PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

MAIRIE DE MAISONS LAFFITTE
Cité du Cheval

Ville de Maisons-Laffitte

Projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/02/2017

Notice de Présentation

	Approbation
	Vu pour être annexé à la délibération d'approbation n°23/012 du 13/03/2023

SOMMAIRE

I. Rappel du cadre juridique de la procédure de modification simplifiée

II. Les objectifs de la modification simplifiée n°3 du PLU

III. Exposé des motifs et projet de modifications

La Ville de Maisons-Laffitte entend aujourd'hui procéder à la correction d'une erreur matérielle ayant conduit à une délimitation erronée d'un espace boisé du parc sur la parcelle du Rond Sainte-Hélène, cadastrée AC 19, au regard de l'occupation du terrain.

Pour ce faire, le Maire a prescrit, **par arrêté n° 383/2022 en date du 29 septembre 2022,** la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU, dont l'affichage électronique a fait l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département le 12/10/2022.

I. Rappel du cadre juridique de la procédure de modification simplifiée

Par délibération en date du 27 février 2017, le conseil municipal de la ville de Maisons-Laffitte a approuvé le Plan Local d'Urbanisme tel qu'issu de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci a été modifié les 28 mai 2018 et 7 juin 2021, et mis à jour les 9 mai 2018, 13 février 2019, 8 janvier 2020 et 9 juillet 2021.

La procédure de modification est la procédure d'évolution de droit commun, pour autant que les évolutions envisagées ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision (cf art. L. 153-36 et L. 153-31 du Code de l'urbanisme), c'est à dire que les modifications apportées ne soient pas de nature notamment à :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- 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.

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée est défini par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans les cas suivants :

- la rectification d'une erreur matérielle,
- Ne pas majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne pas diminuer ces possibilités de construire,
- Ne pas réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

En vertu de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du PLU est notifié, avant sa mise à disposition au public aux Personnes Publiques Associées ci-après mentionnées aux articles L.132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme :

- Préfet des Yvelines
- Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye

- Direction Départementale Des Territoires
- Conseil Régional d'Île-de-France
- Conseil Départemental des Yvelines
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Yvelines
- Chambre de Commerce et d'Industrie de la Région Ile-de-France
- Chambre d'Agriculture d'Ile-de-France
- Ile de France Mobilités
- Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine
- Mairie du Mesnil-le-Roi
- Mairie de Saint-Germain-en-Laye
- Mairie d'Achères
- Mairie de Sartrouville
- Mairie de Montesson
- Mairie de La Frette-Sur-Seine
- Mairie de Cormeilles-en-Parisis
- Communauté d'Agglomération de Val-Parisis
- Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise
- DRIAAF
- DRIEA
- DRIEE
- UDAP 78
- ARS
- ECCTE
- Les Armées

Le projet fait également l'objet d'une mise à disposition au public pendant un mois suivant des modalités fixées, conformément à l'article L153-47 du code de l'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal.

II. Les objectifs de la modification simplifiée n°3 du PLU

Aujourd'hui, la Ville de Maisons-Laffitte souhaite s'inscrire dans la réalisation d'une procédure de modification simplifiée afin de corriger la mauvaise délimitation de l'espace boisé du parc sur la parcelle du Rond Sainte-Hélène cadastrée AC19, au regard de l'occupation du terrain.

Pour répondre à cet objectif, il convient de modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :
- Le document graphique général : inscriptions graphiques
- Le rapport de présentation – justification des choix retenus en ce qui concerne la surface de l'espace boisé du parc élargi

III. Exposé des motifs et projet de modifications

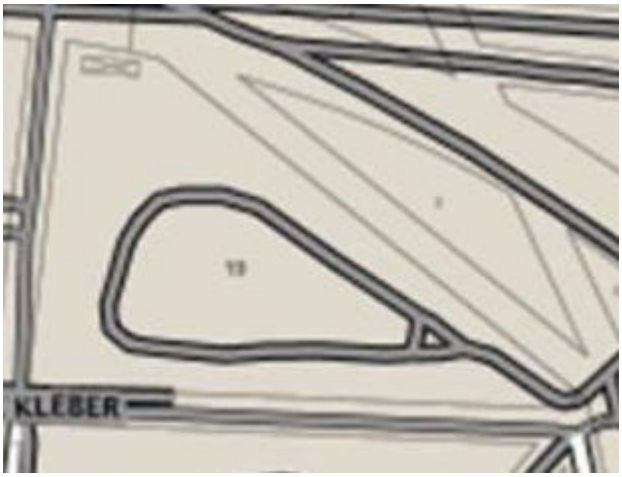
Le Rond Sainte- Hélène est la propriété de la Société des courses France Galop.

Il avait été acquis en 1912 par la société des steeple-chases de France pour y installer une piste d'entraînement de plat lors de la création du centre d'entraînement. Cette société avait pris en main l'organisation des courses à Maisons-Laffitte en 1908. Elle devient également propriétaire en parallèle de plusieurs autres terrains dans le Parc afin d'y installer des pistes d'entraînement : les ronds Boileau et Poniatowski avec le Rond Sainte-Hélène complètent le plat, les ronds Eugène Adam et de l'Epine pour l'obstacle.

Une photographie de 1936 ci-après montre l'aménagement hippique du Rond Sainte-Hélène, les différentes pistes irriguant le Rond sur son périmètre extérieur, ainsi que la carrière intérieure.

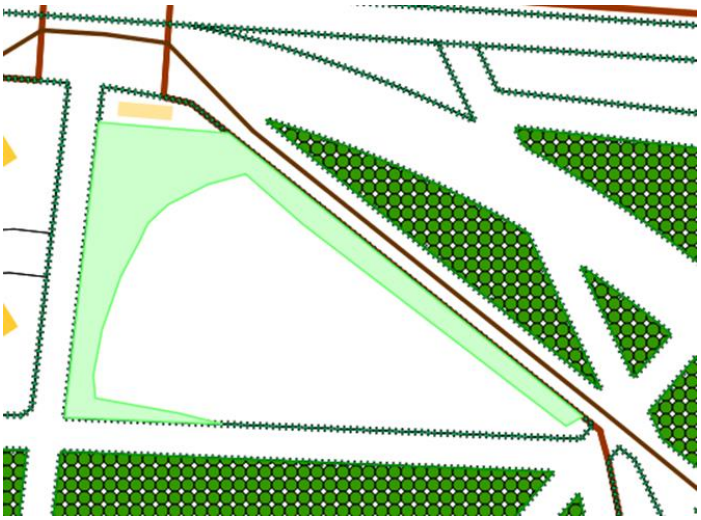
Le Rond Sainte-Hélène est situé aux abords de la piste de Penthièvre, il s'agit d'un trotting circulaire de 350 mètres majoritairement recouvert de sol sablonneux.

Photographie du Rond Sainte-Hélène en 1936, Service des Archives de Maisons-Laffitte



Extrait carte générale, Service Hippique Maisons-Laffitte

Cependant, il apparait qu'un espace boisé du parc a été positionné en frange de l'avenue Sainte-Hélène ainsi que sur ses limites dans sa partie nord lors de la procédure de révision du POS portant approbation du PLU le 27/02/2017.



Repérage de l'espace boisé du Parc en vert clair sur la parcelle cadastrée AC19

Conformément aux dispositions de l'article 5.3 des dispositions communes à toutes les zones, relatif aux Espaces boisés du Parc nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais, à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et identifiés au zonage, les espaces boisés du parc doivent être maintenus en pleine terre. Tout abattage d'arbre sur ces espaces devra systématiquement être compensé, sauf en cas de mauvais état phytosanitaire ou de dégradation due à des évènements climatiques. Seule la construction d'installations légères de moins de 10m² y est autorisée.

Le site est actuellement désaffecté depuis plus de vingt ans et non entretenu par le propriétaire France Galop.

Une étude phytosanitaire réalisée par l'atelier NDF, paysagiste et botaniste, à la demande du futur repreneur Harmonie Stables, a ainsi montré que beaucoup des arbres sur place étaient malades et que la végétation n'avait pas été entretenue empêchant la bonne croissance de certaines essences d'arbres.

On dénombre sur l'ensemble du site du Rond Sainte-Hélène et ses abords 141 arbres, dont 15 arbres morts, 58 arbres au stade de sénescence avancée pouvant potentiellement présenter une mort dans les 10 prochaines années selon les conditions climatiques futures, 34 arbres à symptômes modérés pouvant survivre de nombreuses années, 34 arbres sains avec 13 arbres remarquables à conserver et mettre en valeur.

Or, il apparaît que c'est à tort que la parcelle du Rond Sainte-Hélène, sur une partie de terrain à vocation hippique constitué de pistes, d'accès et de cheminements, majoritairement recouvert de sol sablonneux, pour une surface au total de 3500m², a été intégrée comme espace boisé du Parc, le repérage ayant été faussé du fait du manque d'entretien de la parcelle.

Il convient de corriger cette erreur, et de l'élargir aux espaces arborés et enherbés s'adossant aux avenues Kléber et Daumesnil.

Il est ainsi envisagé pour tenir compte des besoins des arbres de proposer un espace boisé élargi qui s'articulera à l'intérieur mais également aux abords de la parcelle pour une surface au total de 3700 m².

La correction de cette erreur matérielle ne remet pas en cause l'axe 1 du PADD relatif aux actions en faveur de la protection des paysages et des espaces naturels, notamment « Préserver la forte présence

de la végétation dans les espaces privés et publics, qui apportent aux quartiers une forte valeur paysagère, offrent des repères et enrichissent les ambiances ».

Le rapport de présentation – justification des choix retenus du PLU en page 40 précise les caractéristiques de la prescription graphique espace boisé du Parc :

« Espaces boisés du Parc à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Le PADD affirme la nécessité de préserver les espaces de nature en tissu urbanisé, et notamment au sein des jardins privés végétalisés du tissu pavillonnaire, qui concernent en majorité des habitations du Parc, dans l'orientation qui concerne la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue de Maisons Laffitte.

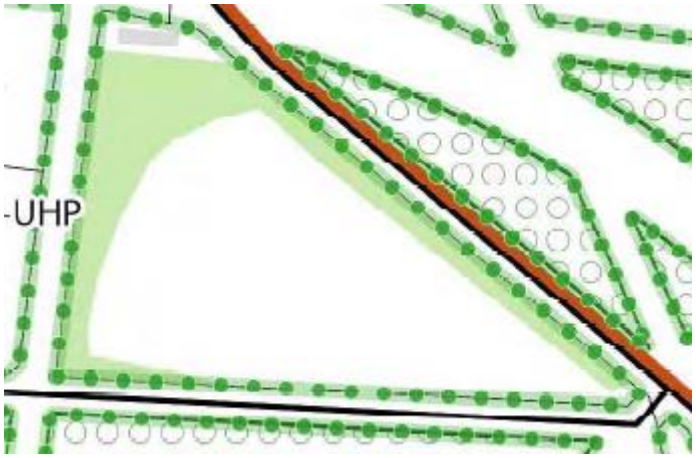
Pour cela, en plus des EBC qui assurent une protection forte aux espaces boisés d'importance (tant en termes de superficie que de biodiversité), **l'outil « espaces boisés du Parc» a été créé afin de protéger les espaces de végétation ou les boisements inscrits au cœur du tissu urbanisé du Parc**, le plus souvent en fond de plusieurs parcelles résidentielles.

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, **les espaces boisés du Parc nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais doivent être maintenus en pleine terre**. Tout abattage d'arbre sur ces espaces devra systématiquement être compensé, sauf en cas de mauvais état phytosanitaire ou de dégradation due à des évènements climatiques. Seule la construction d'installations légères de moins de 10m² y est autorisée.

Cet outil est nouveau, il n'existait pas dans le cadre du POS. Il vient se substituer aux espaces verts protégés que recensait le POS. »

Espaces boisés du Parc AVANT PROJET :	16,92 ha
Espaces boisés du Parc APRES PROJET :	16,94 ha

La définition d'un nouvel espace boisé du parc élargi sur la parcelle cadastrée AC19 prenant en compte les espaces arborés et enherbés élargis s'adossant aux avenues Kléber et Daumesnil sur une surface de 3700 m² aura pour effet de protéger une surface aux caractéristiques répondant aux objectifs assignés à l'espace boisé du Parc et s'inscrivant dans les objectifs du PADD de préservation de la forte présence de la végétation dans les espaces privés et publics.



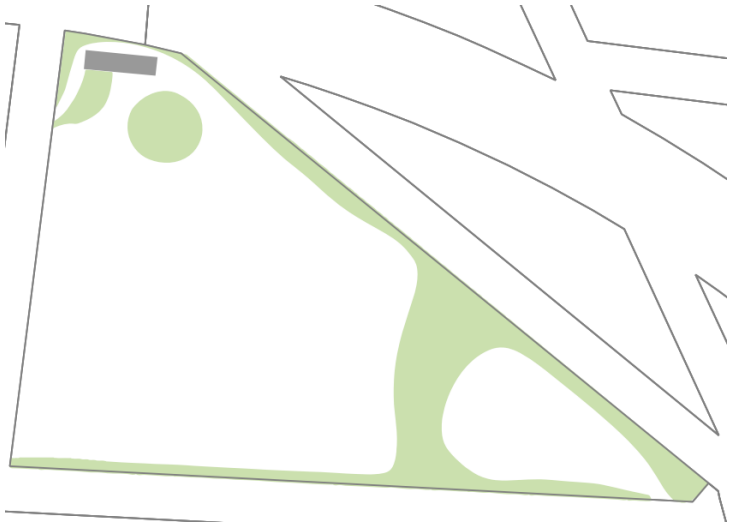
Espace boisé du Parc au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Linéaire végétalisé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Cartographie du PLU : document graphique général 5.2.a - inscriptions graphiques

Espace boisé du Parc au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Linéaire végétalisé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



Espace boisé du Parc au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Projet de modification de la cartographie du PLU : document graphique général 5.2.a - inscriptions graphiques

Le repérage de l'espace boisé du Parc élargi sera intégré au document graphique général 5.a.2 : inscriptions graphiques.

La modification de la surface des espaces boisés du Parc est portée en rouge pages 40, 95 et 96 du rapport de présentation – justification des choix retenus du PLU.