 ha, ainsi que sur le secteur UCb de surface 2,41ha afin de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre de futures opérations d'aménagement ;

CONSIDERANT que les opérations immobilières réalisées, en cours de construction ou d'élaboration s'étant multipliées depuis l'approbation du PLU en 2017, la disponibilité foncière est aujourd'hui plus limitée que jamais ;

CONSIDERANT que face à l'absence de foncier et l'institution de ce périmètre d'études offrant à la Commune une meilleure maîtrise des projets sur les secteurs concernés, cette dernière fait aujourd'hui le constat que les porteurs de projets

Accusé de réception en préfecture  
07/02/2021 15:20:31  
Date de télétransmission : 22/03/2021  
Date de réception préfecture : 22/03/2021

désormais vers la zone pavillonnaire, le Parc et le Petit Parc de Maisons-Laffitte pour trouver du foncier disponible ;

CONSIDERANT que c'est ainsi que de nombreux promoteurs très prosélytes exercent des demandes pressantes utilisant tous les moyens, et parfois même à la limite de la tromperie, pour faire signer des promesses de vente dans la perspective de juteuses opérations immobilières, notamment dans la zone pavillonnaire, qui portent atteinte au bâti existant et que de même, certains multiplient les demandes de divisions parcellaires dont la réalisation met en péril le caractère remarquable du Parc et du Petit Parc, qui sont des zones classées ;

CONSIDERANT que l'axe I du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU « *Un cadre de vie de qualité à préserver dans une richesse paysagère* » se traduit par des actions visant à articuler le développement urbain avec les objectifs de protection de la Trame Verte et Bleue et du patrimoine bâti, en valorisant et respectant les spécificités du patrimoine et paysagère des grandes entités urbaines : Parc, Petit Parc, quartier pavillonnaire et Vieux-Maisons ;

CONSIDERANT que conformément à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, une opération d'aménagement a pour objet notamment de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels :

CONSIDERANT que sans porter atteinte au droit de propriété, il est nécessaire de se doter des moyens juridiques permettant de maîtriser ces démarches prosélytes, que l'institution d'un nouveau périmètre d'étude sur la zone pavillonnaire, le Parc et le Petit Parc de Maisons-Laffitte pourrait donc permettre à la municipalité de veiller à ce que les opérations d'aménagement proposées soient compatibles avec le caractère urbain des zones concernées et leurs spécificités patrimoniales, paysagères et naturelles et de surseoir à statuer pendant 2 ans sur toutes les autorisations d'urbanisme déposées après instauration du périmètre, assurant ainsi une meilleure maîtrise du foncier et un frein à l'intervention anarchique de promoteurs et à la forte pression immobilière ;

CONSIDERANT que le périmètre d'étude s'inscrit ainsi comme un outil visant à préserver le patrimoine et l'architecture, qu'il vient s'ajouter aux servitudes de protection des Monuments Historiques et des Sites et des Monuments Naturels (abords des MH, sites inscrits, sites classés), aux Espaces boisés classés et Espaces boisés du Parc, à la Coulée verte et aux Berges de Seine et aux éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU (éléments bâtis et linéaires) déjà identifiés dans le PLU ;

CONSIDERANT qu'il apparaît donc nécessaire pour la Ville d'instituer un périmètre d'étude conformément à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme sur la zone UC du PLU correspondant à la zone pavillonnaire, d'une surface de 113,4 ha, sur la zone UD et son secteur UD-a correspondant au Petit Parc, d'une surface totale de 24,82 ha, et sur la zone UE et son secteur UE-a d'une surface totale de 86,37 ha et la zone UH et ses secteurs UH-a et UH-b, d'une surface totale de 166,21 ha, constitutifs du Parc de Maisons-Laffitte, afin de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre les principes d'aménagement visant à la préservation du patrimoine naturel et bâti de la Ville ;

VU la Commission Urbanisme, Développement Economique, Développement Durable et Travaux en date du 12 mars 2021 ;

Après en avoir délibéré,

Décide à l'unanimité des suffrages exprimés,

Pour : 27, Jacques MYARD, Brigitte BOIRON, Jean-Claude GIROT, Véronique BERTRAN DE BALANDA, Philippe BOUVIER, Sandrine COUTARD, Serge GODAERT, Marie-Liesse SALIN, Gino NECCHI, Ingrid COUTANT, Claude KOPELIANSKIS, Béatrice VIVIEN, Franck LELIEVRE, Anne VUAILLE, Arthur DEHAENE, Marie-Odile COLATRELLA, Jean-Luc GAYET, Marie-Alice BELS, Charles-Philippe MOURGUES, Magali NICOLLE, Yann QUENOT, Sylvie DUFLOT, Régis PHILIPPON, Monique LAHEURTE, Samuel CHAPELLE-GARCIA, Anne BAILLY, Amélie THEROND KERAUDREN.

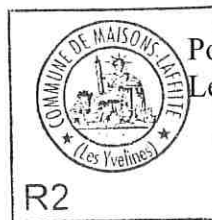
Abstentions : 8, Janick GEHIN, Charles GIVADINOVITCH, Anne LAVAGNE, Philippe LIEGEOIS, Valérie SINGER, François DREUILHE, Tania GUNTHER-FUMAT, Nicolas LJUBENOVIC.

**1 – DE PRENDRE EN CONSIDERATION**, dans les zones UC, UD, UE et UH du PLU les principes d'aménagement et actions visant à la préservation du patrimoine naturel et bâti de la Commune, et notamment de sa zone pavillonnaire, son Parc et son Petit Parc.

**2 – D'INSTITUER** un périmètre d'étude au titre de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme sur la zone UC du PLU d'une surface de 113,4 ha, sur la zone UD et son secteur UD-a d'une surface totale de 24,82 ha, sur la zone UE et son secteur UE-a d'une surface totale de 86,37 ha et sur la zone UH et ses secteurs UH-a et UH-b d'une surface totale de 166,21 ha.

**3 – DE PROCEDER** à la publication de la présente délibération selon les modalités de l'article R.424-24 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire de la Commune de Maisons-Laffitte certifie que la présente délibération a été adoptée par le Conseil municipal le 15 mars 2021 et affichée par extrait à la porte de la mairie le 17 mars 2021.



Pour extrait conforme,  
Le Maire,