

---

**Délibération n°20 - 105/2023**

**Objet : Puteaux - Modification n°5 du plan local d'urbanisme**

---

**Présent(s) :**

ADAM Raphaël, AZZOUZ Imed, BEAUVAL Sébastien, BECART Jeanne, BERDOATI Eric, BERTHET Olivier, BODIN Béatrice, BOUDJEMAÏ Zahra, BOUDY Guillaume, BUONO Giovanni, CECCALDI-RAYNAUD Joëlle, CHAOUI-EL OUASDI Fatima, COLLET Frédérique, CORDON Valérie, COULTER Perrine, COVILLE Isabelle, D'ALIGNY Sybille, DE LARMINAT Ségolène, D'ESTAINOT Philippe, DJEBBARI Charazed, DRANSART Jean-François, DUMONT Jean-Philippe, FROMANTIN Jean-Christophe, GAHNASSIA Bernard, GAILLABAUD Geneviève, GARRETA Vincent, GOMEZ Pierre, HAMZA Henda, HAUTBOURG Christophe, HMANI Hassan, JACQUELINE Véronique, JARRY Patrick, KARKULOWSKI Jérôme, KASHEMA Rachel Feza, KASMI Samia, KELLER DE SCHLEITHEIM Franck, KOSSOWSKI Jacques, LAUNAY Philippe, MADRID Raymonde, MARTIN Alexis, MAURIN FOURNIER Florence, MOREAU-LUCHAIRE Pascal, POIZAT Vincent, RAIMBAULT Monique, SAIDJ Samia, SOARES Stéphanie, TAQUILLAIN Aurélie, VOLE Frederic, WEISS David-Xavier

**Pouvoir(s) :**

BERTRAND Mireille a donné pouvoir à DUMONT Jean-Philippe  
BOURDET-MATHIS Laurence a donné pouvoir à COVILLE Isabelle  
BOUTEILLE Monique a donné pouvoir à CHAOUI-EL OUASDI Fatima  
BULTEAU Fabrice a donné pouvoir à BOUDY Guillaume  
CHAMPENOIS Lucie a donné pouvoir à BOUDJEMAÏ Zahra  
COHEN-SOLAL Sandrine a donné pouvoir à DJEBBARI Charazed  
DESCHIENS Sophie a donné pouvoir à LAUNAY Philippe  
D'ORSAY Emmanuelle a donné pouvoir à GARRETA Vincent  
DU SARTEL Capucine a donné pouvoir à DE LARMINAT Ségolène  
FLAVIEN Cédric a donné pouvoir à BEAUVAL Sébastien  
FLORENNES Isabelle a donné pouvoir à VOLE Frederic  
FRANCHI Vincent a donné pouvoir à MADRID Raymonde  
GABRIEL Denis a donné pouvoir à D'ESTAINOT Philippe  
GELLÉ Ariane a donné pouvoir à KELLER DE SCHLEITHEIM Franck  
GENOVESI Andrée a donné pouvoir à HAMZA Henda  
HUMRUZIAN Pascal a donné pouvoir à D'ALIGNY Sybille  
JATHIÈRES Jean-Luc a donné pouvoir à JARRY Patrick  
JUVIN Philippe a donné pouvoir à RAIMBAULT Monique  
LE CLEC'H François a donné pouvoir à BERDOATI Eric  
LE FLOC'H Marie-Claude a donné pouvoir à FROMANTIN Jean-Christophe  
LIMOGE Marie-Pierre a donné pouvoir à KOSSOWSKI Jacques  
MESSATFA Liès a donné pouvoir à COLLET Frédérique  
NGIMBOUS BATJÔM Thérèse a donné pouvoir à SAIDJ Samia  
OLLIER Patrick a donné pouvoir à GOMEZ Pierre  
PINAULDT Brigitte a donné pouvoir à BERTHET Olivier

**Absent(s) excusé(s) :**

BAS Benoît, BEDIN Camille, CESARI Eric, CHEYMOL Rémi, GIMONET Patrick, GUILLEMAUD Alexandre, IACOVELLI Xavier, JEANMAIRE François, LAÏDI Amirouche, PALAT Brigitte, REBER Elodie, RICHARD Muriel, STUDNIA Sidney

Le plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Puteaux et approuvé par délibération du 16 février 2012, a fait l'objet d'une révision le 29 septembre 2016, d'une mise en compatibilité le 21 novembre 2016, d'une première modification le 26 mars 2019, d'une seconde modification le 30 juin 2020, une troisième modification le 28 septembre 2021 et une quatrième modification le 29 mars 2022.

Le plan local d'urbanisme d'une commune peut en effet faire l'objet d'une modification lorsque, conformément aux articles L.153-31 et 36 du code de l'urbanisme, les modifications apportées ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Récemment, il est apparu que de nouvelles modifications du PLU étaient nécessaires.

Aussi, en application des dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, le lancement de la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de Puteaux a été prescrit par arrêté n°37/2022 en date du 6 octobre 2022.

L'objet de la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Puteaux tel qu'il résulte de cet arrêté est le suivant :

- L'inscription des nouveaux bâtiments protégés sur le plan de zonage ;
- L'inscription des nouveaux emplacements réservés sur le plan de zonage ;
- L'extension de la zone de protection du commerce et de l'artisanat ;
- La complétude de la liste des bâtiments à protéger, présentant un intérêt patrimonial, architectural ou urbain ;
- La création d'une orientation d'aménagement et de programmation trame verte, bleue, brune et noire ;
- La complétude ou la modification de certains articles des zones UA et UD ;
- La création de nouveaux emplacements réservés.

Les objectifs de ces évolutions sont cohérents avec la politique globale d'aménagement du territoire de Puteaux telles qu'elle est définie dans le PADD approuvé en septembre 2016.

Le dossier de modification n° 5 du PLU est composé :

- D'un rapport de présentation qui :
  - Énumère toutes les modifications envisagées,
  - Précise les motifs des changements engagés,
  - Justifie le recours à la procédure de modification,
  - Analyse les incidences du projet sur l'environnement et les zones Natura 2000 et conclut à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale,
  - Comporte l'exposé des motifs des changements apportés dans les différentes pièces du PLU (règlement écrit et graphique et OAP, emplacements réservés) avant /après,
- Les différentes pièces modifiées (règlement écrit et/ou graphique, OAP, annexes).

Le projet de modification n° 5 du PLU a été soumis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) laquelle, dans un avis en date du 30 août 2023, a conclu à l'absence de nécessité d'établir une évaluation environnementale.

En conséquence, le conseil de territoire a renoncé à établir un tel document.

Le projet de PLU a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme

Sur l'ensemble des personnes publiques associées consultées dans le cadre de la modification n°5 du PLU de Puteaux, deux avis ont été reçus.

Le premier avis émane de la SNCF qui a émis un avis favorable en date du 11 novembre 2023.  
le 15/12/2023

Le second avis est un avis du SEDIF qui a envoyé un courrier reçu le 26 octobre 2023 de sorte qu'il n'a pu rejoindre le dossier mis à l'enquête publique, clôturée en date du 25 octobre 2023. Le SEDIF demande d'exclure son terrain de l'OAP « trame verte, bleue, nocturne et brune » et de supprimer l'emplacement réservé n°2.

En réponse, la collectivité tient à rappeler que l'OAP est opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité. L'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre l'orientation et son application. Il n'y a donc pas lieu de supprimer le terrain du SEDIF de l'OAP. En ce qui concerne l'emplacement réservé n°2, il était déjà présent dans le PLU existant. N'étant pas concerné par la présente modification, la collectivité ne souhaite pas le supprimer dans ce cadre. Cette demande sera étudiée à l'occasion d'une prochaine procédure d'adaptation du PLU.

L'arrêté portant ouverture d'enquête publique relative à la modification de plan local d'urbanisme n°27/2023 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2023 a défini les modalités de l'enquête publique du projet de modification n°5 du PLU de Puteaux.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 septembre 2023 à 9h00 au mercredi 25 octobre 2023 à 17h00, pour une durée totale de 31 jours consécutifs, sous l'autorité de monsieur François DECLERCQ, nommé commissaire-enquêteur par décision du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en date du 3 juillet 2023.

Il y a eu 9 observations, hors doublons, hors avis des personnes publiques associées et hors une observation non prise en charge par le commissaire enquêteur car non liée à l'enquête publique.

L'établissement public local Paris La Défense, a émis un avis comprenant trois observations pendant l'enquête publique.

Dans le cadre des observations au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur, l'EPT Paris Ouest La Défense II a été apporté les réponses suivantes aux trois observations de Paris La Défense :

#### Remarque 1 :

La collectivité souhaite préciser que la charte « Qualité des constructions neuves » annexée au PLU est un outil d'analyse des projets permettant d'améliorer la qualité des constructions sur la ville.

L'application de la charte ne constitue en aucun cas un conflit de normes, notamment de normes supérieures, et reste donc compatible avec les différentes réglementations s'appliquant à l'acte de construire telles que sécurité incendie, sureté publique, immeuble de grande hauteur (IGH), établissement recevant du public (EPR), accessibilité...

Le paragraphe 6.6 du règlement écrit (page 9) sera modifiée : au lieu de « respecter », il sera indiqué « prendre en compte » : « Les constructions et installations doivent prendre en compte la charte qualité des constructions neuves jointe en annexe du PLU. »

#### Remarque 2.

Dans le cadre de l'OAP « Trame verte, bleue, nocturne et brune », les emprises des appels à projets urbains innovants (APUI) empreintes (Demi-Lune, Jean-Moulin et Liberté) sont concernées par l'orientation « conserver et valoriser les éléments de supports de la trame verte et bleue ».

L'OAP est opposable aux tiers dans un rapport de compatibilité. L'esprit des dispositions définies dans l'OAP doit être respecté. L'obligation de compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre l'orientation et son application. L'orientation « Conserver et valoriser les éléments de supports de la trame verte et bleue » indique bien une direction d'aménagement et de composition urbaine, paysagère et de biodiversité à suivre.

La légende de l'OAP pour les trois sites empreintes sera modifiée de la manière suivante : « favoriser la conservation des éléments de supports de la trame verte et bleue ».

#### Remarque 3.

La collectivité rappelle que l'ensemble des candidats engagés dans la démarche d'appels à projets urbains Innovants (APUI) empreintes a été informé dès le début de la procédure de la modification n°5 du PLU. A cette occasion, il a été rappelé la stratégie de la ville de Puteaux pour une amélioration continue du cadre de vie des habitants et une plus grande exigence en matière de développement durable. Cette stratégie s'inscrit pleinement dans la raison d'être de Paris La Défense d'être le premier centre d'affaire post carbone.

Si le site « Liberté » est en limite de la dalle de La Défense, son classement en zone UA en fait un territoire à part entière du tissu urbain traditionnel de Puteaux.

La collectivité dans ce cadre maintiendra l'ensemble des modifications réglementaires de la zone UA et de ses 4 sous-secteurs, dont le sous-secteur UAc.

Le commissaire-enquêteur a remis son rapport et ses conclusions à l'EPT Paris Ouest La Défense et à la commune de Puteaux le 24 novembre 2023.

Date d'affichage  
le 15/12/2023

Après avoir pris soin de répondre à toutes les observations émises lors de l'enquête, le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable au projet de modification assorti d'une réserve et de quatre recommandations. La réserve fait part de deux erreurs matérielles dans les pièces de l'exposé des motifs du règlement écrit du plan local d'urbanisme :

- page 40. « 30% moins de pleine terre » corriger par « 30% au moins de pleine terre » ;
  - page 44. 32 nouvelles identifications de bâtis à protéger et non pas 34 ;
- Ces deux erreurs matérielles ont été corrigées.

La phase d'enquête publique ayant été régulièrement menée, le projet de modification a soulevé des remarques et observations qu'il est proposé au conseil de territoire de prendre en compte de la manière suivante :

- Les trois observations de l'EPAD sont prises en compte selon les modalités évoquées ci-dessus,
- Les erreurs matérielles identifiées au cours de l'enquête publique et concernant la présente modification du PLU ont été corrigées.

Par ailleurs, la collectivité s'engage à corriger les erreurs matérielles identifiées au cours de cette enquête sur le dossier du PLU ne faisant pas l'objet de la présente modification, ainsi qu'à étudier la zone réglementaire UZ dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLU.

Par conséquent, il est proposé au conseil de territoire de bien vouloir approuver le dossier de modification n°5 du plan local d'urbanisme de la commune de Puteaux prenant en compte les propositions de modification susvisées.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.5219-5,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31 à L.153-48, R.153-20 et suivants,

Vu le décret n°2015-1657 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Nanterre,

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Puteaux en date du 16 février 2012 approuvant le plan local d'urbanisme, révisé le 21 novembre 2016 et modifié les 26 mars 2019, 30 juin 2020, 28 septembre 2021 et 29 mars 2022,

Vu l'arrêté n°37/2022 du président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense en date du 06 octobre 2022 prescrivant la procédure de modification n°5 du plan local d'urbanisme de Puteaux,

Vu la décision d'absence d'évaluation environnementale formulée par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France en date du 30 août 2023 (n °MRAe AKIF-2023-098),

Vu l'arrêté n°27/2023 du président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense en date du 01 septembre 2023 portant ouverture d'enquête publique relative à la modification n°5 du plan local d'urbanisme de Puteaux,

Vu la délibération n°16-83/2023 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°5 du plan local d'urbanisme de la ville de Puteaux,

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 25 septembre 2023 au 25 octobre 2023 inclus,

Vu les observations inscrites sur le registre d'enquête ainsi que celles transmises par courriel ou par voie postale,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur reçus en mairie de Puteaux le 24 novembre 2023,

Vu le dossier de modification n°5 du PLU modifié de la commune de Puteaux tel qu'il est prêt à être approuvé,

**Après en avoir délibéré le conseil de territoire,**

**APPROUVE** les évolutions apportées au dossier de modification n 5 du PLU de la commune de Puteaux soumis à enquête publique telles qu'elles lui sont présentés ;

Accuse de réception en préfecture  
092-200057982-20231215-DEL105\_2023-DE  
Date de télétransmission : 15/12/2023  
Date de réception préfecture : 15/12/2023

**APPROUVE** la modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune de Puteaux, un exemplaire du dossier de modification étant lui-même annexé à la présente délibération.

Date d'affichage  
le 15/12/2023

**DIT** que la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité obligatoires en application des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme,

**DIT** que la présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité susvisées,

**PRÉCISE** que le plan local d'urbanisme modifié de la commune de Puteaux est tenu à la disposition du public à la mairie de Puteaux, à l'accueil du service de l'urbanisme, aux horaires habituels d'ouverture, et sur le site internet de la commune.

**DIT** que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture, de sa publication et/ou de sa notification, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du territoire Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

***Délibération adoptée par***

***Vote(s) pour : 77***

***Vote(s) contre : 00***

***Abstention(s) : 00***

***N'ayant pas pris part au vote : 00***

Le Président,



Joëlle CECCALDI-RAYNAUD  
Maire de Puteaux

Le secrétaire de séance



Pierre GOMEZ  
Conseiller de territoire  
Ville de Rueil-Malmaison