PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



I – RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 4 – Evolution du PLUi

4.1 Synthèse des évolutions du PLUi

. Arrêté ARR2021_099 du 15/12/2021 portant sur la mise à jour n°2 du PLUi

. Arrêté ARR2022_104 du 22/06/2022 portant sur la mise à jour n°3 du PLUi

. Délibération CC_2022-06-30_18 du 30 juin 2022 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi

. Arrêté ARR2023_114 du 24/10/2023 portant sur la mise à jour n°4 du PLUi

. Délibération CC_2023-12-14_39 du 14/12/2023 portant approbation de la modification générale n°1 du PLUi

. Arrêté ARR2024_089 du 16/10/2024 portant sur la mise à jour n°5 du PLUi

. Arrêté ARR2025_012 du 04/02/2025 portant sur la mise à jour n°6 du PLUi

. Délibération CC_2025-06-26_22 du 26/06/2025 portant approbation de la modification simplifiée n°2 du PLUi

. Arrêté ARR2025_156 du 13/10/2025 portant sur la mise à jour n°7 du PLUi

. Arrêté préfectoral n°78-2025-10-27-00007 emportant mise en compatibilité du PLUi

. Délibération CC_2025-11-27_26 du 27 novembre 2025 emportant mise en compatibilité du PLUi

. Délibération CC_2026-02-05_20 du 5 février 2026 portant approbation de la modification simplifiée n°3 du PLUi

. Arrêté ARR2026_165 du 03 septembre 2026 portant sur la mise à jour n°8 du PLUi

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

A. Préambule

La PLUi est un document de planification qui est amené à évoluer pour s'adapter à l'évolution des projets ayant une incidence sur son contenu reglementaire ou pour tenir compte de la mise à jour d'un certain nombre de nouvelles informations ou publications de servitudes d'utilité publiques (SUP).

Ce document a pour objet de faire la synthèse des différentes procédures d'évolution qui sont intervenues depuis la date d'approbation du PLUi le 16 janvier 2020, pour une bonne information du public.

Le contenu du PLUi publié et mis à disposition du public (dossier papier, soit mis en ligne sur gpseo.fr ou le geoportail de l'urbanisme) intègre ses évolutions adoptées.

La présentation de chaque évolution (note de présentation des objectifs poursuivis et des modifications engagées) fait l'objet d'un additif au rapport de présention du PLUi approuvé : partie 4.2 : additif au rapport de présentation.

B. Synthèse des évolutions du PLUi

1. Mise à jour n°1 du 10 mars 2020 par arrêté du président (ARR2020_014)

Cette mise à jour des annexes du PLUi porte sur l'instauration d'un droit de préemption urbain simple dans toutes les zones U et AU du PLUi, à l'exception des périmètres ZAD en vigueur et des périmètres de droit de préemption urbain renforcé en vigueur.

2. Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi relative à la RD 190 du 9 juillet 2021 par arrêté préfectoral (Arrêté n°78-2021-07-09-00009)

Cette procédure affecte les plans de zonage des communes de Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine ainsi que la liste des emplacements réservés.

La déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi a été prise en compte lors de la mise à jour n°2 du PLUi

3. Mise à jour n°2 du 15 décembre 2021 par arrêté du président (ARR2021_099)

Cette mise à jour des annexes du PLUi porte sur :

- l'évolution des pièces du PLUi annexées au rapport de présentation ;
- les cartes stratégiques du bruit de la Communauté urbaine ;
- les divisions foncières ;
- les taux de taxe d'aménagement ;
- le plan de prévention des risques d'inondations de la vallée de la Seine et de l'Oise ;
- la liste des monuments historiques ;
- les périmètres d'études ;
- le plan des cavités ;
- les zones d'aménagement différé ;
- le réseau de chaleur urbain ;
- le droit de préemption urbain ;
- les projets urbains partenariaux.

4. Mise à jour n°3 du 22 juin 2022 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2022_104)

Cette mise à jour des annexes du PLUi porte sur :

- les divisions foncières ;
- les périmètres d'études ;

- les projets urbains partenariaux.

5. Modification simplifiée n°1 du PLUi sur la commune de Guerville (CC_2022-06-30_20)

La modification simplifiée n°1 du PLUi vise la correction d'erreurs matérielles circonscrites sur la commune de Guerville. Ces corrections concernent le plan de zonage communal (localisation d'un élément patrimonial), la proportion de logement social d'un emplacement réservé et la légende d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à échelle communale.

6. Mise à jour n°4 du 24 octobre 2023 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2023_114)

Cette mise à jour des annexes du PLUi porte sur :

- le règlement local de publicité intercommunal et la suppression des anciens règlements locaux de publicité communaux ;
- des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et les canalisations de distribution de gaz hautes caractéristiques
- des divisions foncières ;
- des permis de démolir ;
- des déclarations préalables relatives aux ravalements de façades et/ou aux clôtures ;
- des périmètres d'études ;
- des projets urbains partenariaux ;
- des zonages d'assainissements collectifs et non-collectifs
- des zones d'aménagement concerté ;
- des zones d'aménagement différé.

7. Modification générale n°1 du PLUi (CC_2023-12-14_39)

Cette modification générale n°1 du PLUi concerne les 73 communes du territoire et a pour objet :

- de corriger des erreurs matérielles et d'améliorer la lisibilité du dossier de PLUi ;
- de clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement ;
- d'ajuster et de préciser certains zonages règlementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet. Ces évolutions mineures portent principalement sur des changements de catégorie au sein d'une zone urbaine mixte, d'une zone urbaine mixte à une zone naturelle ou de reclassement possible d'une zone urbaine mixte en zone urbaine spécialisée. Quelques adaptations de zonage visent à assurer davantage de cohérence avec les risques naturels ou la qualité des paysages ;
- d'ajuster ou de supprimer des prescriptions graphiques. Par exemple : la réduction, suppression ou création d'emplacements réservés, l'ajout ou suppression de linéaires commerciaux, des compléments en matière d'étiquette de hauteur, ajout de changement de destination possible visant la valorisation de constructions existantes en lien avec l'accueil du tourisme en zone naturelle ou agricole, etc ;
- d'ajuster, de supprimer et de créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (à échelle communale ou à enjeux métropolitains) pour tenir compte de l'évolution de certains projets ou de leur achèvement ;
- de consolider et compléter certaines protections patrimoniales, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;

- de renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte (ajout de protections graphiques règlementaires, aucune réduction de ces protections n'étant possible) ;
- de faire correspondre le document matériel qu'est le PLUi (plan de zonage notamment) avec la réalité juridique liée aux jugements d'annulations partielles du Tribunal administratif de Versailles en date du 28 juillet 2021.

8. Mise à jour n°5 du 16 octobre 2024 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2024_089)

Le contenu de la mise à jour n°5 du PLUi de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est annexé au présent arrêté. Cette annexe porte notamment sur :

- les plans d'alignement ;
- la taxe d'aménagement modifiant les taux non majorés ;
- la taxe d'aménagement modifiant le régime d'exonérations facultatives sur les locaux habitation ;
- les divisions foncières ;
- les permis à démolir.

9. Mise à jour n°6 du 04 février 2025 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2025_012)

Le contenu de la mise à jour n°5 du PLUi de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est annexé au présent arrêté. Cette annexe porte notamment sur :

- le taux de la taxe d'aménagement majoré ;
- les périmètres d'études ;
- les projets urbains partenariaux ;
- les déclarations préalables des clôtures et ravalements ;
- les divisions foncières ;
- les permis à démolir
- les zonages d'assainissements collectifs et non-collectifs ;
- l'exploitation des carrières.

10. Modification simplifiée n°2 du PLUi sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes (CC_2025-06-26_22)

La modification simplifiée n°2 du PLUi vise des ajustements mineurs de l'OAP de secteur à échelle communale « secteur n°1 » sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes, à savoir :

- la suppression de la disposition relative à une surface de plancher maximum pour la moitié des logements dans l'objectif de supprimer une obligation apparaissant trop prescriptive et de permettre la réalisation de constructions mieux intégrées dans leur environnement immédiat ;
- la suppression de la mention relative à la densité des logements dans l'objectif de simplifier la destination générale et la programmation de l'OAP et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours.

11. Mise à jour n°7 du 13 octobre 2025 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2025_156)

Le contenu de la mise à jour n°7 du PLUi de de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est annexé au présent arrêté. Cette annexe porte notamment sur :

- les périmètres d'études ;
- les divisions foncières ;
- les projets urbains partenariaux ;
- le plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrain liés aux cavités souterraines et aux fronts rocheux ;
- les plans de zonage d'assainissement collectif et non collectif ainsi que les plans de zonage des eaux pluviales ;
- le porter à connaissance de l'Etat concernant le risque industriel.

12. Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi relative au projet de quartier de gare et de pôle d'échanges multimodal d'Epône-Mézières par arrêté préfectoral (Arrêté n°78-2025-10-27-00007 du 27 octobre 2025)

Cette procédure a pour objet de mettre le PLUi en compatibilité avec le projet de quartier de gare et de pôle d'échanges multimodal d'Epône-Mézières. Cette opération a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi par arrêté préfectoral.

Elle affecte les plans de zonage des communes d'Epône et Mézières-sur-Seine, l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n° 5 « Le quartier gare d'Epône-Mézières » avec notamment la création d'un zoom « quartier gare et ses abords », les parties 1 et 2 du règlement ainsi que les annexes au règlement relatives aux emplacements réservés et aux servitudes de localisation.

13. Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - Projet Îlot Front de Gare – Mantes Station à Mantes-la-Ville (CC_2025-11-27_26)

Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi a pour objet de requalifier l'îlot situé en front de gare de Mantes-Station à Mantes-la-Ville. L'objectif est de transformer ce secteur à enjeux métropolitains « Mantes Station - le quartier musique» initialement prévu comme une zone mixte (habitat/équipement), en secteur à vocation économique et tertiaire. Il prévoit :

- La création d'un bâtiment tertiaire emblématique à l'entrée de ville,
- La réalisation d'une place de quartier végétalisée, favorisant les échanges et la qualité de vie,
- L'amélioration du pôle d'échanges multimodal (PEM) en lien avec les mobilités douces et l'arrivée du RER E.

les ajustements prévus dans le cadre de cette MEC DP concernent :

- le changement du zonage de UBa à UEe,
- la modification de l'OAP « Mantes Station – le quartier musique » pour autoriser une programmation tertiaire et un parking mutualisé,
- l'ajustement des orientations de hauteur, d'alignement et d'emprise pour permettre la création de la place tout en maintenant une densité comparable.

14 Modification simplifiée n°3 du PLUi sur la commune de Flins-sur-Seine (CC_2026-02-05_20)

La modification simplifiée n°3 du PLUi consiste à ajouter au sein de la zone UEe un secteur UEe3 correspondant au projet d'entrepôt « Renault ASC » sur la commune de Flins-sur-Seine. Ce nouveau secteur présente des dispositions spécifiques concernant le stationnement des constructions nouvelles à destination d'entrepôt.

15 Mise à jour n°8 du 03 septembre 2026 par arrêté de la conseillère déléguée à l'urbanisme (ARR2026_165)

Le contenu de la mise à jour n°8 du PLUi de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise est annexé au présent arrêté. Cette annexe porte notamment sur :

- les périmètres d'études ;
- les divisions foncières ;
- les plans de zonage d'assainissement collectif et non collectif ainsi que les plans de zonage des eaux pluviales ;
- Règlement de Voirie
- Règlement des déchets ménagers et assimilés
- Règlement d'assainissement collectif

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MIS A JOUR PAR ARRETE DU PRESIDENT.

Le Président
Raphaël COGNET

I – RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 4 – Evolution du PLUi

4.2 Additif au rapport de présentation

Arrêté ARR 2021_099 du 15/12/2021 portant sur la mise à jour n°2 du PLUi.

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

Arrêté préfectoral n°78-2021-07-09-00009 du 9 juillet 2021 relatif au projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine emportant mise en compatibilité du PLUi.

Mise en compatibilité du PLUi suite à la déclaration d'utilité publique (MEC DUP) relative à la requalification de la RD190

www.yvelines.fr

Direction Générale des Services du Département des Yvelines
Direction des Mobilités
Sous Direction Maîtrise d'Ouvrage







Requalification de la RD190

COMMUNES DE CARRIERES-SOUS-POISSY ET TRIEL-SUR-SEINE



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Pièce H03 : Dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal

Juin 2020

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

îledeFrance

Yvelines
Le Département

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 1307
2. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE 1308
2.1. Objet de la procédure 1308
2.2. Déroulement de la procédure 1308
2.3. Contenu du dossier de mise en compatibilité 1308
2.4. Textes régissant la procédure de mise en compatibilité 1311
3. NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET 1312
3.1. Objectifs du projet 1312
3.1.1. Etat des lieux, contexte et besoins identifiés 1312
3.1.2. Objectifs du projet 1314
3.2. Rappel des études antérieures 1314
3.3. Présentation du projet 1316
3.3.1. Principes d'aménagements 1316
3.3.2. Insertion environnementale du projet 1319
3.3.3. Equipements 1319
3.3.4. Aménagement des modes doux 1321
3.3.5. Aménagements paysagers 1323
3.3.6. Assainissement 1323
4. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PROJET DE DOCUMENT D'URBANISME INTERCOMMUNAL 1326
4.1. Le document d'urbanisme à venir 1326
4.1.1. Zonages 1326
4.1.2. Emplacements réservés du PLUI 1332
4.1.3. Le projet d'aménagement et de développement durable 1333
4.1.4. Les orientations particulières d'aménagement 1335
4.2. Conclusion sur la compatibilité du projet 1340
4.3. Les contraintes réglementaires 1340
5. MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI 1341
5.1. Principe retenu pour la mise en compatibilité 1341
5.2. Evolution du plan de zonage induite par le projet 1341
5.3. Evolution du tableau des emplacements réservés 1346
6. COURRIER DE L'ETAT RELATIF A L'EMPLACEMENT RESERVE DE L'A104 1348

1. PREAMBULE

La pièce H présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des PLU de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine (en vigueur au moment de la rédaction du dossier) ainsi que du PLUI de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) (en projet au moment de la rédaction du dossier), afin de permettre la réalisation du projet de requalification de la RD190 sur les communes de Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine, dont la Maîtrise d'Ouvrage est assurée par le Conseil Départemental des Yvelines.

Cette pièce se compose de 3 sous-dossiers, un par commune et un pour le PLUI :

- H01 : Dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de Carrières-sous-Poissy ;
- H02 : Dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme de Triel-sur-Seine ;
- H03 : Dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme intercommunal GPS&O.

Le présent sous dossier H03 a pour objet la prise en compte du projet de requalification de la RD190 au sein du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) couvrant les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine et porté par la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O).

La procédure relative à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme est menée conjointement à la déclaration d'utilité publique : l'enquête publique est assurée par l'enquête préalable à la DUP.

Le projet est compatible avec le projet de PLUI, mais pour s'assurer la maitrise des emprises nécessaires au projet, le Département souhaite ajouter un emplacement réservé. Une mise en compatibilité est donc nécessaire pour intégrer ce nouvel emplacement.

2. PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

2.1. OBJET DE LA PROCEDURE

Conformément aux articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.
Afin de permettre la réalisation du projet, la procédure de mise en compatibilité a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec l'ensemble des composantes du projet soumis à enquête publique, c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.
La procédure de mise en compatibilité est régie par les articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-14 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas d'une mise en compatibilité menée avec une déclaration d'utilité publique, la procédure est conduite par le Préfet.

2.2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

- **L'examen du dossier par le préfet**

Le préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLUI approuvé et engage la procédure conformément aux articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **La réunion d'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête**

Avant l'ouverture de l'enquête, le préfet organise une réunion d'examen conjointe sur les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLUI, regroupant :

- L'Etat ;
- Les communes concernées ;
- L'Etablissement Public de Coopération Intercommunal chargé du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- L'Etablissement Public de Coopération Intercommunal compétent en matière de Programme Local de l'Habitat ;
- La Région ;
- Le Département ;
- L'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains ;
- Les chambres consulaires (Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture) ;
- A leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

A l'issue de cet examen conjoint, un procès-verbal est dressé. Il est joint au dossier d'enquête.

- **L'enquête publique**

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU de la commune concernée dès lors que l'opération n'est pas compatible avec les dispositions de ce plan.

- **L'avis du Conseil Municipal**

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sous soumis pour avis au Conseil Municipal. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. Passé ce délai, son avis est réputé favorable.

- **La déclaration d'utilité publique**

L'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

Le document d'urbanisme est modifié par la Déclaration d'Utilité Publique elle-même et la mise en compatibilité est effective dès la publication de la Déclaration d'Utilité Publique.

2.3. CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

Il comprend les documents suivants :

- Une notice explicative de présentation, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à l'enquête. Elle aborde deux sujets :
  - La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique de l'infrastructure) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune ;
  - Les incidences du projet sur le PLUI et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation ;
- Les extraits du document graphique du règlement (plan de zonage et emplacements réservés) concernés par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet. Cette dernière fait notamment apparaître, selon les besoins du projet, les évolutions de zonage. Elle fait également apparaître les éléments figurant sur le document graphique éventuellement impactés pour les besoins du projet ;
- L'extrait des annexes au PLUI du PLUI listant les emplacements réservés présents sur la commune.

Les autres pièces de ce document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

A noter que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale au cours de leur élaboration, de leur révision et lors de leurs mises en compatibilité si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement (article R.104-8 du Code de l'environnement).

A noter que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale au cours de leur élaboration, de leur révision et lors de leurs mises en compatibilité si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement (article R.104-8 du Code de l'environnement).

Le choix du Département a été fait de créer un emplacement réservé pour sécuriser les emprises du projet.

Le projet prend place en grande partie sur les emprises actuelles de la RD190 et ses accotements. Le projet n'est pas de nature à obérer les possibilités d'évolution de l'aménagement du territoire (urbanisme, agricole, …). A ce titre, le maître d'ouvrage n'a pas sollicité l'avis de l'Autorité environnementale relatif à l'examen au cas par cas et n'a pas inclus d'évaluation environnementale dans le dossier de mise en compatibilité.

Cependant, selon l'article R122-27 du code de l'environnement : « *En application de l'article L. 122-14 du code de l'environnement, une procédure d'évaluation environnementale commune peut être mise en œuvre, à l'initiative du maître d'ouvrage concerné pour un projet subordonné à déclaration de projet impliquant soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme soit la modification d'un plan ou programme également soumis à évaluation environnementale, lorsque l'étude d'impact du projet contient l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R. 122-20.* »

Les éléments de la mise en compatibilité du PLUI de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise traduisent les intentions du projet de requalification de la RD190. La démarche d'évaluation environnementale menée pour le projet s'applique également à la mise en compatibilité du PLUI. L'évaluation environnementale du projet fait l'objet de la Pièce G du présent dossier. Cette dernière contient l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R.122-20 du code de l'environnement, rappelés dans le tableau suivant.

Tableau 1 : Contenu demandé par l'article R.122-20 du code de l'environnement

ARTICLE R.122-20 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT		CHAPITRE DE L'ÉTUDE D'IMPACT
1°	Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale	Pièces C et E
2°	Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés	Pièce G (Etat initial)
3°	Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2°	Pièces C et G (Présentation du projet)
4°	L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement	Pièces C et G (Présentation du projet)
5°	L'exposé : a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages. Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ; b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4.	Pièce G (Incidences mesures)
6°	La présentation successive des mesures prises pour : a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ; b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ; c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité. Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.	Pièce G (Incidences mesures)
7°	La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus : a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ; b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées.	Pièce G (Incidences mesures)
8°	Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré	Pièce G (Incidences mesures)
9°	Le cas échéant, l'avis émis par l'Etat membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code.	*Non concerné*

2.4. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

La procédure de mise en compatibilité des PLUI est élaborée conformément aux articles L.153-54 à L. 153-59 et R.153-14 du Code de l'Urbanisme, créés par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

➢ **Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme**

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

➢ **Article L.153-55 du Code de l'Urbanisme**

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

- 1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
  - a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
  - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
  - c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

➢ **Article 153-56 du Code de l'Urbanisme**

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

➢ **Article L.153-57 du Code de l'Urbanisme**

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

- 1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
- 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

➢ **Article L.153-58 du Code de l'Urbanisme**

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

- 1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
- 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- 3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;
- 4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

➢ **Article L.153-59 du Code de l'Urbanisme**

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L.153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

➢ **Article R.153-14 du Code de l'Urbanisme**

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

3. NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET

3.1. OBJECTIFS DU PROJET

3.1.1. Etat des lieux, contexte et besoins identifiés

3.1.1.1. La RD190 : une circulation difficile et peu sécurisée pour les différents usagers

La boucle de Chanteloup est formée dans un méandre de la Seine. Elle est de ce fait isolée par le fleuve qui constitue une frontière naturelle et les franchissements y sont peu nombreux.

Actuellement, les moyens de transports mis à dispositions sur les communes de Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine ne sont pas suffisants pour répondre à la demande croissante des habitants. A ce titre, la majeure partie des déplacements domicile-travail s'effectuent en véhicules personnels, générant des problématiques de saturation de trafic sur la RD190 aux heures de pointe du matin et du soir, notamment à l'extrémité Sud (direction Poissy).

Le trafic est de l'ordre de 3 000 véhicules à l'heure de pointe du matin (HPM) et du soir (HPS) (les deux sens de circulation confondus) sur le pont de Poissy (2018) et de 1 200 à 1 400 véhicules à l'HPM et à l'HPS (les deux sens de circulation confondus) sur la section interurbaine (au sud de la RD1). Le trafic poids-lourds est de l'ordre de 13% sur la partie interurbaine, occasionné notamment par les activités situées le long de la RD190 (usine du SIAAP, ONYX, AZALYS, zones d'activités...).

Ainsi, la RD190 entre le nouveau pont de Triel-sur-Seine et le pont de Poissy, présente actuellement des difficultés de circulation, de manière prépondérante le matin. Des difficultés de circulation sont également constatées sur la RD22 et la RD55 au droit des intersections avec la RD190. Le matin, la RD190 est alimentée de façon importante en direction de Poissy par ces deux RD.

Le soir, les retenues sont beaucoup plus ponctuelles et sont localisées dans le sens Sud vers Nord, en amont de la RD55 et en amont du carrefour à feux avec l'avenue Vanderbilt.

Par ailleurs, des zones accidentogènes sont recensées au droit de la RD190 et l'état des lieux de cette dernière a mis en évidence la présence de nombreuses dégradations, dont des fissurations significatives de la chaussée. Au droit de la section interurbaine plusieurs accès se font directement sur la RD190, notamment de riverains augmentant les risques de collisions.

De plus des opérations d'aménagements sont prévues de part et d'autre de la RD190 (ZAC Carrières Centralité en section urbaine et la ZAC Ecopole en section interurbaine). Ces dernières seront sources de déplacements supplémentaires, nécessitant un niveau de service satisfaisant de la RD190 pour l'ensemble des modes de déplacements.

Les transports en commun constituent le second moyen de transport le plus utilisé pour se rendre au lieu de travail. La gare de Poissy est fortement sollicitée par les actifs du fait de la présence du Réseau Express Régional (RER A) permettant de desservir Paris avec des fréquences de trains relativement importantes. La gare est desservie par des lignes de bus empruntant partiellement ou en totalité la RD190. De nombreux projets étant étudiés dans le secteur (prolongement du RER E, Tram 13 Express, projets de ZAC, etc.), le nombre de personnes souhaitant se rendre à la gare de Poissy va fortement augmenter à l'avenir. Pour répondre à cette augmentation du besoin, les conditions de circulation sur la RD190 vont devoir être satisfaisantes et notamment pour les bus afin qu'ils ne soient pas piégés dans les embouteillages, pénalisant leurs temps de parcours.

Concernant les modes de déplacements doux (piétons et cycles), il existe une disparité des aménagements présents sur l'ensemble du territoire de la boucle de Chanteloup. Dans les secteurs aménagés récemment (zone urbaine de Carrières-sous-Poissy), comme celui du quartier des Bords de Seine, les rues présentent des aménagements qualitatifs et conformes aux normes PMR (Personnes à Mobilité Réduite). En revanche, plus au Nord, dans le secteur de la rue de la Reine Blanche, la RD 190 et les voiries locales présentent des aménagements non adaptés aux circulations douces : enrobé de mauvaise qualité voire absent, absence de piste cyclable. Enfin, les liaisons douces interquartiers et notamment au droit du carrefour RD55-RD190 en entrée de ville de Carrières-sous-Poissy sont peu lisibles, voire inexistantes.

Pour améliorer les conditions de desserte et de transport dans ce secteur, et au vu des projets de développement urbains prévus à Carrières-sous-Poissy, notamment la ZAC Carrières Centralité (activités et logements), la ZAC Ecopôle et l'augmentation de l'intérêt du pôle gare de Poissy avec l'arrivée du Tram 13 Express et d'EOLE, il est opportun de requalifier la RD190 afin d'assurer une meilleure desserte du pôle gare, de mettre en place une continuité des itinéraires pour les modes actifs et d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers.

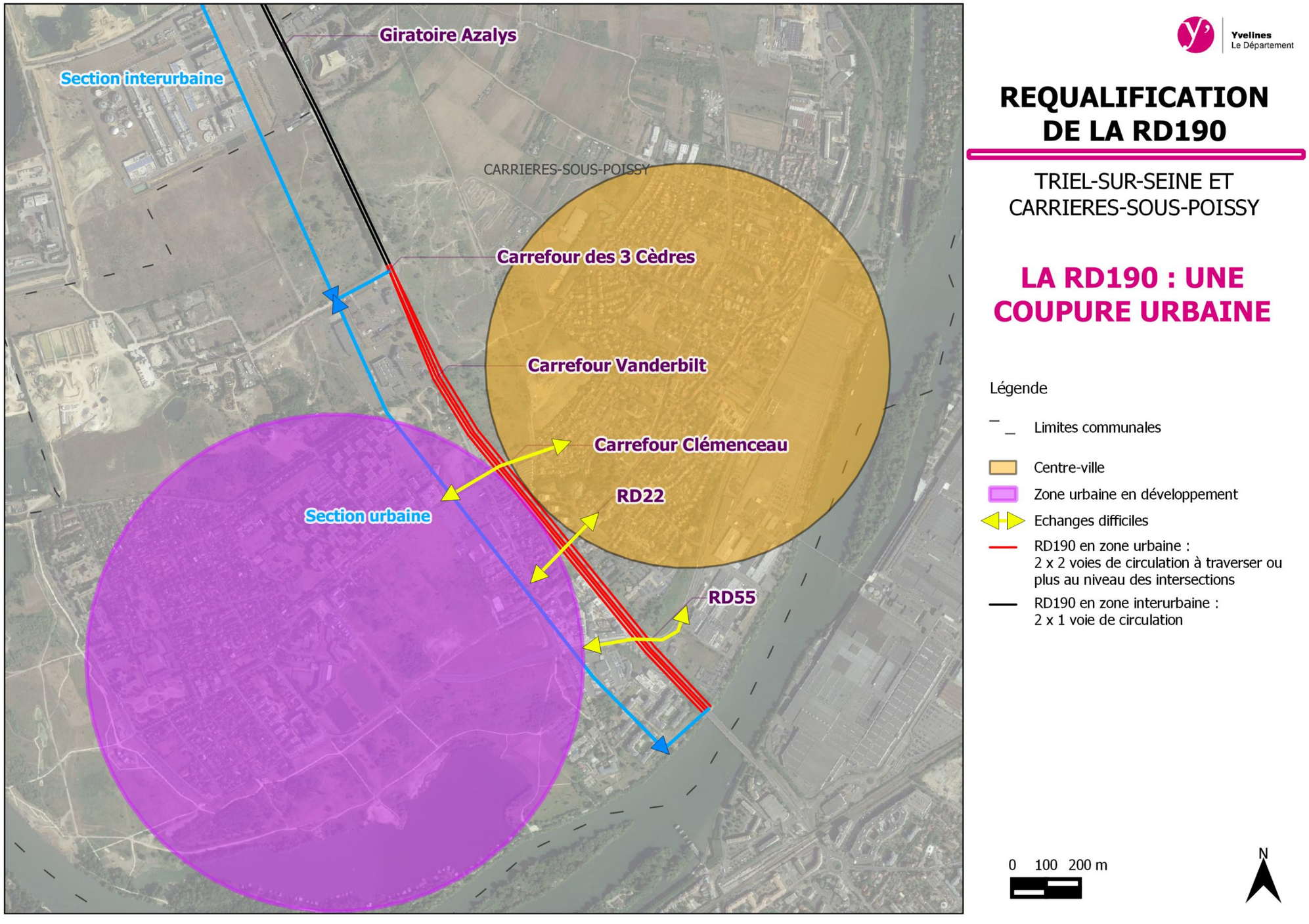
3.1.1.2. La RD190, une coupure urbaine au sein de Carrières-sous-Poissy

Dans sa partie Sud, la RD190 coupe littéralement la zone urbanisée de Carrières-sous-Poissy : il y a très peu de liens entre les quartiers Est et Ouest. Les traversées par les modes doux sont peu lisibles et peu aisées. En effet, à cet endroit la RD190 et composée d'une 2 fois 2 voies de circulations avec la présence d'une 3ème voie de circulation dédiée à certains mouvements tournants venant encore élargir l'axe au droit des carrefours.

De part et d'autre de la RD, les cheminements piétons ne sont pas continus et bien identifiés (délaissés sans revêtement, trottoirs de largeur variable, accotement de nature variable, ...).

La requalification de la RD190 est une opportunité pour redonner un caractère plus urbain à l'axe afin d'accompagner l'évolution du territoire de part et d'autre de l'axe et d'identifier pour chaque mode un cheminement plus lisible et sécuritaire (carrefour compacté, optimisation largeur de voies, cheminements piétons et cycles dédiés, site propre pour les bus).

Figure 1 : La RD190, une coupure urbaine



3.1.2. Objectifs du projet

Le projet a été définit de manière à prendre en considération l'ensemble des contraintes identifiées : concentration des flux de circulation sur la RD190, axe principal de desserte de la boucle de Chanteloup, flux pénalisants les transports en commun, absence d'une continuité des itinéraires pour les modes doux, axe très « routier » ...

Le projet a pour objectifs :

- De renforcer et améliorer la desserte par les bus depuis la boucle de Chanteloup vers la gare de Poissy ;
- De « recoudre » le tissu urbain traversé par la RD190 et pallier l'effet de coupure dans un souci d'amélioration du cadre de vie ;
- D'améliorer les conditions de circulation et de sécurité sur la RD190, pour l'ensemble des usagers ;
- De permettre la requalification de l'entrée de ville de Carrières-sous-Poissy et de favoriser les échanges multimodaux (train, bus, vélos, piétons).

Une attention particulière sera portée à l'insertion du projet dans son environnement, par un traitement qualitatif, dans un souci d'amélioration du cadre de vie des riverains et usagers.

Avec la requalification de la RD190, les conditions de circulation seront améliorées tant en termes de fluidification du trafic qu'en terme de sécurité. Les carrefours seront notamment compactés et rendus plus lisibles pour l'ensemble des usagers. Les stationnements et les insertions sur la RD seront rétablis au droit des intersections et via les contre-allées créées, assurant ainsi une sécurité de circulation pour l'ensemble des usagers.

Le projet contribuera également à l'amélioration de l'offre en transports sur le territoire de Seine-Aval et en particulier au sein de la boucle de Chanteloup via la création d'un transport en commun en site propre (TCSP en section urbaine). Celui-ci, sera intégré au tracé de la RD 190, colonne vertébrale de la boucle, et permettra notamment de fluidifier l'accès au pôle gare de Poissy qui va connaître une très forte augmentation de sa fréquentation dans les années à venir.

Le projet assurera par ailleurs une continuité des circulations douces sur tout son linéaire : trottoirs et pistes cyclables au Sud en section urbaine, et voie verte au Nord en section interurbaine, (en complément des aménagements réalisés dans le cadre de la ZAC Ecopôle).

La requalification de la RD 190 permettra d'améliorer la desserte du territoire de la boucle de Chanteloup et le fonctionnement de la ville, en particulier en reliant les différents quartiers et en permettant à tous de circuler aisément et en sécurité avec des équipements accessibles aux PMR. Le projet sera par ailleurs adapté au contexte futur, en prenant en considération les projets d'aménagements en cours d'étude sur le territoire.

3.2. RAPPEL DES ETUDES ANTERIEURES

En 2007, l'État et le Conseil Régional d'Île-de-France ont identifié le développement de territoire de Seine-Aval, regroupant 51 communes, comme priorité nationale. Une Opération d'Intérêt National (OIN) a donc été initiée.

L'OIN définit pour ce territoire les objectifs suivants :

- Le développement économique, notamment technologique et industriel ;
- Le logement avec un objectif de 2 500 logements neufs par an ;
- L'amélioration du réseau et de l'offre de transports ;
- La mise en valeur de l'environnement et l'exigence environnementale.

A ce titre, L'EPAMSA (Etablissement Public d'Aménagement Mantois Seine Aval) a été mandaté pour la direction des projets de l'OIN.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le projet de requalification de la RD190, objet du présent dossier.

En 2007, un premier projet de requalification de la RD190 avait été défini et consistait à requalifier la route à 2x2 voies sur l'ensemble du linéaire, sans intégrer de Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

En 2010, à la suite de l'aboutissement des réflexions menées par l'EPAMSA et la Communauté d'Agglomération des Deux Rives de la Seine (CA2RS) sur le développement de la boucle de Chanteloup, un TCSP a été intégré au projet uniquement en section urbaine de la RD190. C'est sur ce secteur qu'une situation très chargée en trafic est constatée aux heures de pointe du matin et du soir. En effet, les enjeux d'aménagement sur ce secteur en devenir nécessitent la définition d'un projet d'intégration urbaine avec la prise en compte des aménagements connexes et des différents modes de déplacement (TCSP, cycles, piétons, circulation automobile).

Une étude de faisabilité a alors été réalisée par EGIS en octobre 2012. Les objectifs visés par le projet de requalification de la RD190 portent sur la mise en place d'un TCSP pour améliorer la desserte vers le pôle gare (stabilisation des temps de parcours des bus), la requalification du secteur avec la mise en place d'aménagements pour les modes doux (pistes, traversées sécurisées). L'un des enjeux est également de recoudre le paysage des quartiers Est et Ouest de la commune de Carrières-sous-Poissy aujourd'hui séparés par une RD190 aux codes très routiers.

Bien que situés dans le même secteur, ses objectifs sont différents de ceux du projet de liaison RD30-RD190, projet déclaré d'utilité publique par arrêté du 8 février 2013 et qui vise à assurer un maillage des routes départementales en créant une nouvelle desserte routière Ouest/Est avec un nouveau franchissement de la Seine. Aussi, les deux projets sont étudiés de manière dissociée et font chacun l'objet d'un dossier, tout en s'assurant qu'ils soient compatibles en termes de réalisation dans le temps.

Le 25 novembre 2013, la Région Île-de-France et le STIF ont acté que le CD78 serait le maître d'ouvrage pour la présente opération de requalification de la RD190. Elle est alors inscrite, pour la partie intégrant le TCSP, au Contrat de Plan Région Département (CPRD) avec un cofinancement de la Région Île-de-France (40%), du CD78 (40%) et de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) (20%).

Un premier diagnostic de l'état initial de l'environnement avait été mené en 2012. Il a été mis à jour en 2015 lors de la réalisation des études préliminaires. Celles-ci ainsi que les principes du projet ont été présentés fin 2015 aux acteurs locaux. A l'issue des réunions menées, des études complémentaires ont été réalisées et le projet a fait l'objet d'adaptations. Les résultats ont alors été présentés aux acteurs locaux et partenaires en janvier 2017.

A l’issue de cette concertation avec les communes, les conseils municipaux de Triel-sur-Seine et de Carrières-sous-Poissy ont rendu un avis favorable au projet de requalification de la RD190 par délibérations respectives du 28 juin 2017 et du 14 juin 2017. Les modalités de la concertation ont également été approuvées lors de ces délibérations.

Le 29 juin 2017, les caractéristiques du projet ont également été approuvées par le Conseil communautaire de GPS&O. Enfin, le Dossier de Prise en Considération modificatif du projet et les modalités de la concertation ont été approuvés par le Conseil Départemental le 30 juin 2017.

La concertation publique a eu lieu du 8 janvier au 16 février 2018 dans les mairies des communes de Triel-sur-Seine et Carrières-sous-Poissy. Deux réunions publiques ont été organisées, le 18 janvier 2018 à Triel-sur-Seine et le 29 janvier 2018 à Carrières-sous-Poissy. Lors de cette concertation, l’opportunité du projet n’a pas été soulevée ni remise en question, et quelques adaptations ont été apportées.

3.3. PRESENTATION DU PROJET

3.3.1. Principes d'aménagements

Les principes d'aménagements ont été pensés en tenant compte de l'environnement paysager du projet. L'aménagement sera donc différent :

- En section urbaine, section fortement urbanisée sur la partie délimitée par carrefour RD55, en sortie Nord du pont de Poissy, et le carrefour Clémenceau puis une section dont l'urbanisation est en devenir, assurant une transition depuis le carrefour Clémenceau jusqu'au carrefour des 3 Cèdres. Cette section sera accompagnée de la plantation de 4 alignements d'arbres.
  Cette section comprend 5 carrefours à feux (carrefour des 3 Cèdres inclus) ;
- En section périurbaine, section peu urbanisée occupée par de vastes friches périurbaines. A cet endroit, la RD 190 dessert des entreprises liées à l'extraction et la fabrication de matériaux de construction et présente un fort trafic poids lourds, comprenant des véhicules de Transports de Matières Dangereuses (TMD). Ce contexte demande leur prise en compte et des précautions en termes d'aménagements pour les piétons et leur sécurisation. 1 intersection est recensée sur cette section (Azalys).

Figure 2 : Plan synoptique, vue d'ensemble

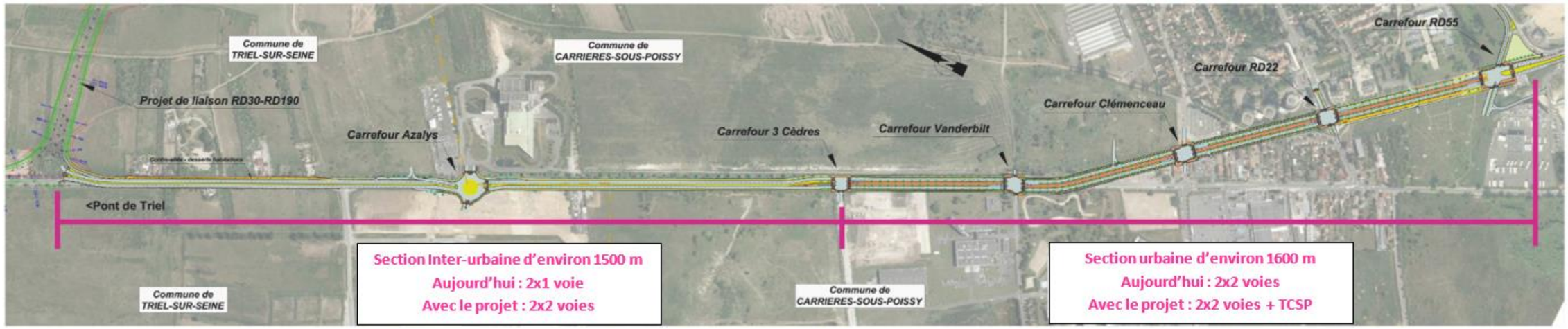
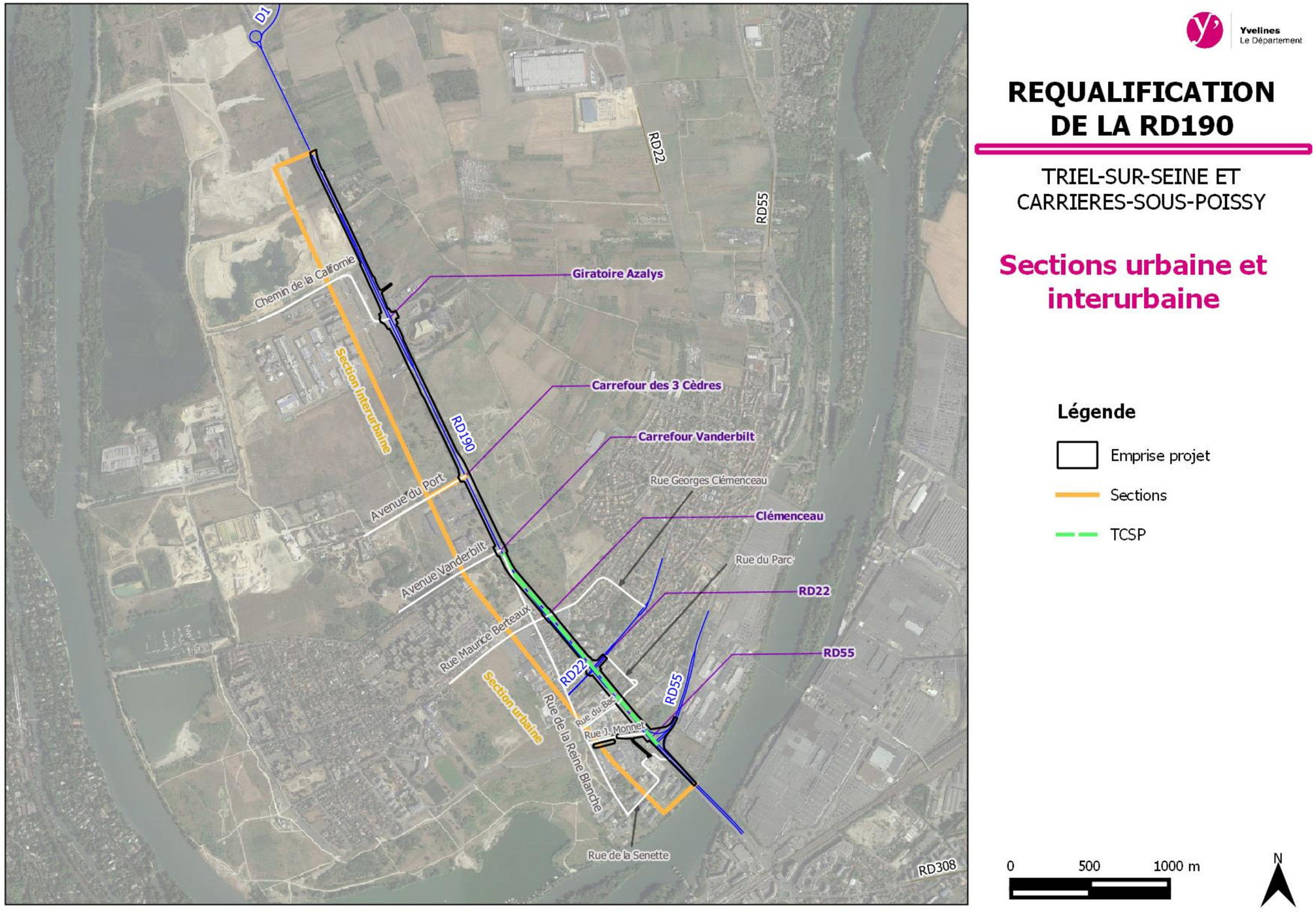


Figure 3 : Localisation des sections urbaine et interurbaine



3.3.2. Insertion environnementale du projet

Le projet prend place en zone urbaine et périurbaine. L'insertion a donc été adaptée selon le tronçon. Une étude d'impact, consultable en pièce G du présent dossier d'enquête publique a été menée.

Le projet tient compte de la topographie du site en s'appuyant sur la RD190 existante et vise à limiter les mouvements de terres. Il est peu consommateur d'espaces (objectif du Département). Une attention particulière est portée à la gestion de la ressource en eau : le projet comprend un système de gestion des eaux pluviales basé sur la collecte et l'infiltration des eaux ruisselées sur le projet après dépollution de celles-ci. Ce système permettra de soulager le réseau de collecte unitaire en place.

Des aménagements paysagers basés sur des plantations de tailles diverses accompagneront le linéaire requalifié et participeront à la fois à une meilleure insertion dans l'environnement du site mais également à accueillir une biodiversité.

Le dimensionnement du projet a été basé sur des études de trafic prenant en compte les aménagements à venir au sein de la boucle de Chanteloup. Il vient ainsi faciliter l'accès au pôle gare de Poissy pour tous les futurs habitants et ce pour tous les moyens de déplacements (véhicules particuliers, transports en communs et modes doux).

Le projet n'est pas de nature à modifier la qualité de l'air actuelle. Des traitements acoustiques des façades sont prévus pour les bâtiments dont les isolations phoniques sont insuffisantes aujourd'hui.

La requalification de la RD a été prévue, au droit de la section urbaine, sur toute la largeur des emprises publiques, réduisant ainsi les délaissés routiers. Elle favorisera l'insertion de la RD190 tant en secteur urbain qu'interurbain grâce à un traitement qualitatif : traitement homogène des intersections de la section urbaine sous forme de place carrée, identification d'un espace pour chaque mode de déplacement, espaces verts et alignements d'arbres au bénéfice du cadre de vie des habitants/riverains.

3.3.3. Equipements

3.3.3.1. **Les intersections**

Deux types d'aménagement pour les carrefours se retrouvent sur le projet :

- Une solution de type carrefour à feux prenant en compte l'élargissement de la RD 190 et l'intégration de la plateforme TCSP ;
- Une solution de type giratoire pour le carrefour au droit d'Azalys.

Les principes d'aménagements communs sont les suivants :

- Des traversées piétonnes et cycles sont prévues sur l'ensemble des branches des carrefours ;
- Les pistes cyclables seront marquées au sol ;
- Des « placettes » seront aménagées au droit des traversées en section urbaine afin de donner au carrefour un traitement homogène ;
- Des arbres pourront accompagner l'aménagement du carrefour pour lui donner une identité propre ;
- La plateforme du TCSP pourra disposer d'un traitement différencié du sol.

3.3.3.2. **Les équipements liés au TCSP**

3.3.3.2.1 La plateforme TCSP

La plateforme axiale du TCSP sera encadrée par deux terre-pleins de 2m de large permettant :

- D'insérer les refuges piétons au droit des traversées piétonnes ;
- De conserver un alignement droit pour le parcours du TCSP.

La plateforme TCSP fera l'objet d'un traitement particulier de sa surface, de sorte à diminuer l'impact visuel de son emprise (enrobé coloré par exemple).

3.3.3.2.2 Les arrêts de bus

Les points d'arrêt bus seront dotés de tous les éléments nécessaires à la sécurité, à l'accessibilité et au confort d'attente des voyageurs.

Les arrêts de bus participeront également à donner une identité à la ligne architecturale du projet.

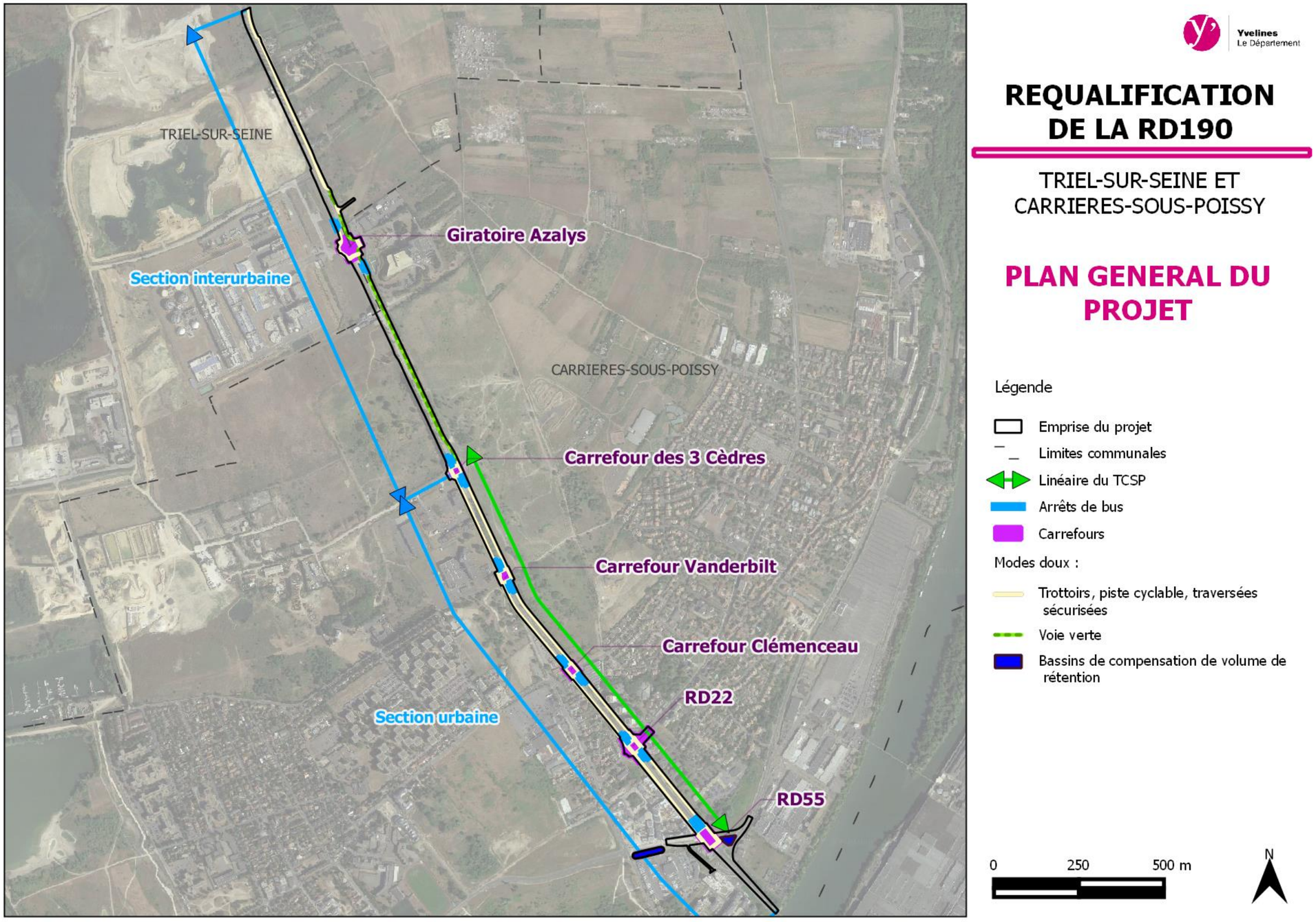
En section urbaine, les arrêts de bus seront aménagés en « quinconce » en amont de chaque carrefour. A l'exception du carrefour avec la RD 55 où les arrêts seront en « vis-à-vis ».

3.3.3.3. **Les stationnements**

Sur la section RD55-RD22, des stationnements ont été réalisés au droit de la contre-allée par l'EPAMSA afin d'assurer l'accès en toute sécurité aux commerces du secteur. Dans le cadre du projet de requalification de la RD190, ces stationnements seront conservés.

En limite nord du projet, la requalification modifie l'emprise de la RD190 et empiète sur l'accotement où les riverains se stationnent (stationnements actuels, non règlementaire, entre la chaussée et la piste cyclable) : des places de parkings seront créées entre la contre-allée et le trottoir.

Figure 4 : Plan général du projet



3.3.4. Aménagement des modes doux

La continuité des circulations douces (cycles et piétons) sera assurée tout le long de l'aménagement. Les traversées piétonnes seront réalisées uniquement au droit des carrefours les rendant sécurisées.

Le type d'aménagement a été adapté à la fréquentation de celui-ci et au nombre d'intersections rencontrées par les usagers modes doux. Aussi, en section urbaine, les pistes cyclables sont dissociées des trottoirs alors qu'en section interurbaine, une voie verte mixte prend place le long de la RD190 jusqu'au giratoire Azalys. Au nord d'Azalys, du fait de la réalisation des 2 contres allées pour la desserte en toute sécurité de la future aire de grand passage et des habitations en toute sécurité, les cycles sont réorientés vers celles-ci et les piétons disposent de nouveau d'un trottoir.

Figure 5 : Modes doux en section urbaine

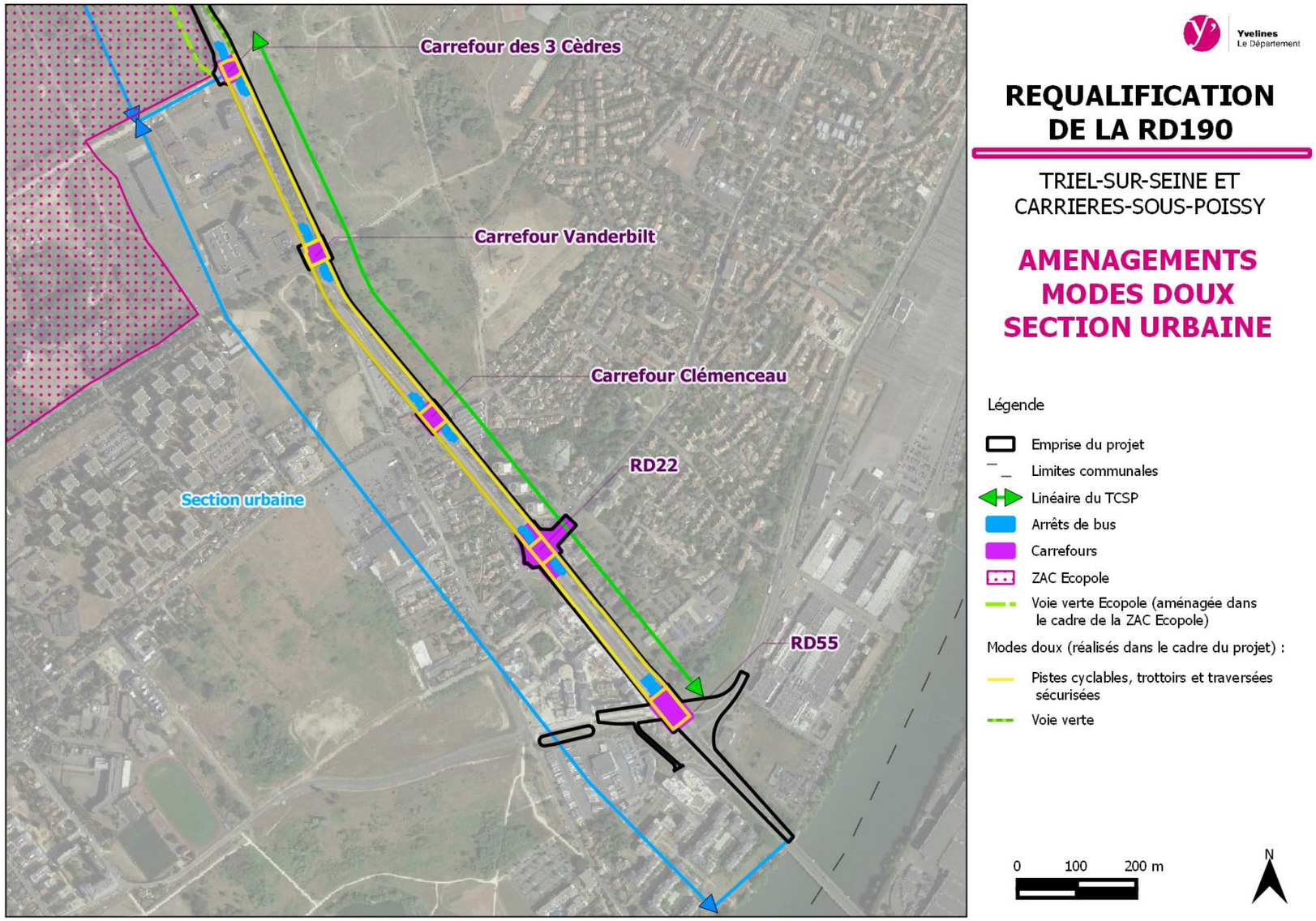
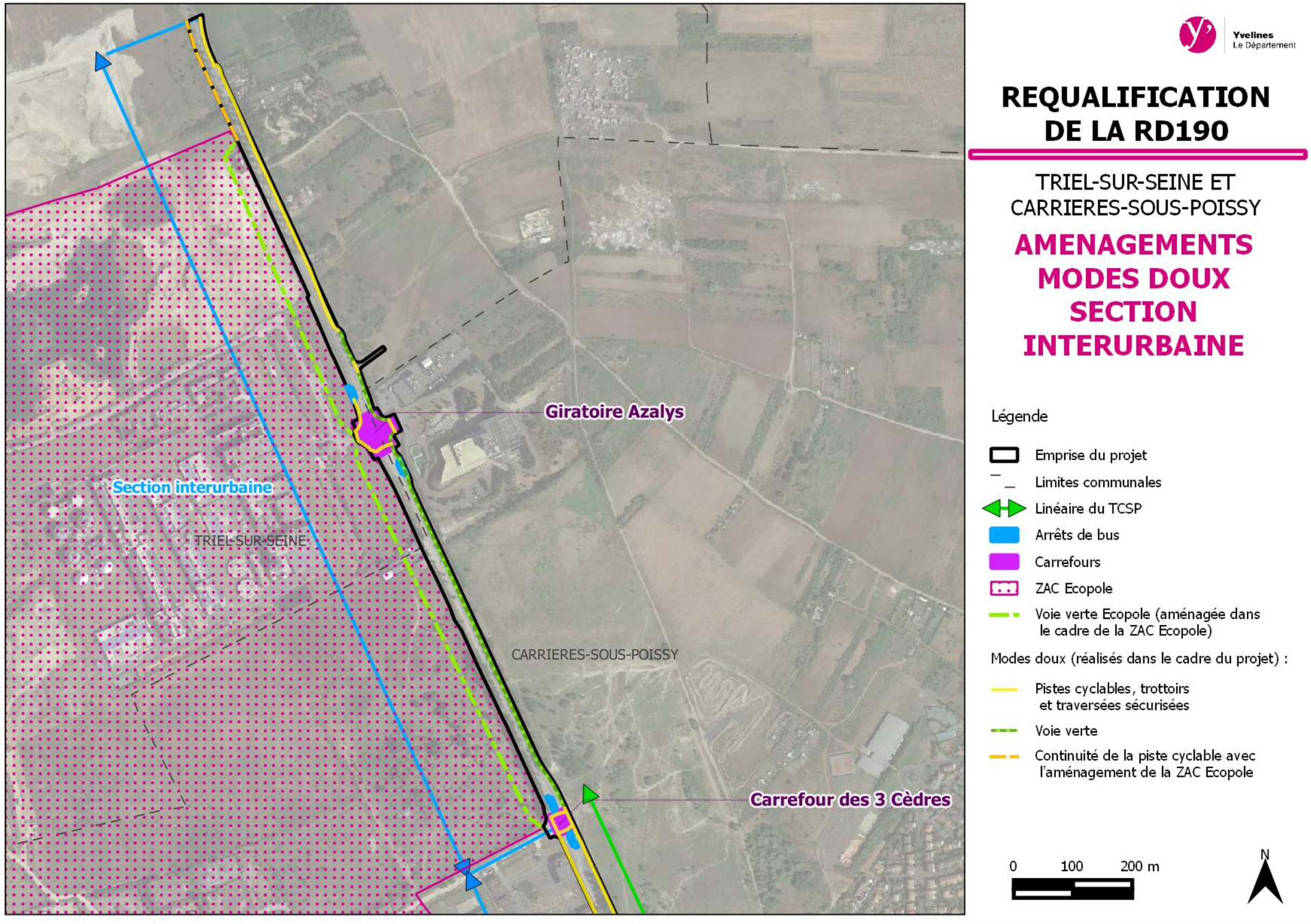


Figure 6 : Modes doux en section interurbaine



3.3.5. Aménagements paysagers

3.3.5.1. **Les plantations**

Les plantations seront réalisées dans le cadre du projet et leur entretien en section urbaine sera pris en charge par GPS&O et/ou la commune et fera l'objet d'une convention ultérieure.

Dans le secteur urbain, des arbres seront plantés dans les terre-pleins latéraux du TCSP et de chaque côté des chaussées de la RD190 formant ainsi 4 alignements d'arbres.

Dans le secteur interurbain, des arbres seront plantés en retrait lorsque l'emprise le permet tout en conservant une distance de sécurité avec la RD pour qu'ils ne constituent pas d'obstacles en cas d'accident. Les espaces verts seront engazonnés (plantations rases).

3.3.5.2. **Les espaces publics**

Les abords de chaque carrefour seront traités comme des « placettes ». Ce traitement sera homogène pour être en cohérence avec l'identité et à la ligne architecturale du projet.

Les aménagements dans l'emprise du projet seront réalisés par le Département. Leur entretien sera à la charge de la commune et/ ou de GPS&O dont les modalités seront définies par une convention.

Des aménagements paysagers, adaptés selon chaque type de section, accompagneront les liaisons douces. Elles seront définies ultérieurement de manière plus précise lors de la phase PRO (Projet).

3.3.6. Assainissement

3.3.6.1. **Etat actuel**

Du Nord au Sud, entre le giratoire Azalys et le carrefour des 3 Cèdres, en complément de deux réseaux d'eaux usées, un réseau d'eaux pluviales longe la RD190. Au droit du carrefour des 3 Cèdres, ce réseau bifurque à l'Ouest.

Depuis le carrefour des 3 Cèdres jusqu'au carrefour avec la RD55, plusieurs réseaux unitaires longent la RD190, ceux-ci s'écoulant vers le Sud-Ouest. Il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales.

Concernant les eaux de ruissellement de la chaussée :

- En zone périurbaine, les eaux de ruissellement des voiries sont recueillies dans le réseau d'eaux pluviales par des regards avaloirs ou regard à grille situés en fil d'eau. Les eaux de ruissellement des accotements s'infiltrent principalement dans les accotements ou les fossés présents ;
- En zone urbaine, les eaux de ruissellement des voiries et accotements sont recueillies dans le réseau unitaire par les regards avaloirs ou regard à grille situés en fil d'eau. Les eaux de ruissellement des accotements s'infiltrent principalement dans les accotements ou les fossés présents.

3.3.6.2. **Principe général de l'assainissement prévu dans le cadre du projet**

Le projet d'aménagement consiste à infiltrer l'intégralité des eaux de ruissellement via des noues paysagères complétées par des tranchées d'infiltration. Elles seront réalisées dans chacune des bandes d'espaces verts longitudinal.

Ces noues seront dimensionnées de façon à stocker puis infiltrer une pluie de période de retour de 20 ans.

Les tranchées d'infiltration seront constituées de gravier 20/40, entourés d'un géotextile et complétées d'un drain routier de diamètres 300mm hydro curable. Elles seront réalisées avec une faible pente en long pour favoriser l'infiltration. Elles devront garantir un coefficient d'infiltration équivalent à 0,00001 m/s.

Les bordures mises en place de part et d'autre des terre-pleins seront de type « bordures à fente ». Celles-ci permettront l'écoulement direct des eaux de ruissellement vers la noue paysagère.

Le bassin d'infiltration de la RD55 situé en zone du PPRI étant impacté par la nouvelle configuration du carrefour, le volume « perdu » devra être compensé : à la fois dans le fonctionnement de gestion des eaux pluviales et à la fois dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondations.

Cette compensation est réalisée par la création de deux nouveaux bassins d'infiltration : un en place et un au droit de la rue Jean Monnet. La détermination du volume à compenser a été réalisée par côte et tranche altimétrique de 50 cm de haut. Ce sont ainsi 1 660 m3 mesurés jusqu'à la cote de débordement du bassin existant qu'il faut restituer d'une part (gestion des eaux pluviales) et un volume de 2 803m3 d'autre part dans le cadre de remblais en zone inondable (PPRI).

Le projet propose 2 bassins de compensation. Ces ouvrages sont détaillés dans les paragraphes suivants.

3.3.6.3. **Compensation des volumes de gestion des eaux pluviales perturbés dans le cadre du PPRi**

Le carrefour RD190 / RD55 se situe en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le projet de requalification de la RD 190 en modifiant la configuration du carrefour nécessite le remblaiement d'une partie de la zone située au PPRI. Après échanges avec le service Police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires, le volume perdu pour élargir le croisement en surplomb devra être compensé. Au vu des emprises disponibles, la compensation ne peut se faire totalement sur place, mais conduit à créer deux nouveaux bassins. Ceux-ci seront intégrés au projet.

Les futurs talus disposés en remblai le long de l'élargissement du carrefour RD190 / RD55 présenteront des pentes de 3/2.

Figure 7 : Localisation du bassin d'infiltration de la RD55 impacté par le projet

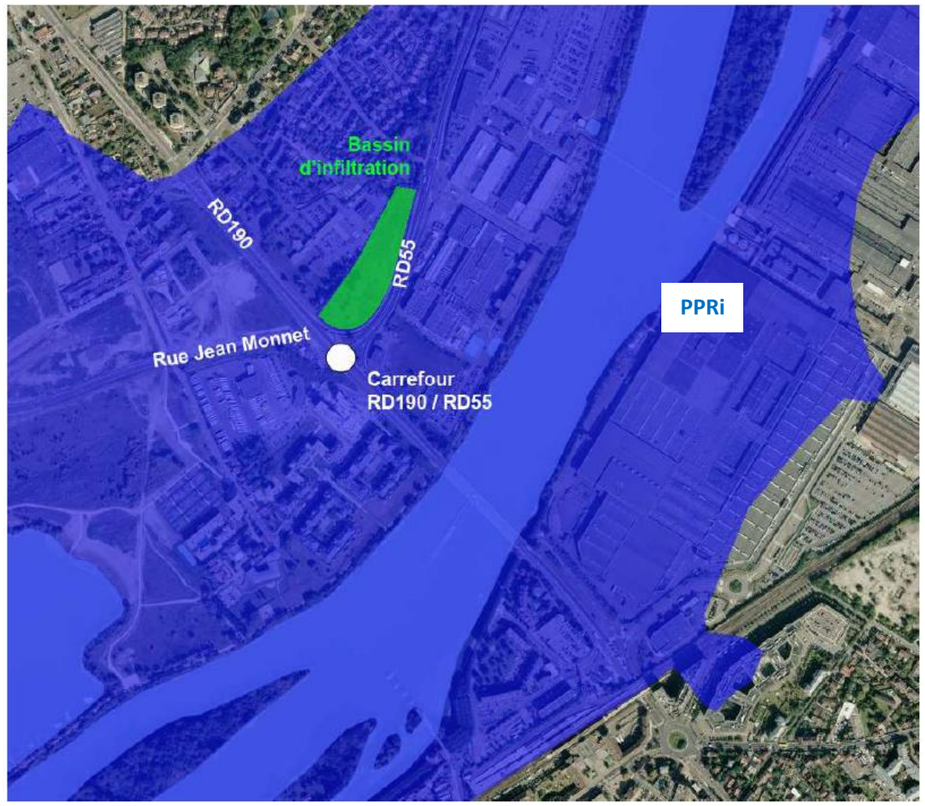


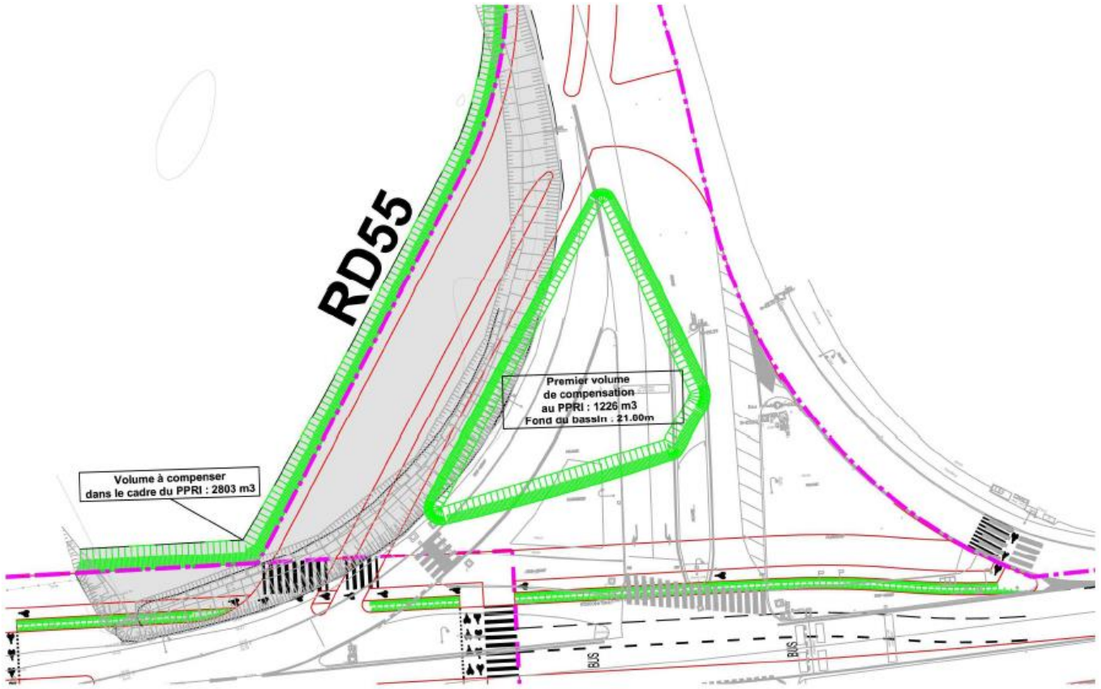
Figure 8 : Futurs talus disposés en remblai le long du carrefour RD190/ RD55 en rouge



<u>Bassins de compensation</u>

Le premier bassin sera implanté sur le grand ilot central du futur carrefour RD190 / RD55. Il participe à la compensation à la fois de gestion des eaux pluviales (volume d'eau de 850 m3) et également à la compensation du volume perturbé en zone inondable (PPRI : 1226 m3).

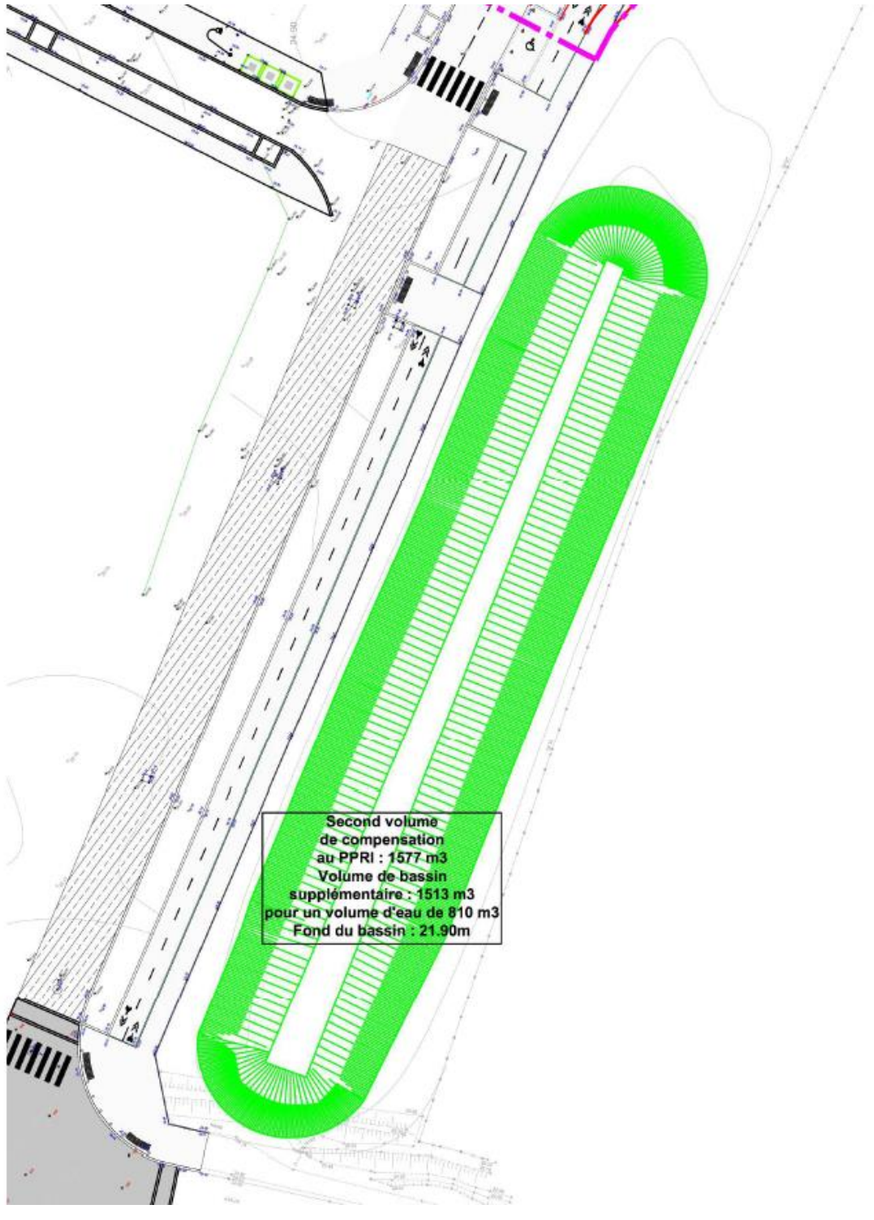
Figure 9 : localisation du bassin de compensation n°1



Le deuxième bassin occupera l'emprise de la parcelle AI653 appartenant à l'EPAMSA, au sud de la rue Jean Monnet.

Comme pour le précédent bassin, cet ouvrage compensera deux actions : l'accueil d'un volume d'eau de 810 m^3 en matière de gestion des eaux pluviales et un volume de 1577 m^3 dans le cas de la compensation des remblais en zone inondable.

Figure 10 : localisation du bassin de compensation n°2



4. INCIDENCES DU PROJET SUR LE PROJET DE DOCUMENT D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Les paragraphes suivants démontrent que le projet est compatible avec le PLUI de GPS&O à venir, la mise en compatibilité ne porte ainsi que sur la création d'un emplacement réservé dédié au projet de requalification de la RD190.

4.1. LE DOCUMENT D'URBANISME A VENIR

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) a lancé la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI). L'Enquête publique relative au PLUI a eu lieu entre le 5 juin et le 17 juillet 2019. L'approbation de ce document d'urbanisme est attendue pour début 2020.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la Communauté de Communes, établit le projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Le PLUI de GPS&O sera donc le document d'urbanisme opposable sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine une fois approuvé.

4.1.1. Zonages

4.1.1.1. **Commune de Carrières-sous-Poissy**

Au sein de ce document, les zonages concernés par les emprises du projet sont les suivantes, du Nord au Sud :

- La zone NV pour zone naturelle valorisée. Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures.

Sont admis sous conditions : *«5. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :*

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; »

- La zone AV – Zone agricole valorisée. Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole. L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.

Sont admis sous conditions : « 6. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; »

- NEe. Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air. La zone NE comprend deux secteurs :
  - le secteur NEe, qui correspond aux espaces, en milieu naturel, accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetteries, stations d'épuration),
  - le secteur NEl, qui regroupe les espaces de loisirs, tels que les bases de loisirs.
- UEe, activités économiques. Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons...), est destinée à accueillir tous les types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail, si ce n'est celui qui est nécessaire aux usagers de la zone. L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer.

Sont admis, *« dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :*

1.2.1 - Dans la zone NE et ses secteurs

1. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; »

- 1AUB8, zone à urbaniser constructible. Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU. Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible. Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUAb s'appliquera le règlement de la zone UAb).

Sont autorisés : *« les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :*

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; ».

- UDd, zone pavillonnaire densifiée. Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots. L'objectif est de conserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire.

Il est indiqué *« les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires. »*

Et, sont admis*, « 4. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :*

- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;

- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;

- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides. »

- UAb correspond à la Nouvelle centralité. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare notamment du RER E. Cette zone régit notamment les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone. L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine. Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble, ces dernières font l'objet de secteurs de la zone UAb. Ainsi, 15 secteurs sont délimités. Le projet de requalification est concerné par le secteur UAb8 : "Carrières-centralité", commune de Carrières Sous Poissy.

Il est indiqué *« les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires. »*

Et, sont admis, *« 3. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :*

- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;

- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;

- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides. »

- NPh, cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatibles avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue. La zone NP comprend deux secteurs :
  - le secteur NPh, qui correspond aux zones naturelles humides,
  - le secteur NPr, qui concerne les réservoirs de biodiversité.

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités prévus aux paragraphes 1.2.1 à 1.2.3, à condition :

- qu'ils s'insèrent en harmonie avec leur environnement et ne compromettent ni l'activité agricole ou forestière, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone ;

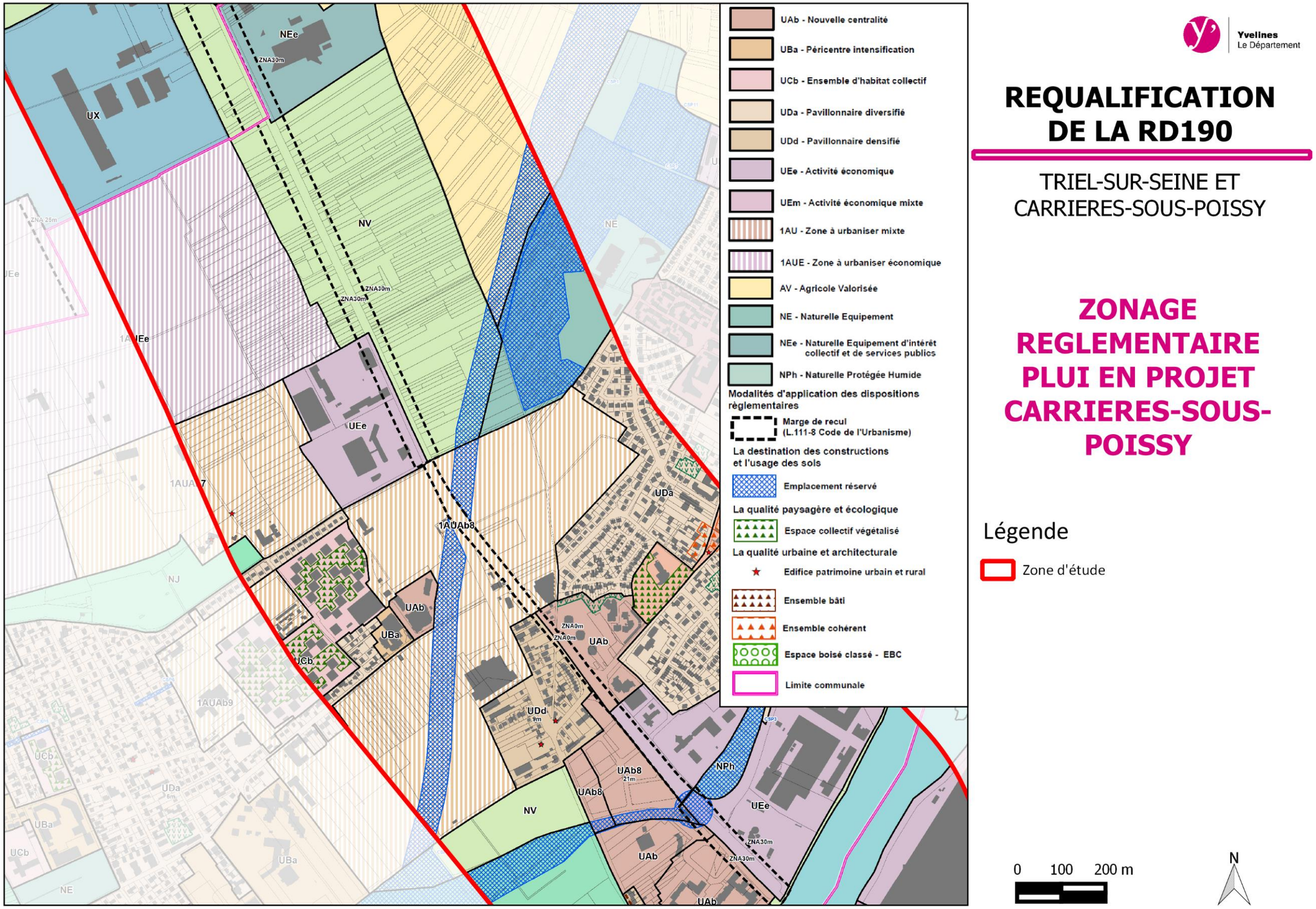
- et qu'en outre, dans le secteur NPh, ils prennent en compte le caractère humide du secteur et que les techniques nécessaires à leur maintien soient mises en oeuvre.

1.2.1 - Dans la zone NP et ses secteurs

1. les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;

La réalisation ou la modification d'infrastructures routières est autorisée dans les zones du projet de PLUI concernées par le présent projet de requalification.

Figure 11 : Zonage réglementaire du projet de PLUI de GPS&O – commune de Carrières-sous-Poissy



Yvelines
Le Département

REQUALIFICATION DE LA RD190

TRIEL-SUR-SEINE ET
CARRIERES-SOUS-POISSY

ZONAGE REGLEMENTAIRE PLUI EN PROJET CARRIERES-SOUS-POISSY

Légende

Zone d'étude

0 100 200 m

N

4.1.1.2. **Commune de Triel-sur-Seine**

Au sein de ce document, les zonages concernés par les emprises du projet sont les suivantes, du Nord au Sud :

- La zone NV pour zone naturelle valorisée. Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle. L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'eux, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, des infrastructures.

Sont admis sous conditions : *«5. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :*

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; »

- La zone AV – Zone agricole valorisée. Cette zone correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole. L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.

Sont admis sous conditions : « 6. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; »

- NEe. Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air. La zone NE comprend deux secteurs :
  - le secteur NEe, qui correspond aux espaces, en milieu naturel, accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetteries, stations d'épuration),
  - le secteur NEl, qui regroupe les espaces de loisirs, tels que les bases de loisirs.

- UEe, activités économiques. Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons...), est destinée à accueillir tous les types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail, si ce n'est celui qui est nécessaire aux usagers de la zone. L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer.

Sont admis, *« dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités suivants :*

1.2.1 - Dans la zone NE et ses secteurs

1. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; »

- 1AUB8, zone à urbaniser constructible. Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU. Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible. Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUAb s'appliquera le règlement de la zone UAb).

Sont autorisés : *« les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics suivants :*

- les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; ».

- UDd, zone pavillonnaire densifiée. Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots. L'objectif est de conserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire.

Il est indiqué *« les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires. »*

Et, sont admis*, « 4. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :*

- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;

- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;

- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides. »

- UAb correspond à la Nouvelle centralité. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare notamment du RER E. Cette zone régit notamment les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone. L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine. Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble, ces dernières font l'objet de secteurs de la zone UAb. Ainsi, 15 secteurs sont délimités. Le projet de requalification est concerné par le secteur UAb8 : "Carrières-centralité", commune de Carrières Sous Poissy.

Il est indiqué *« les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires. »*

Et, sont admis, *« 3. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à :*

- des travaux de construction ou des occupations et utilisations du sol admises par le règlement ;

- la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature ;

- la mise en valeur ou la restauration d'espaces écologiques sensibles, tels que les zones humides. »

- NPh, cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatibles avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue. La zone NP comprend deux secteurs :
  - le secteur NPh, qui correspond aux zones naturelles humides,
  - le secteur NPr, qui concerne les réservoirs de biodiversité.

Sont admis les constructions, usages des sols et natures d'activités prévus aux paragraphes 1.2.1 à 1.2.3, à condition :

- qu'ils s'insèrent en harmonie avec leur environnement et ne compromettent ni l'activité agricole ou forestière, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone ;

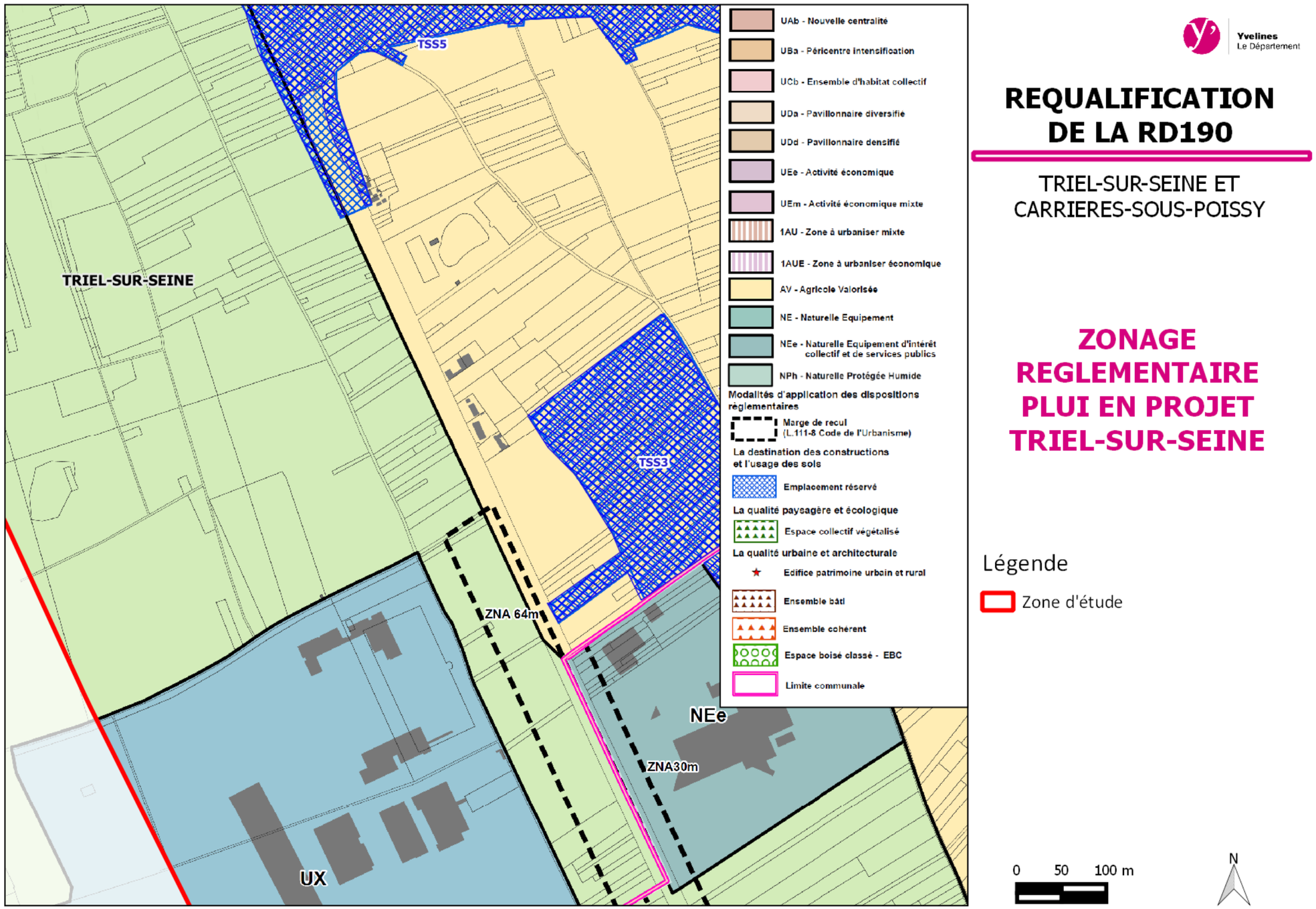
- et qu'en outre, dans le secteur NPh, ils prennent en compte le caractère humide du secteur et que les techniques nécessaires à leur maintien soient mises en oeuvre.

1.2.1 - Dans la zone NP et ses secteurs

1. les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;

La réalisation ou la modification d'infrastructures routières est autorisée dans les zones du projet de PLUI concernées par le présent projet de requalification.

Figure 12 : Zonage réglementaire du projet de PLUI Triel-sur-Seine



Yvelines
Le Département

REQUALIFICATION DE LA RD190

TRIEL-SUR-SEINE ET
CARRIERES-SOUS-POISSY

ZONAGE REGLEMENTAIRE PLUI EN PROJET TRIEL-SUR-SEINE

Légende

Zone d'étude

0 50 100 m

N

4.1.2. Emplacements réservés du PLUI

Le plan de zonage du PLUI comporte des emplacements réservés à proximité directe de la RD190.

Tableau 2 : Emplacements réservés sur le plan de zonage de PLUI en projet

N°	Commune	Typologie	Affectation	Bénéficiaire	Superficie (m2)
CSP1	Carrières-sous-Poissy	Voirie, projet, transport	Autoroute A104	État	326 565 m²
CSP3		Voirie, projet, transport	Carrefour RD190-RD55	Département	18 785 m²
CSP40		Equipement public	Aire de grand passage des gens du voyage	CU GPSEO	10 972 m²
TSS3	Triel-sur-Seine	Stationnement	Aire de grand passage des gens du voyage	CU GPSEO	47 950
TSS5		Voirie, projet, transport	Barreau reliant les RD 190 et 30	Département	135 967

Le projet prévoit une contre-allée permettant d'accéder à l'aire de grand passage des gens du voyage. A ce titre, il est compatible avec l'emplacement réservé CSP40 et l'emplacement réservé TSS3.

Le barreau reliant la RD190 à la RD30 et le présent projet sont compatibles. Le présent projet se raccordera sur le giratoire créé dans le cadre du barreau mais si jamais ce dernier est décalé dans le temps le projet est compatible avec un raccordement sur la RD190 existante.

Des échanges ont eu lieu entre les services de l'État et le Département concernant l'emplacement réservé dédié à l'A104 (CSP1). L'Etat a donné son accord au Département pour modifier cet emplacement réservé et permettre ainsi la réalisation du projet de requalification de la RD190. Le courrier d'accord est présenté en Pièce K – Avis ainsi qu'à la fin de ce dossier.

L'emplacement réservé CSP3 est dédié à l'amélioration du carrefour RD 55/RD 190. Le projet répond à cet objet et est donc compatible avec cet emplacement réservé.

L'emprise du projet est compatible avec les emplacements réservés prévus au PLUI.

Espaces boisés classés (EBC)

Le projet n'est pas concerné par un EBC.

Marge de recul (L.111-8 du Code de l'urbanisme)

Une marge de recul est présente au droit de la RD190, dans laquelle toutes constructions et installations y sont interdites à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension de constructions existantes.

Le projet étant lié à la RD190, il est autorisé au sein de la marge de recul

4.1.3. Le projet d'aménagement et de développement durable

Le projet est concerné par l'axe 3 du PADD du PLUi de GPS&O « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité ».

Cet axe s'articule autour de plusieurs orientations, dont l'une concerne l'adaptation et le renforcement de la qualité de l'espace public, afin de favoriser les modes actifs et de s'adapter aux nouveaux usages de la voiture.

Le projet est plus particulièrement concerné par l'objectif « Organiser les mobilités comme nouveau levier de développement » de cette orientation.

Le renforcement du maillage territorial doit notamment être recherché au travers de :

- l'optimisation de l'offre de transports collectifs ;
- l'aménagement des infrastructures routières existantes pour fluidifier le trafic routier, en complément du renforcement des réseaux de transports en communs et des cheminements piétons et cycles ;
- l'amélioration du maillage du réseau de transports, notamment dans le but d'offrir une alternative au véhicule individuel et garantir un accès fluide aux grands sites d'emploi depuis les grands secteurs d'habitat.

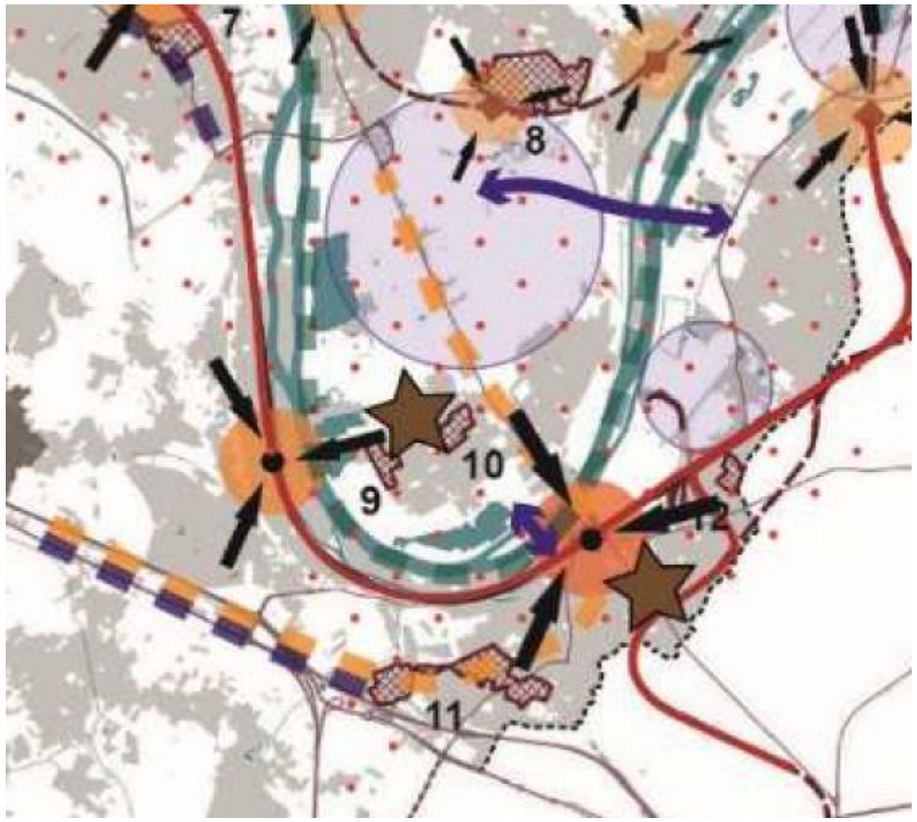
Les infrastructures routières doivent donc être intégrées dans la stratégie d'évolution des pratiques de déplacements. Ainsi, la réalisation de voies réservées au transport collectif fait partie des réflexions pouvant être menées sur ces infrastructures.

Par ailleurs, les modes actifs (piétons, cycles) doivent être favorisés sur le territoire, en créant les conditions favorables au développement de ces pratiques : renforcement des cheminements piétons et cyclables et des continuités pour éviter les effets de rupture, sécurisation des cheminements, priorisation des modes actifs, etc.

Le projet participera à la réalisation de cet objectif grâce à l'aménagement d'un Transport en commun en site propre (TCSP) et de cheminements piétons et cyclables sécurisés.

Le projet est compatible avec le PADD du PLUi de GPS&O.

Figure 13 : Extrait du schéma de l'axe 3 du PADD du PLUi de GPS&O



Organiser les mobilités comme nouveau levier de développement

Améliorer l'accessibilité au réseau de transport (Eole, TGO)

Améliorer l'articulation des modes de transport, voitures/modes doux/modes actifs/gares

Organiser le rabattement vers les gares

Améliorer le maillage urbain et organiser les rabattements sur gare, lien rive droite – rive gauche :

- Maillage des mobilités douces en bord de Seine
- Traitement qualitatif de voie
- Franchissements de la Seine (pont, passerelle, transport par câble, …)
- Transports en commun en site propre

Optimiser le tissu existant et densifier les secteurs stratégiques

Secteurs à enjeux de développement et de renouvellement / Intensifier la desserte en vallée de Seine

Mettre en œuvre l'intensification urbaine

Organiser de manière compacte les bourgs ruraux, maîtriser les entrées de ville et améliorer leur desserte

Requalifier et étendre les secteurs d'emplois, à l'appui d'une desserte améliorée

Intégrer aux dynamiques urbaines et économiques les grands Quartier Politique de la Ville et organiser leur desserte

4.1.4. Les orientations particulières d'aménagement

Le projet de PLUi de GPS&O comprend trois types d'OAP :

- Des OAP de secteurs à enjeux métropolitains ;
- Des OAP de secteurs à échelle communale ;
- Des OAP thématiques :
  - Une OAP commerce et artisanat,
  - Une OAP trame verte et bleue.

OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Le projet est concerné par deux secteurs appartenant aux OAP à enjeux métropolitains :

- Le secteur n°11 de la Boucle de Chanteloup (Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine) ;
- Le secteur n°13 – Poissy Gare/ Centre-ville/ Beauregard.

- OAP secteur n°11 – la Boucle de Chanteloup

La boucle de Chanteloup, en pleine mutation, se caractérise par les nombreux projets urbains et d'infrastructures existants, en cours et projetés sur son territoire. Cette OAP a vocation à doter la boucle de Chanteloup d'une vision d'ensemble cohérente reconnaissant l'identité forte de chacune de ses composantes. Ce projet d'ensemble se décline en plusieurs objectifs :

- Assurer la continuité et l'accessibilité des berges de la Seine de Triel à Andrésy en les connectant au centre de la Boucle ;
- Préserver et mettre en valeur les terres naturelles, en sauvegardant les terres agricoles fertiles et en organisant la reconquête des terres polluées ;
- Répondre aux besoins de logements et d'activités de certaines communes tout en limitant l'urbanisation ;
- Permettre l'intégration des futures zones urbanisées en proposant des « lisières » réconciliant espaces bâtis et paysagers.

L'une des orientations de cette OAP permettant de répondre à ces objectifs concerne l'organisation viaire et les déplacements au sein du territoire. Elle présente certains enjeux en lien avec le projet :

- Aménagement et structuration des voies accueillant le projet de TCSP reliant Carrières-sous-Poissy à Triel-sur-Seine ;
- Développement d'un maillage de liaisons douces continues sur la Boucle.

A noter que des alignements d'arbres à préserver sont également identifiés en bordure de la RD190 et que cette dernière fait partie des voies à restructurer.

Le projet répondra aux objectifs de cette OAP en proposant une mise à 2x2 voies de l'axe routier et en intégrant la réalisation d'un TCSP ainsi que des liaisons douces sécurisées (trottoirs et piste cyclable). De plus, des arbres seront replantés le long de la future 2 x 2 voies.

Le projet est compatible avec l'OAP secteur n°11.

- OAP secteur n°13 - Poissy Gare/ Centre-ville/ Beauregard

Seule l'extrémité sud du projet est concernée par cette OAP.

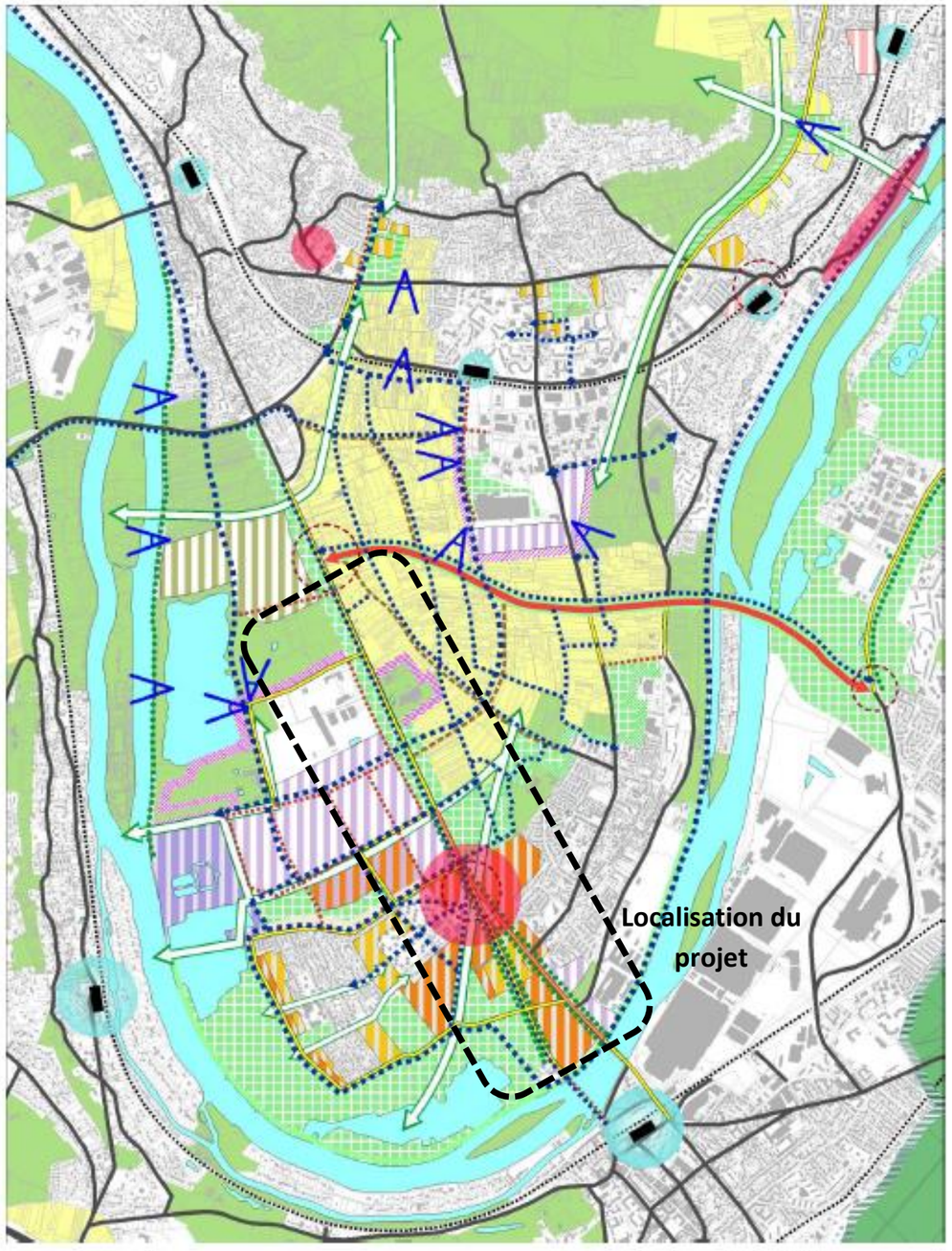
Au sein de ce secteur, la prolongation du RER EOLE implique notamment le réaménagement du pôle gare de Poissy en pôle d'échange multimodal qui s'insère dans un projet plus vaste de renouvellement du quartier de gare. Les trames viaires seront alors repensées pour améliorer les connexions entre le pôle gare et le centre-ville, entre le pôle gare et la Seine, entre les centralités et le quartier Beauregard.

La création d'une ligne de transport en commun reliant Triel-sur-Seine au pôle gare de Poissy partiellement requalifiée en site propre sur la traversée urbaine de Carrières-sous-Poissy fait partie des objectifs liés à cette OAP (matérialisée sur le schéma ci-après comme « liaison à faciliter »).

Le projet, proposant la réalisation d'un TCSP sur une partie de la RD190, est compatible avec l'OAP secteur n°13.

Le projet est compatible avec les OAP de secteurs à enjeux métropolitains du PLUi de GPS&O.

Figure 14 : Schéma de l'OAP secteur n°11 de la boucle de Chanteloup



Organiser les mobilités comme nouveau levier de développement

Améliorer l'accessibilité au réseau de transport (Eole, TGO)

Améliorer l'articulation des modes de transport, voitures/modes doux/modes actifs/gares

Organiser le rabattement vers les gares

Améliorer le maillage urbain et organiser les rabattements sur gare, lien rive droite – rive gauche :

- Maillage des mobilités douces en bord de Seine
- Traitement qualitatif de voie
- Franchissements de la Seine (pont, passerelle, transport par câble, …)
- Transports en commun en site propre

Optimiser le tissu existant et densifier les secteurs stratégiques

Secteurs à enjeux de développement et de renouvellement / Intensifier la desserte en vallée de Seine

Mettre en œuvre l'intensification urbaine

Organiser de manière compacte les bourgs ruraux, maîtriser les entrées de ville et améliorer leur desserte

Requalifier et étendre les secteurs d'emplois, à l'appui d'une desserte améliorée

Intégrer aux dynamiques urbaines et économiques les grands Quartier Politique de la Ville et organiser leur desserte

OAP de secteurs à échelle communale

Le projet n'est pas concerné par une OAP de secteur à échelle communale.

OAP thématiques

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer et donc d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

La Trame verte et bleue se décline en plusieurs sous-trames suivant les types de milieux favorables à certains groupes d'espèces (boisé, prairial, aquatique, …). Chaque sous-trame est ainsi constituée de composantes (réservoirs de biodiversité) et des corridors écologiques les reliant.

Le projet est concerné par l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue ». Cette dernière définit des préconisations de gestion de la trame verte et bleue locale.

En effet, le projet recoupe un corridor fonctionnel ainsi que des secteurs de prairies, comme illustré sur la figure page suivante.

Les milieux prairiaux sont des espaces à forte valeur environnementale qui, en fonction de la nature du sol et du mode de gestion peuvent produire une grande diversité floristique. Ces espaces accueillent en général un grand nombre d'insectes, d'oiseaux et de reptiles situés en tête de la chaine alimentaire. Les quelques milieux prairiaux existants doivent être préservés en priorité et mis en connexion pour assurer une présence minimale de la faune qui y est liée.

Le tableau ci-après présente les préconisations applicables aux constructions et aménagements extérieurs concernés par une composante des prairies et pelouses calcicoles.

Une étude écologique a été réalisée dans le cadre du projet (cf. Pièce G Etude d'impact du présent dossier DUP). Le corridor et les secteurs de prairies identifiés sont d'ores et déjà recoupés par la RD190 actuelle, sans que cela ne constitue un point de fragilité majeur. Le projet se calant sur le linéaire routier existant et n'impactant que marginalement les espaces situés de part et d'autre de la RD, l'impact sur ces derniers sera négligeable.

Par ailleurs, le projet n'aura aucun impact sur la Seine, composante de la trame bleue (corridor à conforter).

Le projet est compatible avec cette OAP Trames Verte et Bleue du PLUi de GPS&O.

Figure 15 : Schéma de l'OAP Trames Verte et Bleue – commune de Triel-sur-Seine

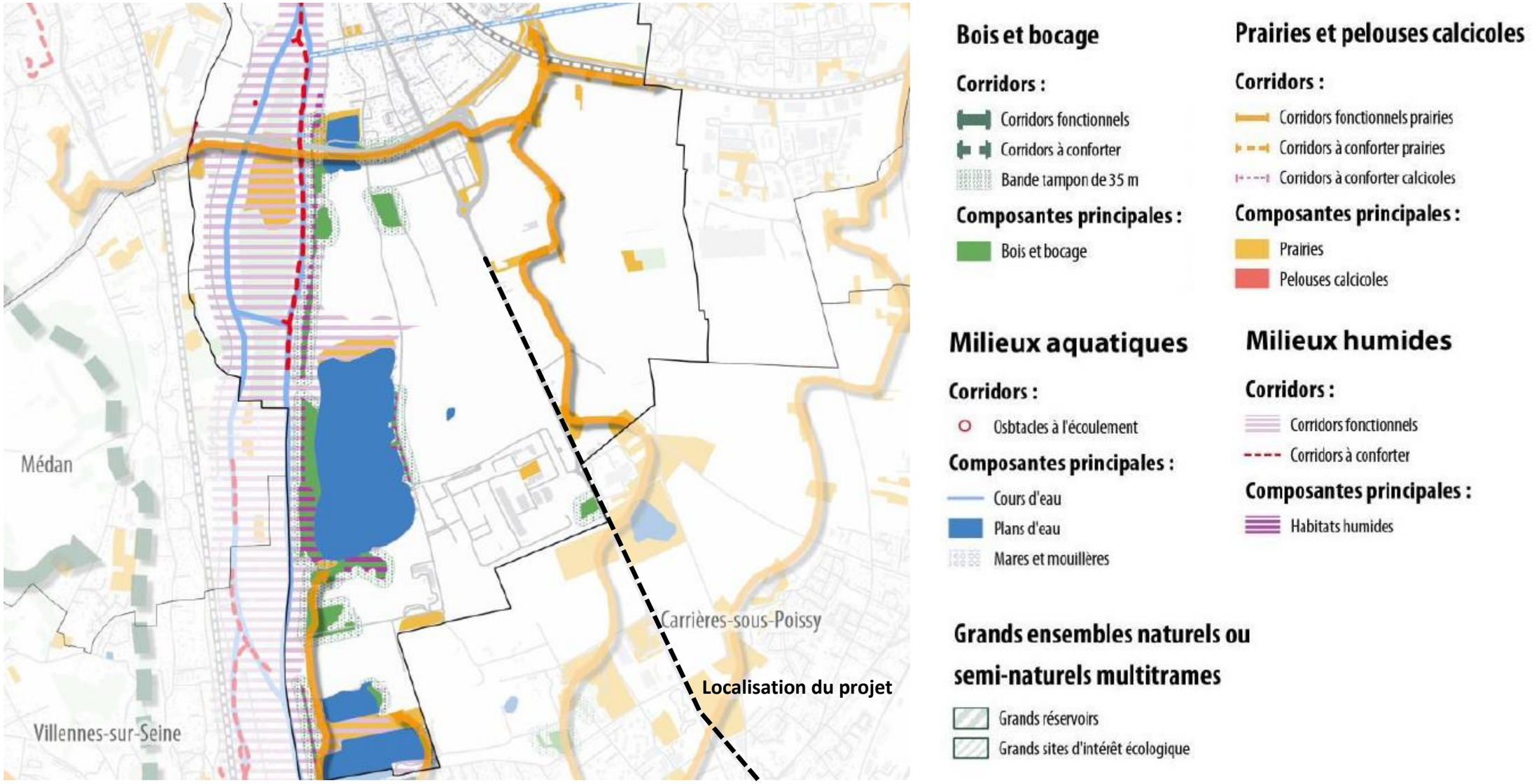


Tableau 3 : Champs d'application de l'OAP Trames Verte et Bleue dans un corridor ou une composante des prairies et pelouses calcicoles

CHAMPS D'APPLICATION DE L'OAP DANS UN CORRIDOR OU UNE COMPOSANTE DES PRAIRIES ET PELOUSES CALCICOLES Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et leurs aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires.	
Orientations générales	*> Toute intervention sur les surfaces identifiées devra être justifiée par une étude environnementale et être compensée.* *> Rechercher la possibilité de restaurer une surface équivalente en priorité sur les sites d'actions potentielles les plus proches identifiés ci-après ou dans le corridor à fonctionnalité réduite le plus proche, sur un site présentant des conditions pédologiques et d'exposition équivalentes.* *> Préserver l'intégrité des composantes principales des pelouses calcicoles dans leurs emprises actuelles*
Morphologie et implantation des constructions	Veiller à ne pas obérer le maintien de l'activité agricole (circulation agricole, bâtiments nécessaires à l'élevage comme des stabulations) contribuant à la préservation d'espaces naturels ouverts entretenus par leur entretien. Dans ces espaces, l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables sera privilégiée pour les extensions des constructions existantes comme pour les constructions nouvelles.
Qualité paysagère et écologique	Dans les projets de constructions situés dans les corridors, prévoir des aménagements extérieurs comportant au minimum 75% de la surface de pleine terre en strate herbacée. Saisir l'opportunité de projets de constructions et d'aménagements pour restaurer en les ouvrant des espaces dégradés / enfrichés sous réserve de prise en compte de la biodiversité qui s'y est développée. Dans la composante, assurer le développement d'itinéraires de promenades et équipements d'accueil de la population en périphérie des secteurs les plus sensibles (pelouses calcicoles) et en valorisant les espaces de transition de qualité avec les autres milieux naturels attenants (massifs boisés notamment).
Qualité urbaine, architecturale et environnementale	Privilégier la mise en place de cortèges d'essences locales de la strate herbacée Conserver la perméabilité écologique du site par des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune.

4.2. CONCLUSION SUR LA COMPATIBILITE DU PROJET

Après analyse du document d'urbanisme, le projet est compatible avec le projet de PLUI de GPS&O.

Toutefois, le Département souhaite mettre les emprises du projet en emplacement réservé de manière à ce qu'aucune autre occupation ou utilisation du sol ne soit autorisée sur ces emprises.

Une mise en compatibilité est donc nécessaire pour intégrer ce nouvel emplacement.

4.3. LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Les servitudes rencontrées par le projet, sur le territoire communal de Triel-sur-Seine, sont recensées ci-dessous.

I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz

La canalisation Ø200 Bouafle – Triel – Le Pecq traverse la zone d'étude. Elle est protégée par une servitude. Une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) doit être envoyée à GRT-Gaz avant toute intervention au sein de celle-ci.

Cette servitude représente une contrainte importante pour le projet, notamment en phase travaux. Des échanges avec le concessionnaire seront réalisés afin d'étudier avec lui les différentes opportunités/solutions (protections des réseaux, dévoiement, …).

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Plusieurs lignes électriques du Réseau de Transport d'Electricité, gérées par RTE (Réseau de Transport d'Electricité) traversent l'aire d'étude :

- Les lignes aériennes 225 kV Mézerolles-Nourottes 1 et 2 (Dérivation Mureaux 1 et 2) ;
- Le poste de transformation 225 kV Nourottes à Triel-sur-Seine ;
- La ligne 2x63 kV Les Mureaux-Poissy 1-2, aérienne entre Médan et la RD 55 à Carrières-sous-Poissy, puis enterrée jusqu'aux usines PSA.

Le projet passe sous la partie aérienne de la ligne 2x63kv Les Mureaux Poissy. Il n'y a aucune conséquence en phase exploitation. Des précautions seront appliquées en phase travaux de manière à ce que les bras des engins de chantier ne rentrent pas en contact avec le réseau. Des échanges avec le concessionnaire permettront d'étudier avec lui les différentes précautions et les dispositifs à mettre en place.

PT3 : Communications téléphoniques et télégraphiques

La zone d'étude est concernée par deux servitudes de communication téléphoniques et télégraphiques. Cette servitude est instituée par les articles L45-1 à L48 et D408 à D411 du Code des Postes et Télécommunications Electroniques. Il s'agit des câbles suivants :

- Câble 370, Paris - Mantes, abonné, posé en conduites multiples, avenue de Poissy, avenue Paul Doumer, pont sur la Seine direction Vernouillet ; -
- Câble FO 303, Paris - Rouen, posé en conduites multiples, avenue de Chanteloup, rue d'Andresy, rue du Pavillon, avenue Paul Doumer, rue Eugène Senet, pont sur la Seine direction Vernouillet.

Cette servitude est un enjeu pour le projet qui devra prévoir un dévoiement de ces réseaux.

Des échanges avec le concessionnaire seront réalisés afin d'étudier avec lui les différentes opportunités/solutions (protections des réseaux, dévoiement...).

Ces servitudes ne remettent pas en cause le projet.

5. MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

5.1. PRINCIPE RETENU POUR LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité du PLUI de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise porte uniquement sur l'inscription d'un nouvel emplacement réservé relatif au projet de requalification de la RD190. Cette évolution entraîne la modification :

- Du plan de zonage ;
- De la liste des emplacements réservés.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

5.2. EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE INDUITE PAR LE PROJET

L'évolution du plan de zonage concerne :

- la création d'un emplacement réservé dédié au projet de requalification de la RD190 ;
- la modification de l'emprise de l'emplacement réservé CSP1 relatif à l'autoroute A104 ;
- la suppression de celui affecté au carrefour de la RD190/RD55 (CSP3) car inclus dans le présent projet.

La modification de l'emplacement réservé CSP1 a fait l'objet d'échanges avec l'Etat, bénéficiaire de ce dernier. L'Etat (la DIRIF) a formulé son accord lors de la réunion du 30 juillet 2019 et confirmé par courrier en date du 15 octobre 2019.

Figure 16 : Localisation du projet par rapport au plan de zonage sur la commune de Carrières-sous-Poissy

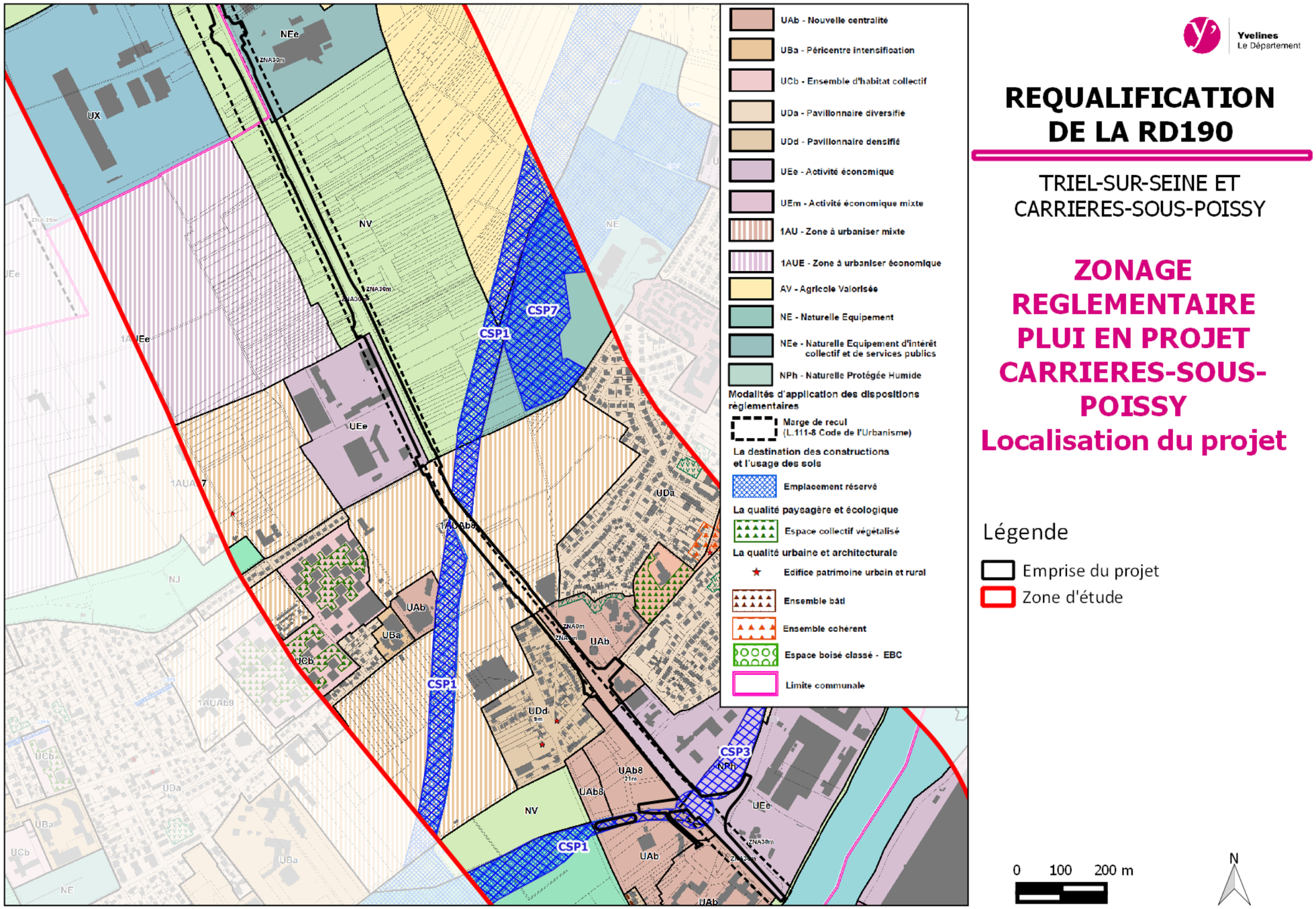
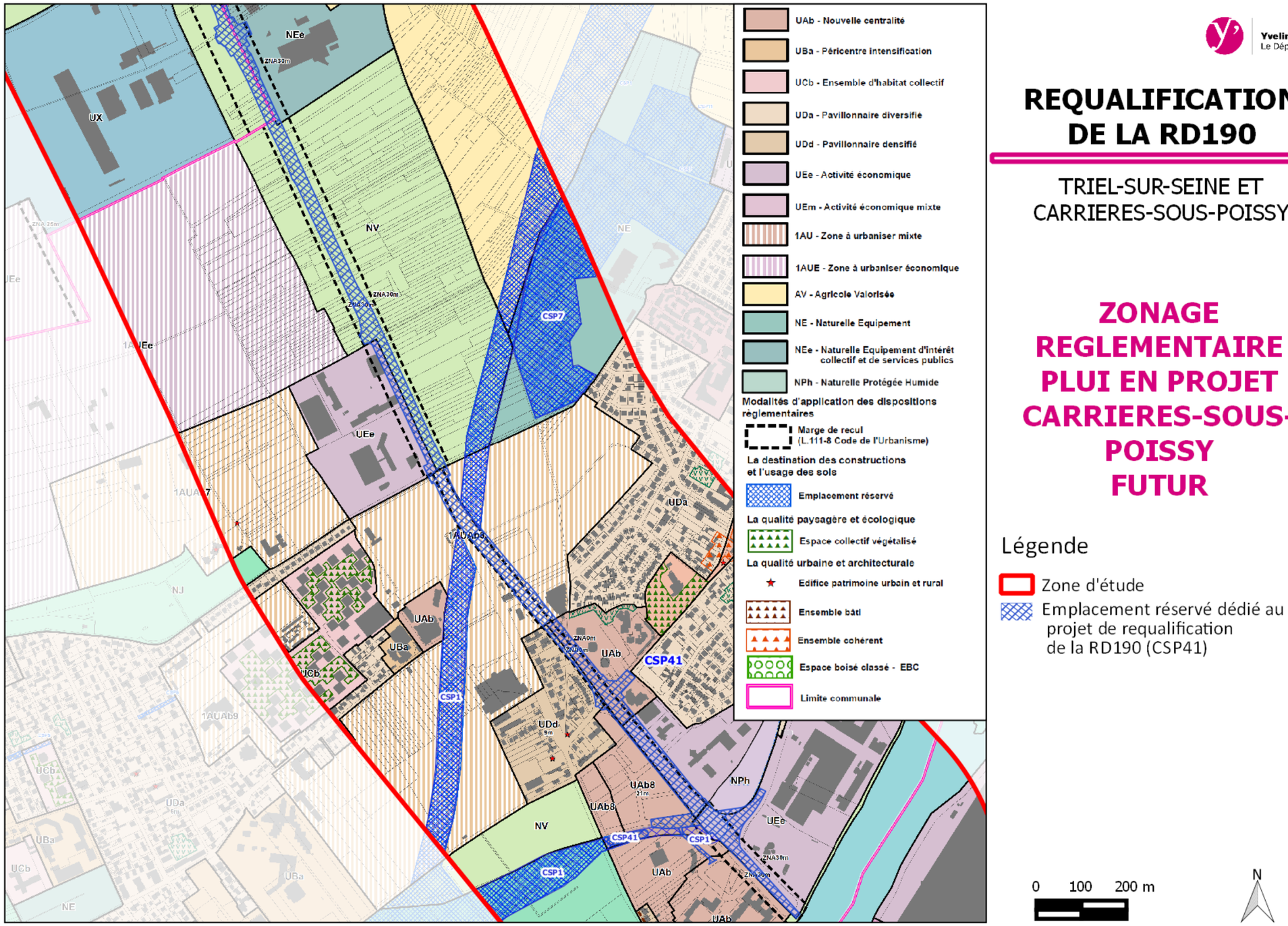

NEe
ZNA30m
UX
NV
UEe
1AUEe
CSP7
CSP1
1AUAb8
UDa
UAb
UBa
UCb
1AUAb9
UDd
CSP3
NPh
UAb8
NE
NJ
UAb
UBa
UCb
UDa
UBa
UCb
NE
UAb
UAb
UEe
UAb
UAb
UAb

Figure 17 : Extrait du plan de zonage futur après mise en compatibilité (PLUI en projet) sur la commune de Carrières-sous-Poissy



Yvelines
Le Département

REQUALIFICATION DE LA RD190

TRIEL-SUR-SEINE ET CARRIERES-SOUS-POISSY

ZONAGE REGLEMENTAIRE PLUI EN PROJET CARRIERES-SOUS-POISSY FUTUR

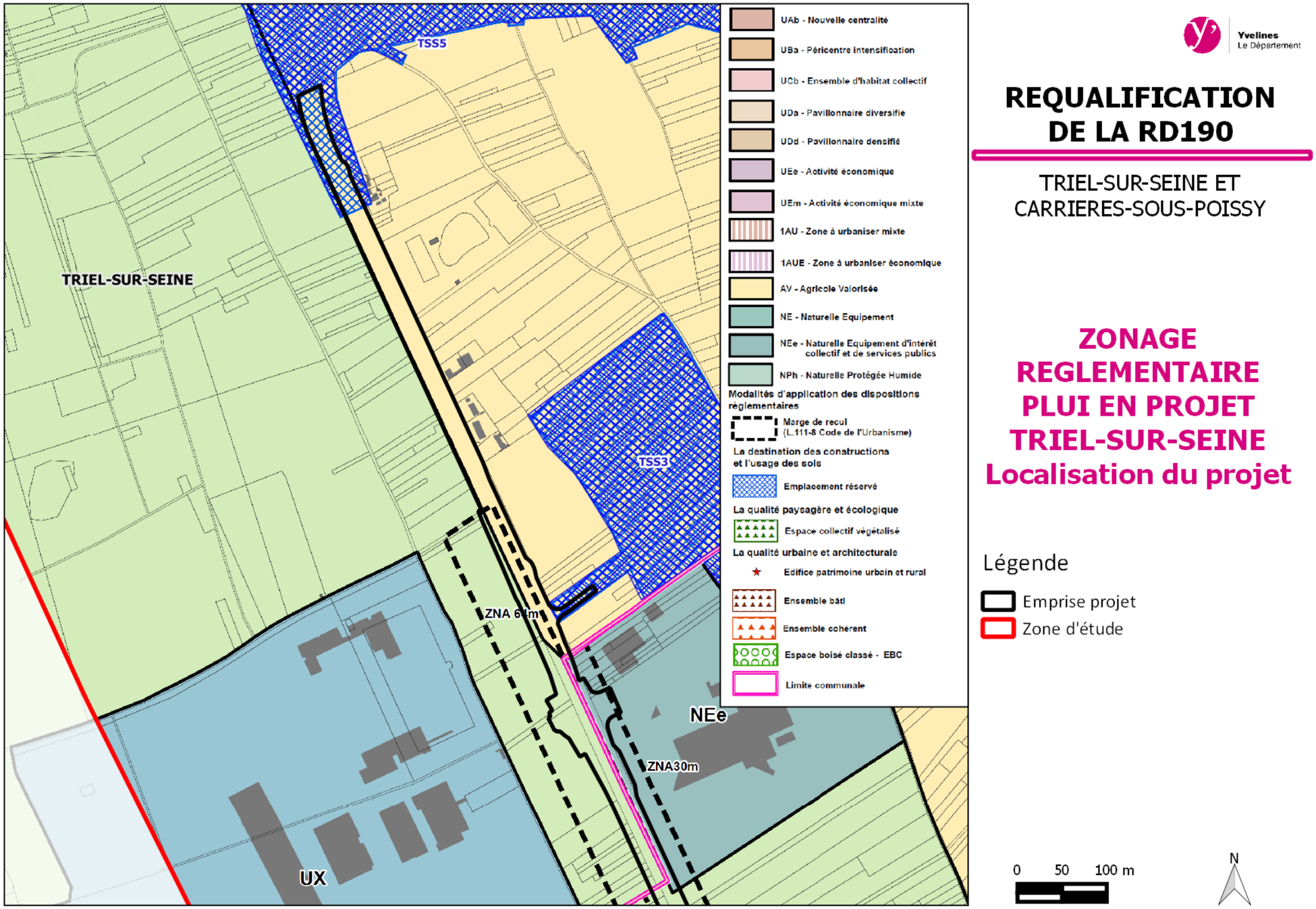
Légende

- Zone d'étude
- Emplacement réservé dédié au projet de requalification de la RD190 (CSP41)

0 100 200 m

N

Figure 18 : Localisation du projet par rapport au plan de zonage sur la commune de Triel-sur-Seine



Yvelines
Le Département

REQUALIFICATION DE LA RD190

TRIEL-SUR-SEINE ET
CARRIERES-SOUS-POISSY

ZONAGE REGLEMENTAIRE PLUI EN PROJET TRIEL-SUR-SEINE Localisation du projet

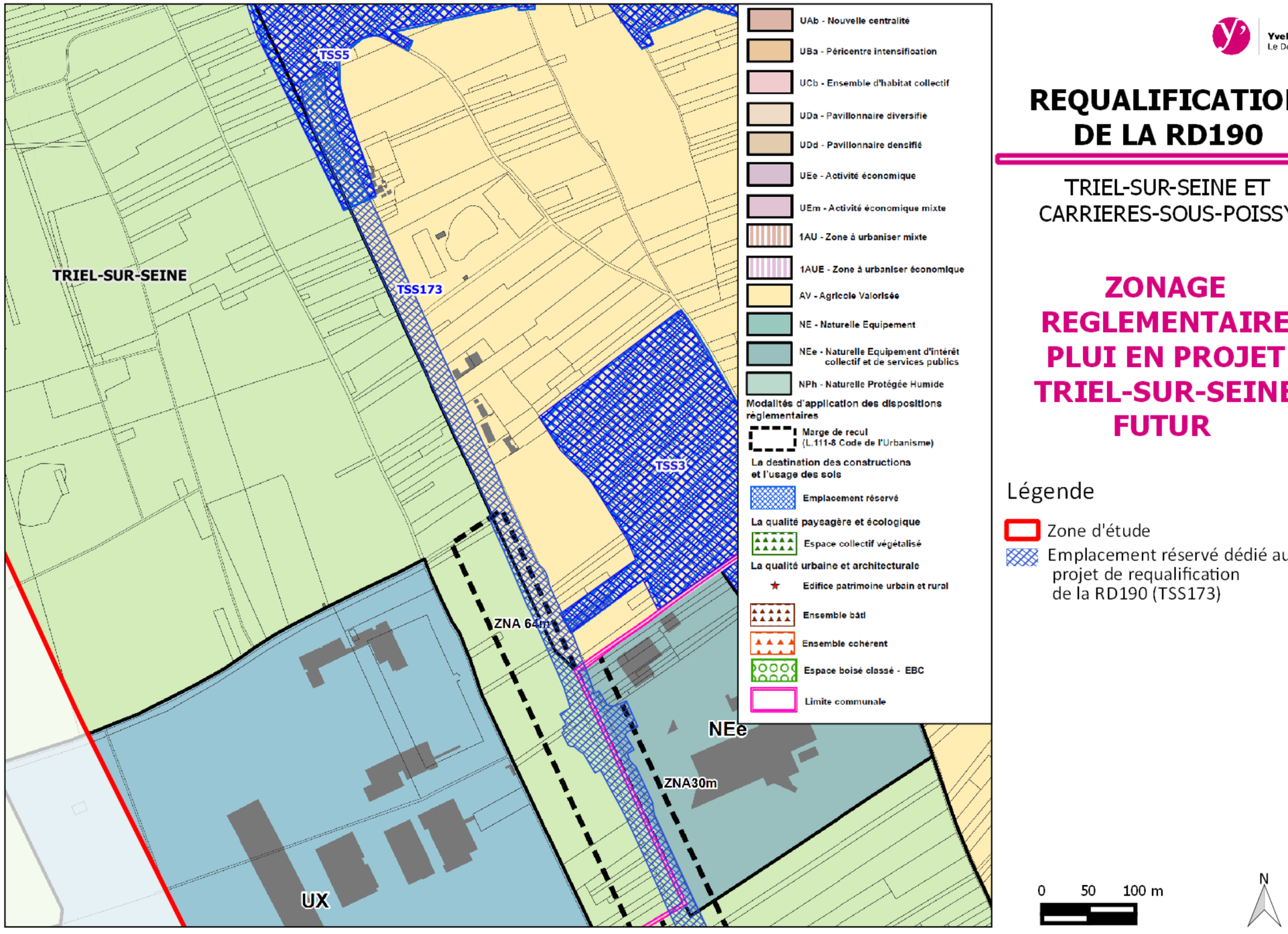
Légende

- Emprise projet
- Zone d'étude

0 50 100 m

N

Figure 19 : Extrait du plan de zonage futur après mise en compatibilité (PLUI en projet) sur la commune de Triel-sur-Seine



5.3. EVOLUTION DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES

La liste des emplacements réservés doit être modifiée pour inclure un nouvel emplacement réservé dédié au projet de requalification de la RD190.

Figure 20 : Tableau des emplacements réservés avant mise en compatibilité centré sur la commune de Carrières-sous-Poissy

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
BUC4	BUCHELAY	Voirie - Projet Transport	Accès quartier des Brouets	5 666 m²	CU GPSEO
BUC5	BUCHELAY	Réseaux - Assainissement	Collecteur assainissement Sud (eaux pluviales)	4 292 m²	CU GPSEO
BUC6	BUCHELAY	Réseaux - Assainissement	Bassin assainissement sud-ouest (eaux pluviales)	3 739 m²	CU GPSEO
BUC7	BUCHELAY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'emprise de la future rue de liaison entre la rue des Meuniers et le secteur dit de la Raquette dans la ZAC Mantes Université	2 659 m²	EPAMSA
CSP1	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Autoroute A104	326 565 m²	Etat
CSP2	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Liaison D30 – D190 : Pont à Achères – Boucle de Chanteloup	61 800 m²	Département
CSP3	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Carrefour D190 - D55	18 785 m²	Département
CSP4	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Liaison piétonne entre la rue du Larry et le boulevard Pelletier (D55)	267 m²	CU GPSEO
CSP5	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Voirie piétonne entre la rue de la Rêverie et la rue Saint-Honoré	994 m²	CU GPSEO
CSP6	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Voirie piétonne entre la rue Pasteur et la rue Saint-Louis	648 m²	CU GPSEO
CSP7	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Complexe sportif	108 941 m²	Commune
CSP8	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Extension du nouveau cimetière	8 018 m²	Commune
CSP9	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Equipements publics d'intérêt communautaire	11 302 m²	Commune
CSP10	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Agrandissement de la cour de l'Ecole Chamfleury	102 m²	Commune
CSP11	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Maison de l'agriculture	27 334 m²	Commune
CSP27	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Prolongement de la rue Vanderbilt à l'Ouest	1 513 m²	CU GPSEO
CSP40	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Aire de grand passage des gens du voyage	10 972 m²	CU GPSEO
CLV2	CHANTELOUP LES VIGNES	Voirie - Projet Transport	Autoroute A104	108 100 m²	Etat
CLV3	CHANTELOUP LES VIGNES	Voirie - Projet Transport	Desserte de la zone d'activités	2 011 m²	CU GPSEO
CLV7	CHANTELOUP LES VIGNES	Voirie - Projet Transport	Liaison D30 - D190 : Pont à Achères - Boucle de Chanteloup	37 226 m²	Département
CLV10	CHANTELOUP LES VIGNES	Environnement	Aménagement paysager	711 m²	Commune
CHP1	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Contournement Est des Mureaux	32 226 m²	Département
CHP4	CHAPET	Equipement public	Création d'un espace public, de stationnement et élargissement de voirie	275 m²	Commune
CHP5	CHAPET	Stationnement	Création de places de stationnement	868 m²	Commune
CHP6	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Déviation D154	74 841 m²	Département
CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'Ile du Devant	20 833 m²	Commune

Figure 21 : Tableau des emplacements réservés après mise en compatibilité centré sur la commune de Carrières-sous-Poissy

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
BUC4	BUCHELAY	Voirie - Projet Transport	Accès quartier des Brouets	5 666 m²	CU GPSEO
BUC5	BUCHELAY	Réseaux - Assainissement	Collecteur assainissement Sud (eaux pluviales)	4 292 m²	CU GPSEO
BUC6	BUCHELAY	Réseaux - Assainissement	Bassin assainissement sud-ouest (eaux pluviales)	3 739 m²	CU GPSEO
BUC7	BUCHELAY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'emprise de la future rue de liaison entre la rue des Meuniers et le secteur dit de la Raquette dans la ZAC Mantes Université	2 659 m²	EPAMSA
CSP1	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Autoroute A104	320 982 m²	Etat
CSP2	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Liaison D30 – D190 : Pont à Achères – Boucle de Chanteloup	61 800 m²	Département
CSP4	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Liaison piétonne entre la rue du Larry et le boulevard Pelletier (D55)	267 m²	CU GPSEO
CSP5	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Voirie piétonne entre la rue de la Rêverie et la rue Saint-Honoré	994 m²	CU GPSEO
CSP6	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Voirie piétonne entre la rue Pasteur et la rue Saint-Louis	648 m²	CU GPSEO
CSP7	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Complexe sportif	108 941 m²	Commune
CSP8	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Extension du nouveau cimetière	8 018 m²	Commune
CSP9	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Equipements publics d'intérêt communautaire	11 302 m²	Commune
CSP10	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Agrandissement de la cour de l'Ecole Chamfleury	102 m²	Commune
CSP11	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Maison de l'agriculture	27 334 m²	Commune
CSP27	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie - Projet Transport	Prolongement de la rue Vanderbilt à l'Ouest	1 513 m²	CU GPSEO
CSP40	CARRIERES SOUS POISSY	Equipement public	Aire de grand passage des gens du voyage	10 972 m²	CU GPSEO
CSP41	CARRIERES SOUS POISSY	Voirie – Projet Transport	Requalification de la RD190	84 316 m²	Département
CLV2	CHANTELOUP LES VIGNES	Voirie - Projet Transport	Autoroute A104	108 100 m²	Etat
CLV3	CHANTELOUP LES VIGNES	Voirie - Projet Transport	Desserte de la zone d'activités	2 011 m²	CU GPSEO
CLV7	CHANTELOUP LES VIGNES	Voirie - Projet Transport	Liaison D30 - D190 : Pont à Achères - Boucle de Chanteloup	37 226 m²	Département
CLV10	CHANTELOUP LES VIGNES	Environnement	Aménagement paysager	711 m²	Commune
CHP1	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Contournement Est des Mureaux	32 226 m²	Département
CHP4	CHAPET	Equipement public	Création d'un espace public, de stationnement et élargissement de voirie	275 m²	Commune
CHP5	CHAPET	Stationnement	Création de places de stationnement	868 m²	Commune
CHP6	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Déviation D154	74 841 m²	Département
CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'Ile du Devant	20 833 m²	Commune

Figure 22 : Tableau des emplacements réservés avant mise en compatibilité centré sur la commune de Triel-sur-Seine

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
TSS1	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Projet du Port Autonome de Paris Secteur Les Gilbertes	322 845 m²	HAROPA
TSS2	TRIEL-SUR-SEINE	Equipement public	Cimetière Secteur Les Murgers Verts Nord	12 871 m²	Commune
TSS3	TRIEL-SUR-SEINE	Stationnement	Aire de grand passage des gens du voyage	47 950 m²	CU GPSEO
TSS4	TRIEL-SUR-SEINE	Environnement	Espace public paysager (Hautil) rue des Frères Leiris	3 305 m²	Commune
TSS5	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Barreau reliant les D190 et D30	135 967 m²	Département
TSS145	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 8 m - Rue des Hublins	1 376 m²	CU GPSEO
TSS147	TRIEL-SUR-SEINE	Equipement public	Elargissement voirie 8 m - Rue des Biaunes	1 068 m²	CU GPSEO
TSS148	TRIEL-SUR-SEINE	Stationnement	Elargissement voirie 6 m - Chemin rural dit de la ruelle d'Asnières	215 m²	CU GPSEO
TSS149	TRIEL-SUR-SEINE	Environnement	Elargissement voirie 6 m - Chemin rural dit des Picardes	1 442 m²	CU GPSEO
TSS150	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6 m - Rue Octave Mirbeau (de Hautil à Général Leclerc)	1 819 m²	CU GPSEO
TSS151	TRIEL-SUR-SEINE	Equipement public	Elargissement 6 m - Rue Octave Mirbeau (de Hautil à Général Leclerc)	585 m²	CU GPSEO
TSS152	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 6 m - Rue Henri Durel	1 522 m²	CU GPSEO
TSS153	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16 m - Rue de Chanteloup (de la D1 à la limite de Chanteloup)	3 603 m²	CU GPSEO
TSS154	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8 m - Avenue des Frères Martin	2 120 m²	CU GPSEO
TSS156	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 4 m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets	295 m²	CU GPSEO
TSS157	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4 m - Sente rurale dite des Fosses	751 m²	CU GPSEO
TSS159	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8 m - Rue des Saussaies Pissefontaine	4 070 m²	CU GPSEO
TSS160	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 4 m - sente rurale dite sente et 2ème sente des Perruches	345 m²	CU GPSEO
TSS164	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Rue des Frères Laisney - Élargissement 8 m	1 902 m²	CU GPSEO
TSS165	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Côté impair Chemin rurale des graviers	3 870 m²	CU GPSEO
TSS169	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 6 m - Allée des Marais	99 m²	CU GPSEO
TSS170	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie -Sente dite 1ère sente du Battoir	698 m²	CU GPSEO
TSS171	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement côté impair Chemin Vieux	1 210 m²	CU GPSEO
TSS172	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement côté impair Rue des Grésillons	1 640 m²	CU GPSEO
VSS1	VAUX-SUR-SEINE	Environnement	Espace vert (ouverture sur la Seine)	15 040 m²	Commune
VSS2	VAUX-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement du carrefour	3 026 m²	CU GPSEO
VSS4	VAUX-SUR-SEINE	Equipement public	Extension groupe scolaire et équipement sportif	3 759 m²	Commune
VSS11	VAUX-SUR-SEINE	Stationnement	Parking cimetière	1 106 m²	Commune
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73 077 m²	Département

Figure 23 : Tableau des emplacements réservés après mise en compatibilité centré sur la commune de Triel-sur-Seine

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
TSS1	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Projet du Port Autonome de Paris Secteur Les Gilbertes	322 845 m²	HAROPA
TSS2	TRIEL-SUR-SEINE	Equipement public	Cimetière Secteur Les Murgers Verts Nord	12 871 m²	Commune
TSS3	TRIEL-SUR-SEINE	Stationnement	Aire de grand passage des gens du voyage	47 500 m²	CU GPSEO
TSS4	TRIEL-SUR-SEINE	Environnement	Espace public paysager (Hautil) rue des Frères Leiris	3 305 m²	Commune
TSS5	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Barreau reliant les D190 et D30	132 487 m²	Département
TSS145	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 8 m - Rue des Hublins	1 376 m²	CU GPSEO
TSS147	TRIEL-SUR-SEINE	Equipement public	Elargissement voirie 8 m - Rue des Biaunes	1 068 m²	CU GPSEO
TSS148	TRIEL-SUR-SEINE	Stationnement	Elargissement voirie 6 m - Chemin rural dit de la ruelle d'Asnières	215 m²	CU GPSEO
TSS149	TRIEL-SUR-SEINE	Environnement	Elargissement voirie 6 m - Chemin rural dit des Picardes	1 442 m²	CU GPSEO
TSS150	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6 m - Rue Octave Mirbeau (de Hautil à Général Leclerc)	1 819 m²	CU GPSEO
TSS151	TRIEL-SUR-SEINE	Equipement public	Elargissement 6 m - Rue Octave Mirbeau (de Hautil à Général Leclerc)	585 m²	CU GPSEO
TSS152	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 6 m - Rue Henri Durel	1 522 m²	CU GPSEO
TSS153	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16 m - Rue de Chanteloup (de la D1 à la limite de Chanteloup)	3 603 m²	CU GPSEO
TSS154	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8 m - Avenue des Frères Martin	2 120 m²	CU GPSEO
TSS156	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 4 m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets	295 m²	CU GPSEO
TSS157	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4 m - Sente rurale dite des Fosses	751 m²	CU GPSEO
TSS159	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8 m - Rue des Saussaies Pissefontaine	4 070 m²	CU GPSEO
TSS160	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 4 m - sente rurale dite sente et 2ème sente des Perruches	345 m²	CU GPSEO
TSS164	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Rue des Frères Laisney - Élargissement 8 m	1 902 m²	CU GPSEO
TSS165	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Côté impair Chemin rurale des graviers	3 870 m²	CU GPSEO
TSS169	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 6 m - Allée des Marais	99 m²	CU GPSEO
TSS170	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie -Sente dite 1ère sente du Battoir	698 m²	CU GPSEO
TSS171	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement côté impair Chemin Vieux	1 210 m²	CU GPSEO
TSS172	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement côté impair Rue des Grésillons	1 640 m²	CU GPSEO
TSS173	TRIEL-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Requalification de la RD190	24 126 m²	Département
VSS1	VAUX-SUR-SEINE	Environnement	Espace vert (ouverture sur la Seine)	15 040 m²	Commune
VSS2	VAUX-SUR-SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement du carrefour	3 026 m²	CU GPSEO
VSS4	VAUX-SUR-SEINE	Equipement public	Extension groupe scolaire et équipement sportif	3 759 m²	Commune
VSS11	VAUX-SUR-SEINE	Stationnement	Parking cimetière	1 106 m²	Commune
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73 077 m²	Département

6. COURRIER DE L'ETAT RELATIF A L'EMPLACEMENT RESERVE DE L'A104

L'Etat a formulé son accord pour la modification de l'emplacement réservé de l'A104 par courrier en date du 15 octobre 2019, exposé ci-après.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement
Île-de-France

Direction des routes Île-de-France
Service de modernisation du réseau
ID 3249 /2019

Paris, le 15 OCT. 2019

Monsieur le Ministre,

Par courrier du 1er avril 2019, vous sollicitez mon accord pour une mutation de deux emplacements réservés au projet de prolongement de la Francilienne entre Méry-sur-Oise et Orgeval, au profit du projet porté par le Département des Yvelines de requalification de la RD 190 permettant l'insertion d'un TCSP en gare urbaine.

Après échanges entre nos services, il s'avère que votre projet, s'il pourrait rendre plus complexe et renchérir un passage ultérieur du prolongement de l'A104, n'en interdit cependant pas la réalisation.

Aussi, j'émets un avis favorable à votre demande, sur la base du plan fourni par vos services et annexé à la présente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, à l'assurance de ma considération distinguée.

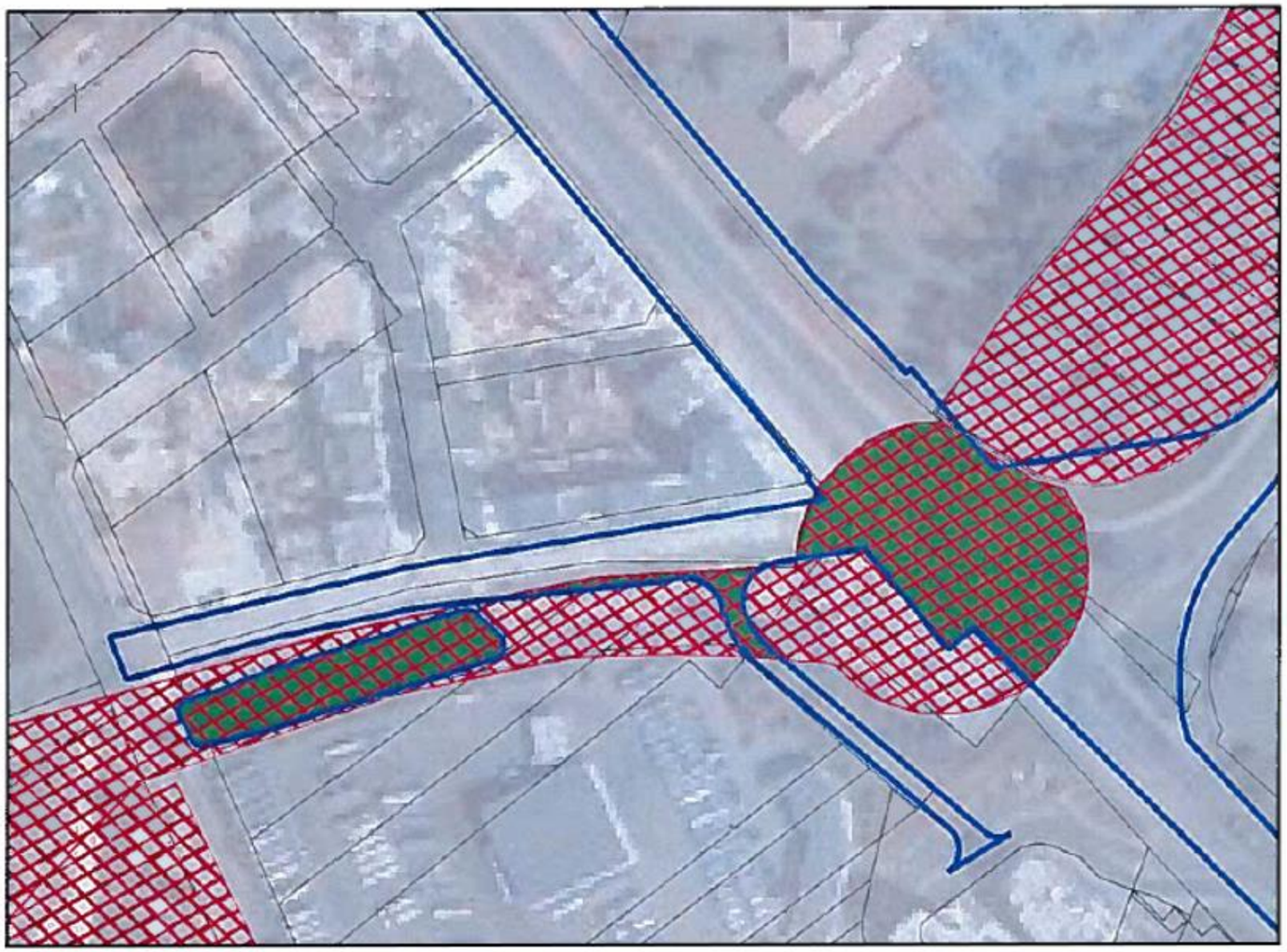
p'dle.

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris,

Michel CADOT

Monsieur Pierre BÉDIER
Ancien Ministre,
Président du Conseil Départemental des Yvelines
Hôtel du Département
2 Place André Mignot
78012 VERSAILLES CEDEX

5 rue Leblanc 75 911 Paris Cedex 15
Standard : 01.82.52.40.00 Site internet : www.ile-de-france.gouv.fr



Yvelines
Le Département

REQUALIFICATION DE LA RD190

TRIEL-SUR-SEINE ET
CARRIERES-SOUS-POISSY

ER 1 POUR CREATION A104 ET EMPRISE PROJET

Légende

- Zone d'étude
- Emplacements réservés figurant sur le plan de zonage de Carrières-sous-Poissy
- Emprise projet RD190
- Emprise ER 1 pour création A104 sous l'emprise du projet RD190



0 50 100 m

N

Section	Numéro	Contenance totale (m²)
AL	571	13201
AS	1178	35174
AS	1157	445
AI	653	4339
AI	751	4697
AI	601	1918
AI	656	433

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°1 du PLUi sur la commune de Guerville

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 30 JUIN 2022

GRAND PARIS SEINE & OISE

construireensemble.gpseo.fr

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

SOMMAIRE

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 5

A. LES CARACTERISTIQUES DU PLUI DE GPS&O 5
1. Le PLUi de GPS&O le plus vaste d'ile de France 5
2. L'élaboration du PLUi : une vision commune du devenir du territoire 5
3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O 6
4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation 8
B. LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 9
1. Le champ d'application de la modification simplifiée 9
2. L'objet de la modification simplifiée sur la commune de Guerville 9
3. L'avis des personnes publiques consultées 9
4. La mise à disposition du public 10
5. L'absence d'incidences environnementales 11
C. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUI 13
D. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES 13

II. EXPOSE DES MODIFICATIONS 15

A. MODIFICATION DU POURCENTAGE DE L'EMPLACEMENT RESERVE DE MIXITE SOCIALE GRVA 16
B. RELOCALISATION DE L'EDIFICE PATRIMONIAL URBAIN ET RURAL DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78291_PAT_016 20
C. CORRECTION DU SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LA MOTTE » 24

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O

1. Le PLUi de GPS&O le plus vaste d'ile de France

Créée le 1er janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) est le résultat de la fusion de six intercommunalités :

- La communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- La communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- La communauté d'agglomération Poissy-Archères-Conflans (CAPAC) ;
- La communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- La communauté de communes Seine Mauldre (CCSM) ;
- La communauté de communes des Coteaux du Vexin (CCCV).

Pionnière dans la co-construction et dans beaucoup de sujets liés à l'intercommunalité, GPS&O s'est construite autour des enjeux nationaux des lois de modernisation de l'action publique territoriale et de l'affirmation des métropoles (dite loi « MAPTAM » de 2014) et relative à la nouvelle organisation du territoire de la république (dite loi « NOTRe » de 2015). La Communauté urbaine s'inscrit dans la prise de responsabilité des échelons locaux.

CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

> 73 communes

> 417.000 habitants

> 26 gares et 113 lignes de bus

> 90km de berges de Seine

> 76% d'espaces agricoles et naturels et forestiers

2. L'élaboration du PLUi : une vision commune du devenir du territoire

Seulement créée le 1er janvier 2016, la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) a prescrit le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) dès avril 2016 afin de poser les fondations d'un projet de territoire fédérateur nécessaire à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques menées par la Communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.

L'objectif était d'achever l'élaboration du PLUi, sur la plus grande Communauté urbaine de France, dans un délai contraint afin que ce document puisse être le support de la réalisation de nombreux projets portés par les communes ou des grands acteurs du territoire et applicable avant la caducité des POS régissant encore certaines communes.

Cet objectif ambitieux, au regard de l'étendue du territoire et d'un calendrier contraint, a été atteint, le PLUi ayant été approuvé le 16 janvier 2020.

Le PLUi a été construit avec les communes membres dans le cadre d'une collaboration régulière, efficace et innovante au sein de la Communauté urbaine

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Le parti pris par GPS&O, dès le début de l'élaboration du PLUi, a été de concevoir un document porteur d'une harmonisation de la règle d'urbanisme modernisée sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi est volontairement innovant en matière de planification urbaine. Outre, la volonté d'élaborer un véritable PLUi à l'échelle des 73 communes, le PLUi intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation des PLU en vigueur depuis le 1er janvier 2016 en mettant en œuvre un urbanisme de projet.

Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

- libère d'une application stricte de règles normatives en favorisant une réflexion autour du projet, sa qualité, son insertion dans son site et son inscription dans le cadre général d'un aménagement cohérent.
- évite de recourir à des modifications ponctuelles du PLUi. Il est libéré de l'application stricte des règles normatives pour favoriser une réflexion autour d'un projet, de sa qualité, de son insertion dans le site ainsi que de son inscription dans un projet d'aménagement global cohérent.

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O

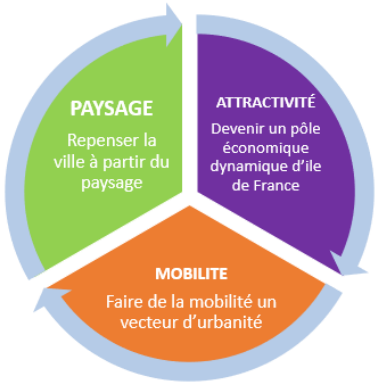
Le positionnement de GPS&O, au carrefour de Paris et de la Normandie en fait un territoire clé du développement de l'axe Seine avec une organisation portuaire, fluviale et logistique. Cette fonction de centralité est renforcée par des grands projets structurants de l'Ouest-parisien : la ligne nouvelle Paris Normandie (LNPN) et le prolongement du RER.

Le territoire dont le fleuve est le fil conducteur s'appuie sur plusieurs pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services : autour de Mantes-La-Jolie, Les Mureaux, Poissy et Conflans/Achères, ainsi que sur des zones rurales qui occupent les deux tiers de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

En tant que plus grand PLUi d'Île-de-France, le PLUi de GPS&O est un document d'urbanisme singulier. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont ainsi permis de mettre en évidence les spécificités du territoire qui sont retranscrites dans les différentes pièces du PLUi.

a. Un projet d'aménagement et de développement durables retranscrivant les grands enjeux du territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se décompose en trois axes. Au travers son premier axe « La ville paysage », la Communauté urbaine a souhaité protéger et mettre en valeur non seulement les paysage de la vallée de la Seine mais également tous les paysages urbains (Poissy, Mantes-la-Jolie…) et ruraux (Vexin Français…) du territoire.



Le deuxième axe du PADD traite, quant à lui, de l'enjeu que représente le positionnement de GPS&O par rapport à la métropole du Grand Paris, notamment d'un point de vue économique. L'objectif étant de conforter cette attractivité liée à ce positionnement.

Enfin, le troisième et dernier axe « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » permet de définir des objectifs permettant de construire et de développer le territoire notamment en fonction des enjeux de la mobilité du territoire.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

b. Une diversité d'échelles d'orientations d'aménagement et de programmation offrant un projet de territoire riche

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique visant à :

- harmoniser les documents d'urbanisme des 73 communes membres tout en conservant les spécificités locales ;
- exprimer des orientations cohérentes pour l'ensemble du territoire, tenant compte d'une vision élargie des enjeux environnementaux, de développement urbain et de mobilité, notamment.

A ce titre, l'expression du projet de territoire s'exprime nécessairement à plusieurs échelles :

- l'ensemble du territoire ;
- les territoires d'enjeux intéressant plusieurs communes ;
- les territoires communaux.

Pour appuyer cet objectif, le PLUi comprend quatre types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- deux OAP définissant une politique d'aménagement à l'échelle du territoire sur les thèmes :
  - du développement des activités commerciales et artisanales ;
  - de la trame verte et bleue et des belvédères sur les grands paysages.
- les OAP couvrant des secteurs à enjeux métropolitains (14) et concernant des territoires qui s'étendent sur plusieurs communes ;
- les OAP concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal (113).

L'articulation des différentes échelles des OAP entre elles et avec le règlement écrit et graphique est encadrée dans le règlement du PLUi et dans la première partie de chaque OAP.

Chaque document rappelle l'opposabilité des OAP dans un rapport de compatibilité et non de conformité comme c'est le cas pour le règlement.

c. Un règlement écrit et graphique adapté aux différents contextes territoriaux

Le territoire de GPS&O présente des profils de communes très différents qui vont de la ville fortement urbanisée (Les Mureaux, Poissy…) à des villages plus ruraux (Guernes, Drocourt…).

Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi visent à :

- traduire les orientations du PADD pour permettre leur mise en œuvre dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (instructions des autorisations individuelles : déclarations préalables, permis de construire et d'aménager…) ;
- établir un règlement unique et unifié pour les 73 communes, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles ;
- prendre en compte les projets en cours de réalisation ;
- composer le règlement selon les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU ;
- organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Le règlement du PLUi a donc défini ces zones et ces sous-secteurs en tenant compte de ces objectifs.

En termes de composition, le règlement écrit se décompose en cinq parties :

- la partie 1 qui a vocation à rassembler toutes les définitions et les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- la partie 2 qui regroupe les règlements de chacune des zones et fixe les règles et les normes propres à chacune d'entre elles.
- la partie 3 qui correspond aux protections du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- la partie 4 qui correspond aux annexes et plus particulièrement aux emplacements réservés et servitudes de localisation ;
- la partie 5 qui regroupe les dispositions graphiques : plan de zonage, plan de zones humides, prescriptions graphiques…

CHIFFRES CLÉS DU PLUi APPROUVE

> 27 zones dans le règlement

> 14 OAP de secteurs à enjeux métropolitains

> 1 OAP Trame Verte et Bleue et 1 OAP Commerce et Artisanat

> 113 OAP à l'échelle communale

4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation

Le PLUi est un document vivant, qui est amené à évoluer pour s'adapter aux besoins des communes et du territoire. Ces évolutions tiennent compte du cadrage méthodologique et des objectifs ayant guidé l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

Par arrêté n°ARR2020_014 du 10 mars 2020, une première mise à jour a intégré l'actualisation du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire.

Par arrêté n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021, une deuxième mise à jour actualise les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publique et de nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi. A cette occasion, le PLUi est également mis en compatibilité au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2021-07-09-00009 du 9 juillet 2021 relatif au projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine modifiant et créant de nouveaux emplacements réservés sur les deux communes concernées.

Il convient de noter le lancement de la première modification générale du PLUi acté par délibération du conseil communautaire du 23 septembre 2021.

Cette modification simplifiée communale entrera en vigueur avant la modification générale du PLUi, dont la date d'approbation est prévue au dernier trimestre 2023.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

B. La procédure de la modification simplifiée

1. Le champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée d'un PLUi s'inscrit dans le cadre légal des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. L'article L.153-45 du code de l'urbanisme rappelle que le champ d'application de la modification simplifiée ne concerne que les évolutions qui :

- majorent de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'excèdent pas les règles de majoration des droits à construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- ont pour objet la correction d'une erreur matérielle.

2. L'objet de la modification simplifiée sur la commune de Guerville

Les évolutions ne portent que sur la correction d'erreurs matérielles concernant uniquement la commune de Guerville : elles entrent dans le champ de la modification simplifiée.

Compte tenu de son objet, cette modification est sans incidence, bien évidemment, sur les orientations du PADD, comme sur l'ensemble des documents de rang supérieurs et notamment :

- le schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- les documents de programmation de la Communauté urbaine que sont :
  - le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) qui définit pour six ans la politique de l'habitat de GPS&O pour la période 2018-2023 ;
  - le plan climat air énergie territorial (PCAET), outil de coordination qui combine politiques énergétiques et économiques mais aussi d'amélioration de la qualité de l'air et lutte contre l'artificialisation des sols.

En accord avec la commune de Guerville, la Communauté urbaine a donc pris l'initiative de lancer une modification simplifiée du PLUi de Grand Paris Seine et Oise.

Cette modification a pour objet uniquement la correction d'erreurs matérielles concernant :

- l'emplacement réservé mixité sociale GRVA ;
- la localisation du lavoir des Roches identifié dans la fiche de protection patrimoniale 78291_PAT_016 ;
- le schéma de l'OAP de secteur à échelle communale « La Motte ».

La procédure de modification s'est déroulée telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

3. L'avis des personnes publiques consultées

Conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, l'ensemble des personnes publiques consultées ont été saisies, par un courrier en date du 17 décembre 2021, pour donner leur avis sur le projet de modification simplifiée du PLUi.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Quatre avis ont été retournés à la Communauté urbaine sur le projet de modification simplifiée :

- la Préfecture des Yvelines ;
- la direction départementale des territoires des Yvelines ;
- la chambre d'agriculture de la région Ile-de-France ;
- le Conseil départemental des Yvelines.

L'ensemble de ces avis étaient favorables au projet de modification simplifiée du PLUi sur le territoire de la commune de Guerville.

4. La mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public pour une durée d'un mois, en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, du 7 mars au 11 avril 2022.

Les modalités de mise à disposition du public ont été approuvées par le Conseil communautaire lors de sa délibération du 17 février 2022 (CC_2022-02-17_16). Le conseil municipal de Guerville avait préalablement rendu un avis favorable sur ces modalités dans une délibération du 13 décembre 2021(n° 2021-08-002).

Pour consulter le projet de modification simplifiée, composé de l'exposé des motifs, des évolutions projetées, de l'avis de la commune de Guerville et de l'avis des personnes publiques associées :

- une version papier du projet a été mise à disposition à la mairie de Guerville (78930), 4, place de la mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie ;
- une version papier du projet était également consultable, sur demande uniquement et avec prise de rendez-vous, au siège social de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, Immeuble Autoneum, rue des Chevries, à Aubergenville (78410) ;
- le projet a également été mis en ligne sur le site construireensemble.gpseo.fr.

Le public a pu faire part de ses éventuelles observations :

- en écrivant dans un registre mis à disposition au siège social de la Communauté urbaine, Immeuble Autoneum, rue des Chevries, à Aubergenville (78410), sur demande uniquement et avec prise de rendez-vous ;
- en écrivant dans un registre mis à disposition à la mairie de Guerville dans les mêmes conditions d'accès que celles précisées pour la consultation du projet ;
- en envoyant un message électronique à evolution-plui-guerville@gpseo.fr ;
- en écrivant un courrier postal à l'attention du Président de GPS&O, Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée Guerville » ;
- en écrivant un courrier postal à l'attention du maire de Guerville, 4 place de la mairie, 78930 Guerville, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée Guerville ».

La mise à disposition du public s'est tenue du 7 mars 2022 au 11 avril 2022. Un avis annonçant la mise à disposition a été affiché au siège de la Communauté urbaine ainsi qu'à la mairie de Guerville et dans ses hameaux. La mention de cette insertion dans un journal local, « Le Parisien », a précédé son ouverture. Une information a également été mise en ligne sur le site de la Communauté urbaine et le site de Guerville

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Au total, deux observations ont été émises dans le cadre de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLUi sur la commune de Guerville.
La première observation n'avait pas de lien avec le projet de modification simplifiée présenté. Il s'agissait d'une demande de réduction d'un espace boisé classé et de la bande des 50 mètres associée au massifs boisés de plus de 100 hectares.
La seconde observation n'appelait pas de réponse particulière puisqu'il s'agissait d'une demande de renseignement sur les évolutions envisagées sur les OAP de secteur à échelle communale « La Motte » et « Les Castors ».

Les observations déposées par les habitants n'appellent ainsi aucune modification du projet présenté.

Le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLUi sur la commune de Guerville a reçu un avis positif, le 30 mai 2022, du Conseil municipal de Guerville. À la suite de cet avis sur le bilan de la mise à disposition, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de modification simplifiée lors de son conseil communautaire du 30 juin 2022.

5. L'absence d'incidence environnementale

La loi du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique modifie le code de l'urbanisme et soumet l'ensemble des procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale.

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au Journal Officiel du 15 octobre 2021 clarifie la procédure de modification simplifiée. Il est créé un nouvel article R.104-12 du code de l'urbanisme. Ce nouvel article exempte d'évaluation environnementale les procédures de modifications ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

La modification simplifiée de Guerville ayant pour seul objet la rectification d'erreurs matérielles, cette procédure n'a pas fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale pour avis.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Les dates clés de la procédure

OCTOBRE 2021
Engagement de la procédure

DÉCEMBRE 2021
Notification aux personnes publiques consultées (PPC) et à la commune concernée

FEVRIER 2022
Délibération du Conseil communautaire sur les modalités de la mise à disposition

MARS-AVRIL 2022
Dossier mis à disposition du public avec l'avis de la commune et des PPC

MAI-JUIN 2022
Avis de la commune sur le bilan de la mise à disposition préalable à l'approbation de la modification simplifiée en conseil communautaire

Entrée en vigueur de la modification après accomplissement des mesures de publicité

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

C. Le projet de modification simplifiée n°1 du PLUi

Cette note de présentation fait apparaître l'objet de la modification, la justification de celle-ci et son absence de conséquences sur l'environnement. S'agissant uniquement de corrections d'erreurs matérielles, aucune incidence sur l'environnement n'est relevée.

Après la mise à disposition du public, la note de présentation sera le cas échéant complétée pour tenir compte des avis exprimés par les personnes publiques consultées ou des avis exprimés par les habitants dans le cadre de la mise à disposition du public. Cette note vaudra additif pour actualisation du rapport de présentation du PLUi approuvé.

Il est important de préciser que le dossier approuvé de la modification simplifiée ne peut pas intégrer de nouvelles demandes n'entrant pas dans le champ et l'objet de la modification simplifiée tel qu'il est présenté au préalable. Aucune demande autre que la correction d'erreur matérielle ne peut être intégrée à l'approbation du dossier de modification simplifiée, au regard de son objet limité et l'absence de consultation de l'autorité environnementale pour avis avant la mise à disposition du dossier.

Le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLUi sur la commune de Guerville a reçu un avis positif, le 30 mai 2022, du Conseil municipal de Guerville. À la suite de cet avis sur le bilan de la mise à disposition, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de modification simplifiée lors de son conseil communautaire du 30 juin 2022.

Dans le cadre de cette modification simplifiée, l'ensemble des pièces du dossier du PLUi ne sont pas toutes concernées par une évolution.

Sont uniquement concernées par la présente modification simplifiée les pièces suivantes :

- Partie 3 des OAP – OAP de secteur à échelle communale ;
- Partie 3 du règlement – Protection du patrimoine architectural, urbaine et paysager ;
- Partie 4 du règlement – Annexes au Règlement (emplacement réservés et servitudes de localisation) ;
- Partie 5 du règlement – Plans de zonage n°1 et n°2 de la commune de Guerville.

Pour rappel, le rapport de présentation est complété de cette note de présentation valant additif dans la partie 4.1.

D. Tableau des superficies de zones

Cette procédure n'apporte aucune modification de la superficie des zones urbaines, agricoles, naturelles ou à urbaniser du PLUi en vigueur. Le tableau de synthèse des différentes zones du PLUi ci-dessous témoigne de l'absence d'évolutions en matière de zonage.

Evolution des superficies des zones (en hectares)		
	Surfaces actuelles	**Surfaces après la modification simplifiée**
U	11 371	11 371
AU	679	679
A	18 869	18 869
N	19 949	19 949
Total	50 868	50 868

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

II. EXPOSE DES MODIFICATIONS

La modification simplifiée communale de Guerville compte trois sujets :

- la modification d'une erreur matérielle sur le schéma de l'OAP de secteur à échelle communale « La Motte » ;
- la modification d'une erreur matérielle sur la proportion de logements sociaux prévue sur l'emplacement réservé mixité sociale GRVA ;
- la modification d'une erreur matérielle concernant la localisation du Lavoir des Roches (identifié au titre de la démarche patrimoniale du PLUi dans la fiche 78291_PAT_016) .

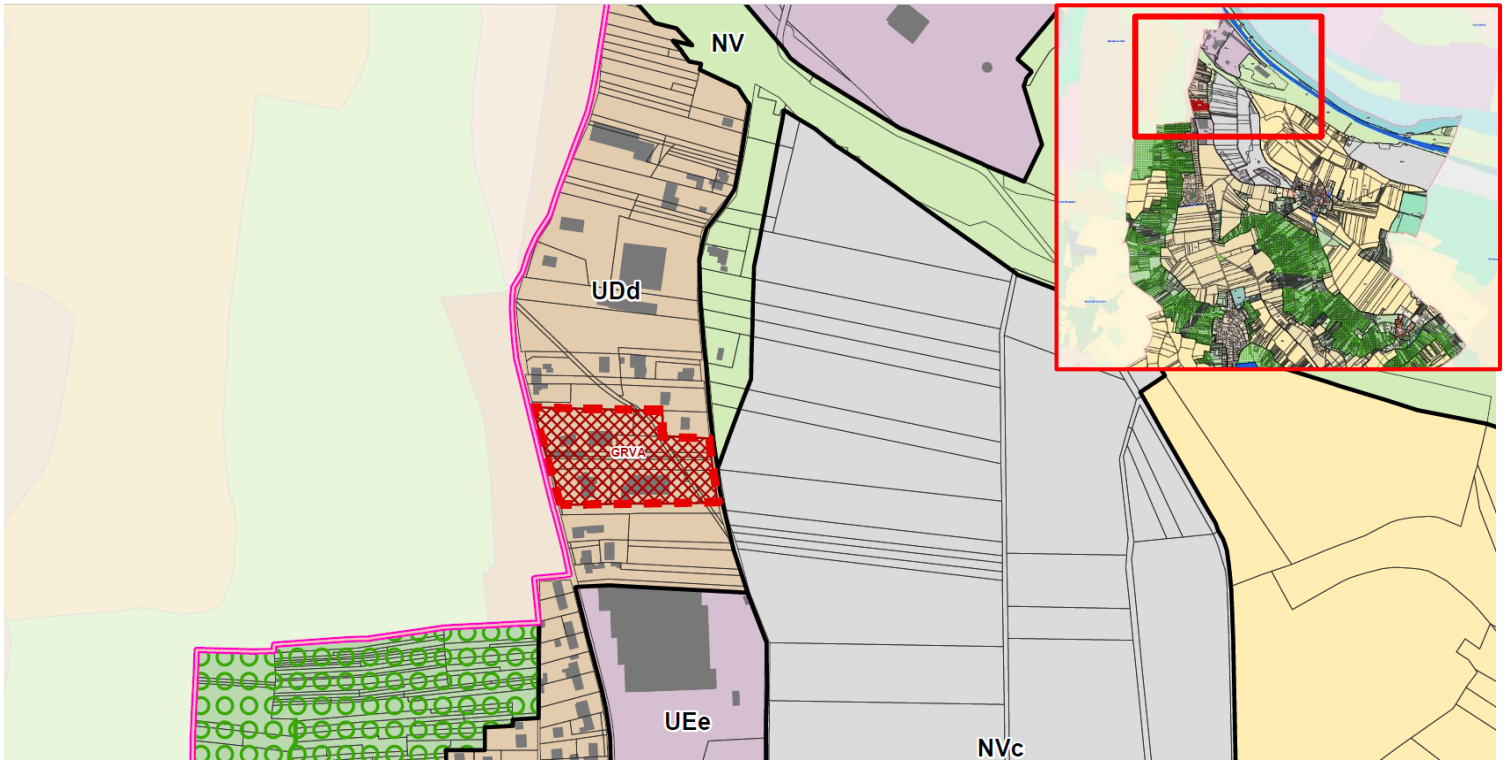
L'ensemble de ces sujets est détaillé ci-après :

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

A. MODIFICATION DU POURCENTAGE DE L'EMPLACEMENT RESERVE DE MIXITE SOCIALE GRVA

- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)

Localisation de la modification



Extrait du plan de zonage n°1 de la commune de Guerville

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Contenu de la modification

Dans un objectif de mixité sociale, l'emplacement réservé GRVA prévu pour la réalisation de programmes d'habitation imposait une proportion de **65% de logements locatifs sociaux** sur le secteur des Castors. Toutefois, cet **emplacement réservé se situe dans l'emprise de l'OAP** de secteur à échelle communale « Les Castors » qui prévoit quant à elle **40% de logements locatifs sociaux**. Il y a une incohérence entre les deux proportions annoncées.

Cette incohérence est due à un oubli de correction entre l'arrêt du projet de PLUi et l'approbation. Entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » du 23 novembre 2018, **a sorti la commune de Guerville de l'aire urbaine de Paris** : cette dernière n'est plus soumise aux objectifs triennaux en matière de logement social. C'est dans ce contexte que, dans son avis officiel du 5 février 2019 joint au dossier d'enquête publique, la commune de Guerville a demandé que la proportion de logements sociaux dans l'OAP de secteur à échelle communale « Les Castors » soit légèrement abaissée à 40% et non plus 65%. La Communauté urbaine a rendu un avis favorable sur le sujet comme en atteste l'annexe 4 à la délibération d'approbation du PLUi. Les orientations écrites de l'OAP ont été corrigées mais il a été omis de corriger l'emplacement réservé, pourtant établit en corrélation avec l'OAP.

Le PLHi avait par ailleurs bien identifié que ce secteur pouvait faire l'objet d'une évolution des proportions de logements locatifs sociaux au regard de la sortie de l'aire urbaine de Paris de la commune de Guerville : « *Les études capacitaires ont fait apparaitre un potentiel de développement sur le secteur dit « Les Castors » pour environ 70 logements dont 65% sociaux. Néanmoins, la sortie de la commune des obligations SRU, suite à la promulgation de la Loi ELAN, pourrait faire évoluer la part de logement locatif social identifiée dans le cadre de ces études*. »

Il est nécessaire de préciser que l'OAP de secteur à échelle communale « Les Castors » est ainsi visée comme un site potentiel et non une opération programmée pour réaliser les objectifs de la période 2018-2023 fixés par le PLHi.

Ainsi, dans un souci de cohérence avec les orientations de l'OAP à échelle communale « Les Castors », **la proportion de logement social qui figure sur l'emplacement réservé GRVA est corrigée pour faire apparaître 40% maximum de logements locatifs sociaux.**

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

GRVA	GUERVILLE	65% LLS Secteur des Castors	ZA 71, 73, 75, 76, 78, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 183	10897 m²	Commune

APRES

Tableau des emplacements réservés

GRVA	GUERVILLE	40% maximum de LLS Secteur des Castors	ZA 71, 73, 75, 76, 78, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 183	10897 m²	Commune

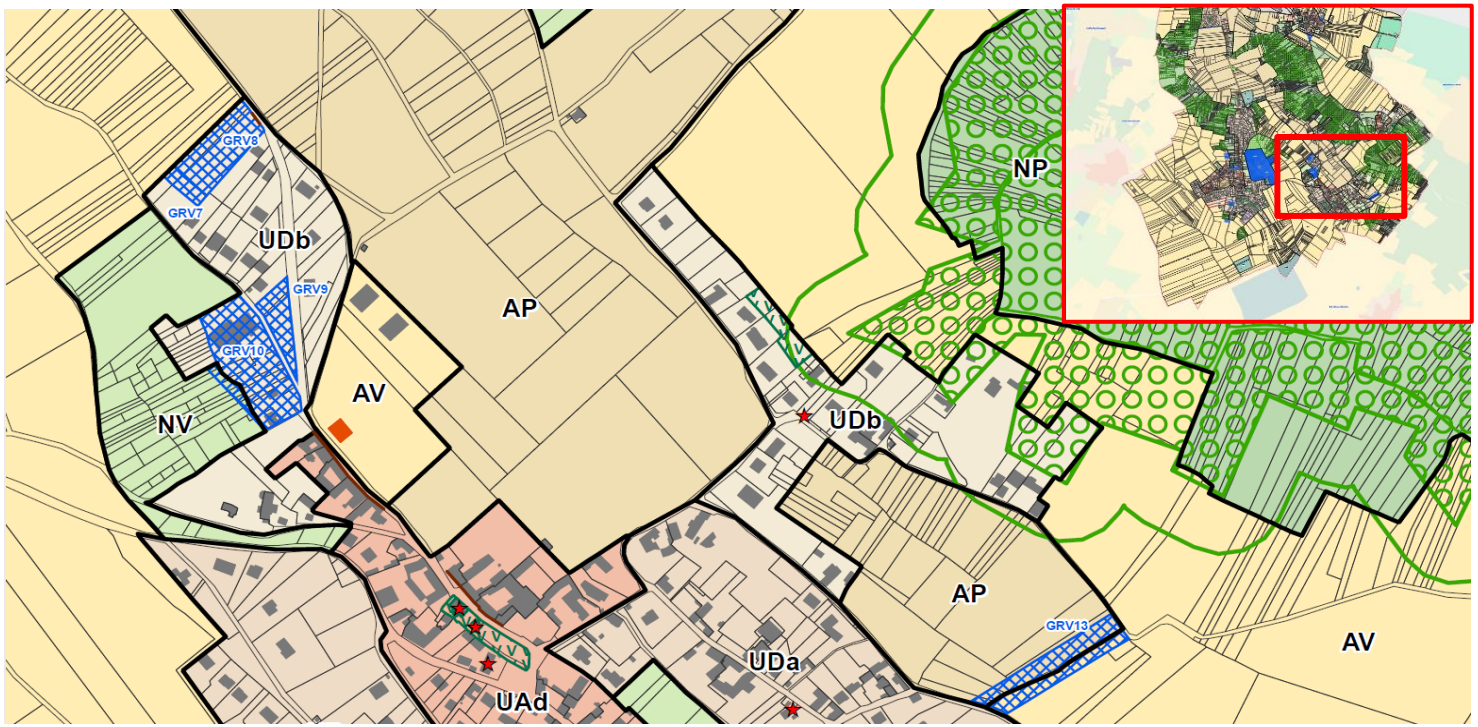
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

B. RELOCALISATION DE L'EDIFICE PATRIMONIAL URBAIN ET RURAL DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78291_PAT_016

► **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3 – Fiches de protection patrimoniale par commune
IV – Règlement – Partie 5 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Extrait du plan de zonage n°2 de la commune de Guerville

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Contenu de la modification

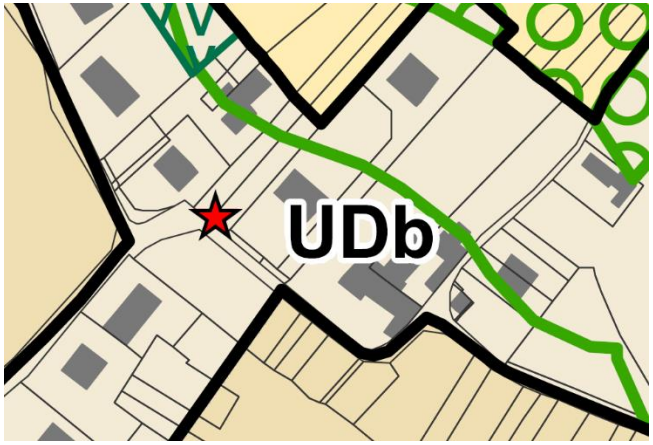
Le lavoir des Roches a été localisé, sur le plan de zonage de la commune et sur sa fiche patrimoine, sur les parcelles ZF 41 et ZF 42. Toutefois, **celui-ci est en réalité situé au carrefour des parcelles 306, 328 et 291 de la section cadastrale ZF**.

La modification simplifiée corrige cette erreur matérielle et corrige le plan de zonage de la commune de Guerville ainsi que la fiche 78291_PAT_016 pour que le Lavoir des Roches soit localisé de manière exacte.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

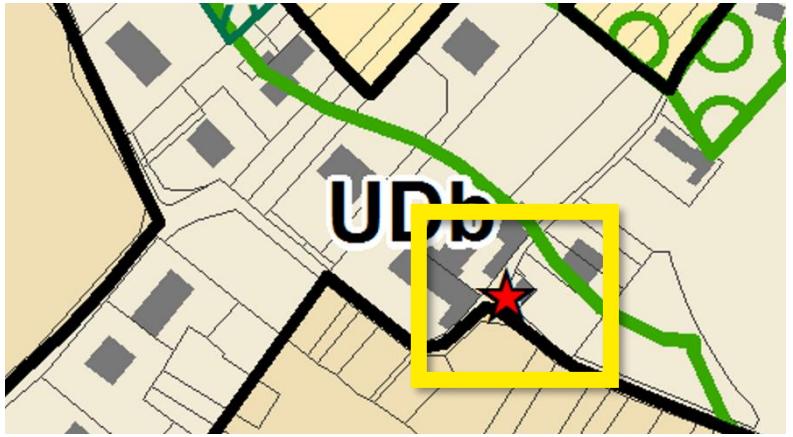
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRES

Plan de zonage de la commune



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Fiche de protection patrimoniale 78291_PAT_016

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Guerville

Edifice patrimoine urbain et rural

78291_PAT_016

Nom : Lavoir des Roches

Typologie : *Patrimoine urbain et rural*

RUE DES ROCHES





Etat : Bon et transformé

PROTECTION : ***Remarquable***

Genèse	Les lavoirs sont des dispositifs urbains et ruraux très présents sur le territoire. Ils participent au contexte constructif du XIXème siècle lié à la gestion de l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

Fiche de protection patrimoniale 78291_PAT_016

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Guerville

Edifice patrimoine urbain et rural

78291_PAT_016

Nom : Lavoir des Roches

Typologie : *Patrimoine urbain et rural*

RUE DES ROCHES





Etat : Bon et transformé

PROTECTION : ***Remarquable***

Genèse	Les lavoirs sont des dispositifs urbains et ruraux très présents sur le territoire. Ils participent au contexte constructif du XIXème siècle lié à la gestion de l'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement.

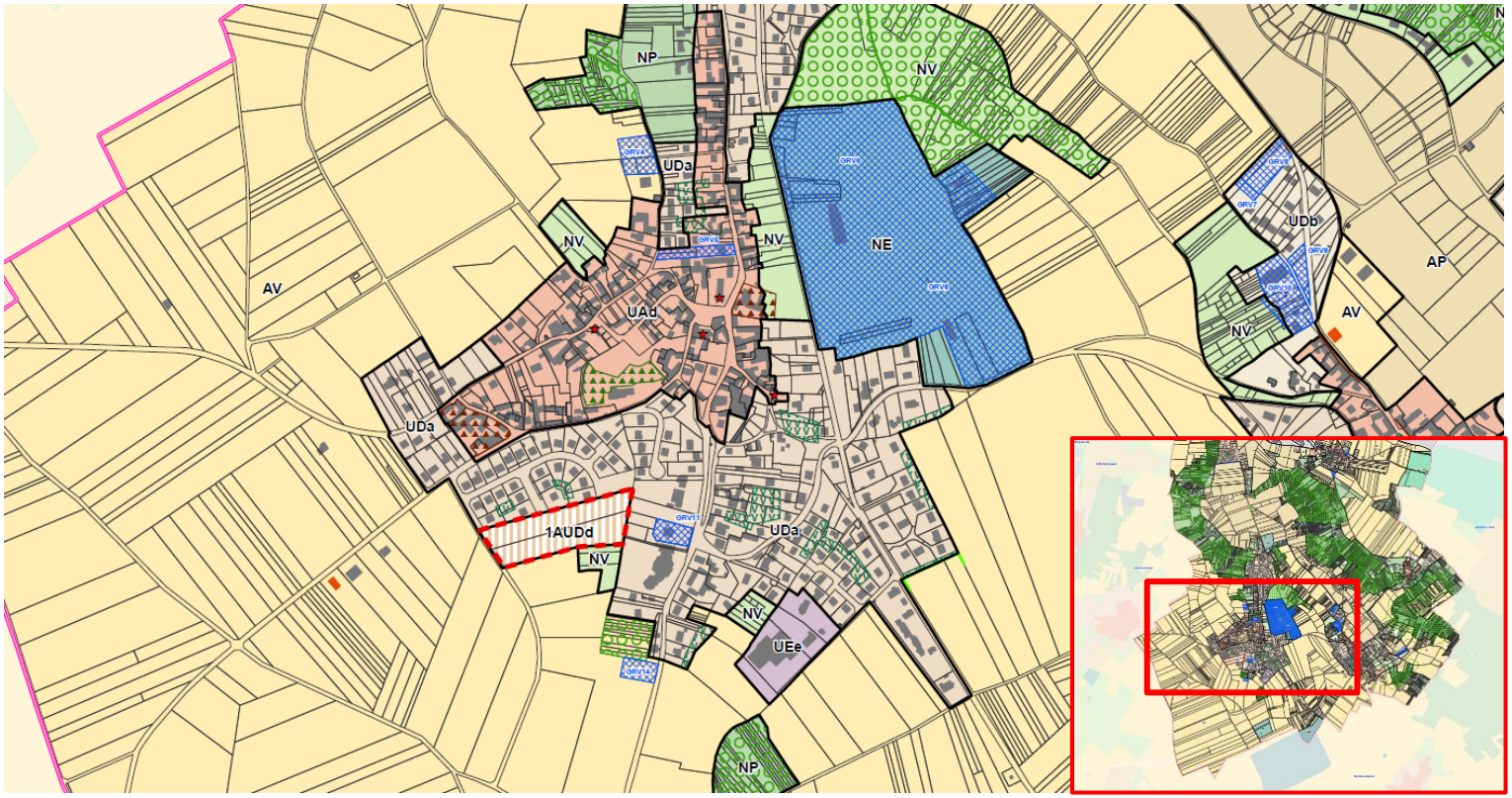
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

C. CORRECTION DU SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LA MOTTE »

► **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3 – OAP de secteur à échelle communale

Localisation de la modification



Extrait du plan de zonage n°2 de la commune de Guerville

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20220630-CC220630_18_1-DE
Date de télétransmission : 07/07/2022
Date de réception préfecture : 07/07/2022

Contenu de la modification

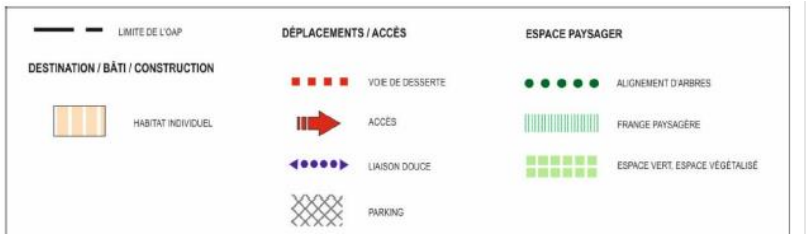
L'orientation d'aménagement de programmation de secteur à échelle communale (OAP) « La Motte » mentionne dans ces orientations deux types d'habitat : **individuel et collectif**. Pour autant, le schéma ne mentionne que l'habitat **individuel**.

Pour lever toute ambiguïté sur l'objectif poursuivi, **le schéma de l'OAP de secteur à échelle communale « La Motte » est corrigé afin que le schéma mentionne la zone préférentielle d'implantation du bâti en adéquation avec les orientations écrites de l'OAP.**

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

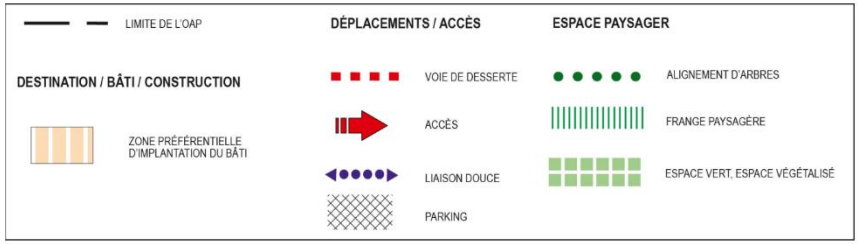
AVANT

OAP de secteur à échelle communale « La Motte »



APRES

OAP de secteur à échelle communale « La Motte »



PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (1/7)

Modification générale n°1 du PLUi

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise * 1 *

1. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION……1

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O……1

B. Le champ d'application de la modification……6

C. Le projet de modification n°1 du PLUi……11

D. Les tableaux de superficies de zones et des protections paysagères et patrimoniales…23

II. EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS……26

A. Les évolutions transversales……28

B. Les évolutions territoriales

Achères – Jumeauville……117

Juziers – Mousseaux-sur-Seine……451

Orgeval – Villennes-sur-Seine……814

C. La prise en compte des jugements d'annulations partielles……1174

ANNEXE : Identification des arbres remarquables

Glossaire des sigles et acronymes

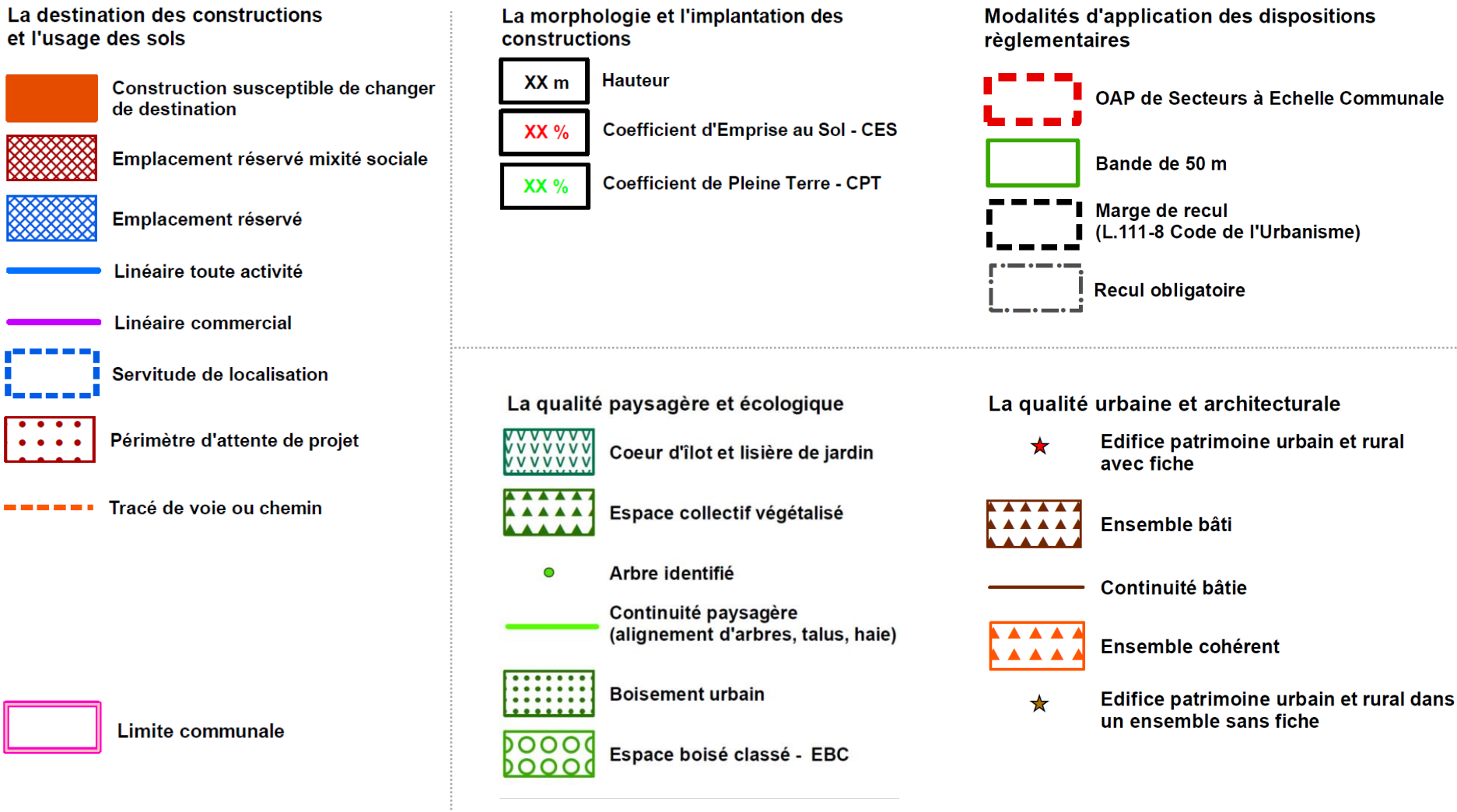
- **BCP :** bande de constructibilité principale
- **BCS :** bande de constructibilité secondaire
- **BU :** boisement urbain
- **CIL :** cœur d'îlot et lisière de jardin
- **CU** : Communauté urbaine
- **DUP** : déclaration d'utilité publique
- **EB** : ensemble bâti
- **EBC :** espace boisé classé
- **ECP :** ensemble cohérent patrimonial
- **ECU :** ensemble cohérent urbain
- **ECV :** espace collectif végétalisé
- **EPUR :** édifice et patrimoine urbain et rural
- **ER** : emplacement réservé
- **GPS&O :** Grand Paris Seine et Oise
- **LLI :** logement locatif intermédiaire
- **LLS :** logements locatifs sociaux
- **Loi SRU :** loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- **NAF :** naturel, agricole et forestier
- **OAP** : orientation d'aménagement et de programmation
- **PADD :** projet d'aménagement et de développement durables
- **PLHi :** programme local de l'habitat intercommunal
- **PLU :** plan local d'urbanisme
- **PLUi :** plan local d'urbanisme intercommunal
- **POS :** plan d'occupation des sols
- **SDRIF :** schéma directeur de la région Île-de-France
- **TVB** : trame verte et bleue
- **Zone A** : zone « agricole »
- **Zone AU** : zone « à urbaniser »
- **Zone N** : zone « naturelle »
- **Zone U** : zone « urbaine »

Rappel de la légende des plans de zonage communaux

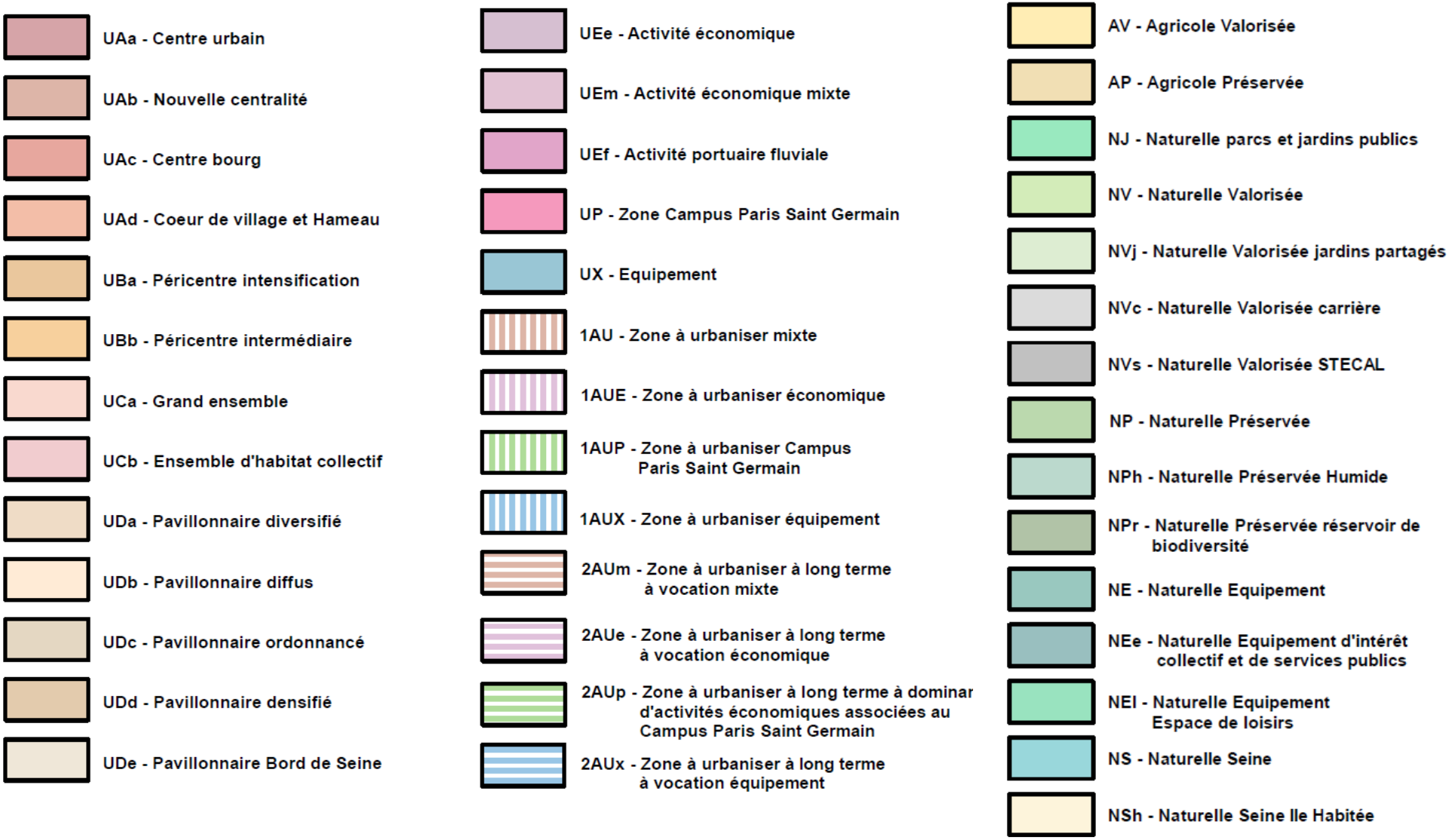
Le dossier de modification a pour objet d'expliciter chaque sujet d'évolution dans une fiche qui lui est dédiée. Ces fiches contiennent des extraits des plans de zonage communaux. Afin de faciliter la lecture des plans de zonage communaux, un rappel de leur légende est inséré ci-après.

La légende des plans de zonage communaux est expliquée plus en détail dans le « mode d'emploi du PLUi », annexé à ce dossier de modification (*se reporter au tome 0 « Pièces administratives », « 1. Pièces introductives »*). Ce mode d'emploi est celui publié pour l'approbation du PLUi approuvé et mis en ligne pour le public sur le site de la Communauté urbaine (gpseo.fr).

1. Les prescriptions graphiques du PLUi approuvé



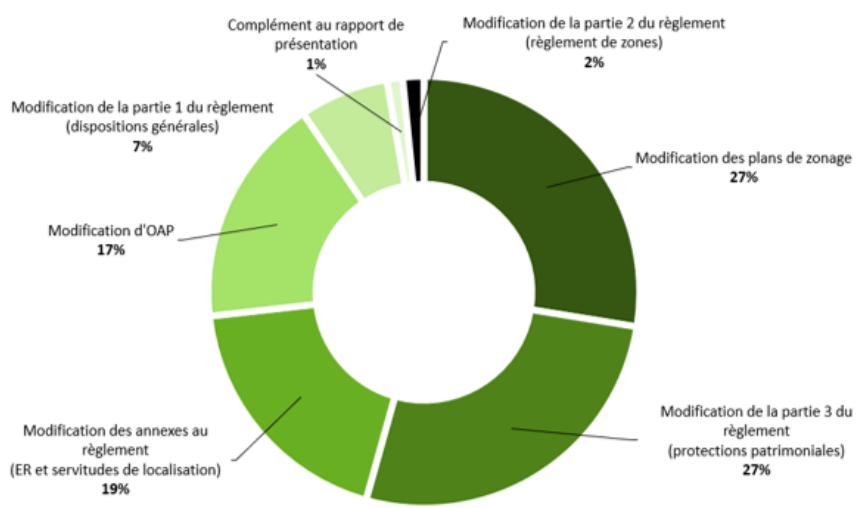
2. Les différentes zones du PLUi approuvé



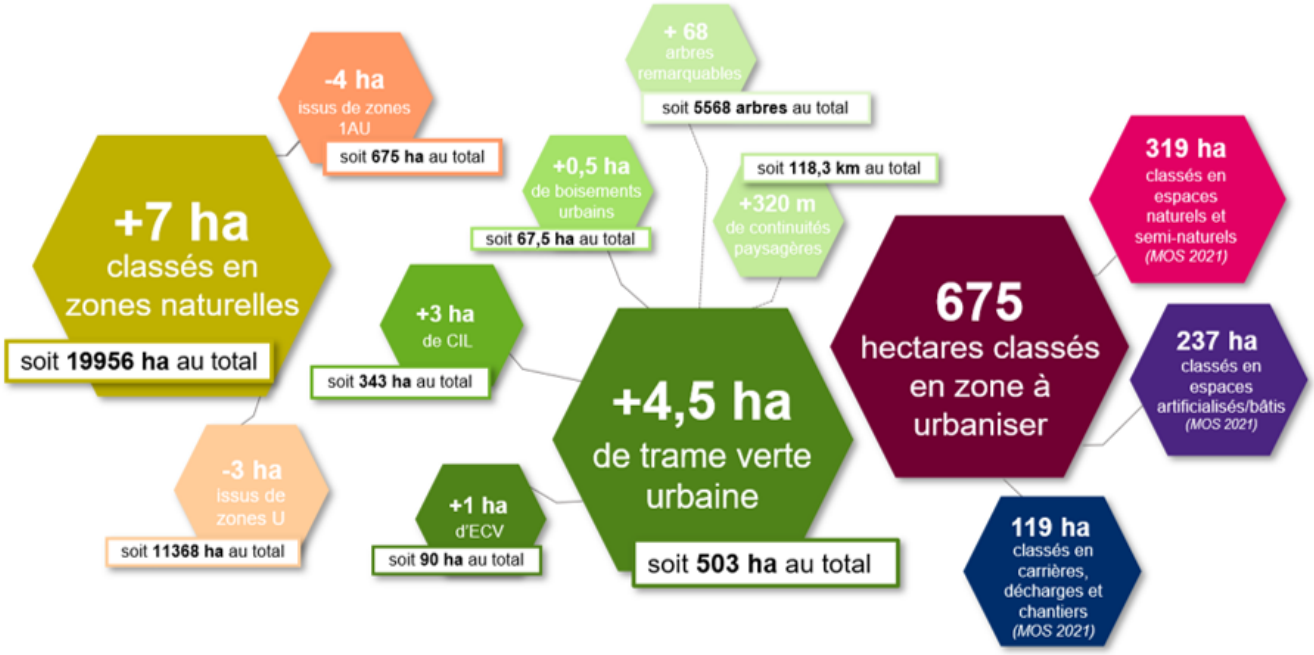
LE PROJET DE PLUi MODIFIÉ EN QUELQUES CHIFFRES

30 évolutions transversales

215 évolutions territoriales



Les évolutions classées par pièces du PLUi modifiées



Un renforcement des zones naturelles et de la trame verte urbaine et une limitation de la consommation d'espaces

Les évolutions liées aux emplacements réservés et servitudes de localisation

- **16 créations**
- **13 modifications**
- **26 suppressions**

Les évolutions liées aux OAP

- **1 création**
- **37 modifications**
- **6 suppressions**

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O

1. GPS&O, la création d'une Communauté urbaine hors normes

Créée le 1er janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) est le résultat de la fusion de six intercommunalités :

- la Communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- la Communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- la Communauté d'agglomération Poissy-Achères-Conflans (CAPAC) ;
- la Communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- la Communauté de communes Seine Mauldre (CCSM) ;
- la Communauté de communes des Coteaux du Vexin (CCCV).

La Communauté urbaine s'est construite autour des enjeux nationaux des lois de modernisation de l'action publique territoriale et de l'affirmation des métropoles (dite loi « MAPTAM », 2014) et relative à la nouvelle organisation du territoire de la République (dite loi « NOTRe », 2015). La Communauté urbaine s'inscrit dans la prise de responsabilité des échelons locaux.

CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- 73 communes
- 421.000 habitants (INSEE, 2019)
- 26 gares et 113 lignes de bus
- 90 kilomètres de berges de Seine
- 76% d'espaces agricoles, naturels et forestiers

2. L'élaboration du PLUi : une vision commune du devenir du territoire

La Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O) a prescrit le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) par délibération dès avril 2016 afin de poser les fondations d'un projet de territoire fédérateur et nécessaire à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques menées par la Communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.

L'objectif était d'achever l'élaboration du PLUi de la plus grande Communauté urbaine de France dans un délai contraint afin que ce document puisse être le support de la réalisation de nombreux projets, portés par les communes ou des grands acteurs du territoire, et applicable avant la caducité des plans d'occupation des sols (POS) régissant alors encore certaines communes.

Cet objectif ambitieux, au regard de l'étendue du territoire et d'un calendrier contraint a été atteint. Le PLUi a été approuvé le 16 janvier 2020.

Le PLUi a été élaboré avec les communes membres dans le cadre d'une collaboration régulière, efficace et innovante au sein de la Communauté urbaine.

Dès le début de l'élaboration du PLUi, le parti pris par GPS&O a été de concevoir un document porteur d'une harmonisation de la règle d'urbanisme modernisée sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi est volontairement innovant en matière de planification urbaine. Il intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation des PLU en vigueur depuis le 1er janvier 2016 en mettant en œuvre un urbanisme de projet.

Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

- libère d'une application stricte de règles normatives en favorisant une réflexion autour du projet, sa qualité, son insertion dans son site et son inscription dans le cadre général d'un aménagement cohérent ;
- évite de recourir à des modifications ponctuelles du PLUi.

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O

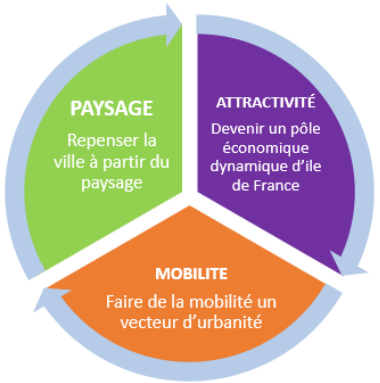
Le positionnement de GPS&O, au carrefour de Paris et de la Normandie, en fait un territoire-clé du développement de l'Axe Seine autour des axes portuaire, fluviale et logistique. Le territoire accueille des grands projets structurants de l'ouest parisien : la ligne nouvelle Paris-Normandie (LNPN) et le prolongement du RER E.

Le long de l'axe de la Seine, le territoire se développe autour de plusieurs pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services : autour de Mantes-La-Jolie, Les Mureaux, Poissy, Conflans-Sainte-Honorine et Achères. L'attractivité du territoire s'appuie également sur les zones rurales qui occupent les deux tiers de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

En tant que plus grand PLUi d'Île-de-France, le PLUi de GPS&O est un document d'urbanisme singulier. C'est un document unique pour l'ensemble des communes du territoire avec le parti pris de justifier d'un projet d'aménagement et de développement global à l'échelle de ces 73 communes. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont également permis de mettre en évidence les spécificités du territoire qui sont retranscrites dans les différentes pièces du PLUi.

a. Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) retranscrivant les grands enjeux du territoire

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) se décompose en trois axes. À travers son premier axe « La ville paysage », la Communauté urbaine a souhaité protéger et mettre en valeur non seulement les paysages de la vallée de la Seine mais également tous les paysages urbains (Poissy, Mantes-la-Jolie…) et ruraux (Vexin français, bassin Mantois…) du territoire.



Le deuxième axe du PADD « Devenir un pôle économique dynamique d'Île-de-France » traite, quant à lui, de l'enjeu que représente le positionnement de GPS&O par rapport à la métropole du Grand Paris, notamment d'un point de vue économique. L'objectif étant de renforcer cette attractivité.

Enfin, le troisième et dernier axe « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » vise à développer le territoire à partir des lieux les mieux desservis.

b. Une diversité d'échelles d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) offrant une vision des enjeux d'aménagement futurs

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire à travers un document unique visant à :

- harmoniser les documents d'urbanisme des 73 communes membres tout en conservant les spécificités locales ;
- exprimer des orientations cohérentes pour l'ensemble du territoire, tenant compte d'une vision élargie des enjeux environnementaux, de développement urbain, économique et de mobilité notamment.

À ce titre, l'expression du projet de territoire s'exprime nécessairement à plusieurs échelles :

- l'ensemble du territoire ;
- les territoires d'enjeux intéressant plusieurs communes ;
- les territoires communaux.

Pour appuyer cet objectif, le PLUi comprend quatre types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- deux OAP définissant une politique d'aménagement à l'échelle du territoire sur les thèmes :
  - du développement des activités commerciales et artisanales ;
  - de la trame verte et bleue et des belvédères sur les grands paysages.
- 14 OAP couvrant des secteurs à enjeux métropolitains et concernant des territoires qui s'étendent sur plusieurs communes ;
- 113 OAP concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal.

L'articulation des différentes échelles des OAP entre elles et avec le règlement écrit et graphique est encadrée dans le règlement du PLUi et dans la première partie de chaque OAP.

Chaque document rappelle le principe d'opposabilité des OAP. Les orientations d'une OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec chaque projet d'aménagement ou de construction prévu sur le secteur (et non de conformité comme c'est le cas pour le règlement du PLUi).

c. Un règlement écrit et graphique adapté aux différents contextes territoriaux

Le territoire de GPS&O présente des profils de communes très différents qui vont des villes fortement urbanisées (Les Mureaux, Poissy…) à des villages plus ruraux (Guernes, Drocourt…).

Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi visent à :

- traduire les orientations du PADD pour permettre leur mise en œuvre dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (instructions des autorisations individuelles : déclaration préalable, permis de construire et d'aménager…) ;
- établir un règlement unique et unifié pour les 73 communes, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles ;
- prendre en compte les projets en cours de réalisation ;

- composer le règlement selon les nouvelles dispositions issues de la loi pour un accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR, 2014) qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU ;
- organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.

Le règlement du PLUi a donc défini ces zones et ces sous-secteurs en tenant compte de ces objectifs.

En termes de composition, le règlement se compose de quatre parties écrites et d'une partie graphique :

- la partie 1 rassemble toutes les définitions et les dispositions applicables à la totalité du territoire couvert par le PLUi ;
- la partie 2 regroupe les règlements de chaque zone et fixe les règles et les normes propres à chacune d'entre elles ;
- la partie 3 correspond aux protections du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- la partie 4 correspond aux annexes et plus particulièrement aux emplacements réservés et servitudes de localisation ;
- la partie 5 regroupe les dispositions graphiques : plan de zonage de synthèse, plans de zonage par commune et plan des enveloppes d'alerte des zones humides.

Toutes ces parties s'appliquent de façon complémentaire, comme le rappelle le chapitre 0.3 du règlement de la partie 1 du PLUi approuvé.

L'ORGANISATION SYNTHETIQUE DU PLUi

- 27 zones dans le règlement
- 14 OAP de secteurs à enjeux métropolitains
- 1 OAP Trame Verte et Bleue
- 1 OAP Commerce et Artisanat
- 113 OAP à l'échelle communale

4. Les procédures d'évolutions du PLUi

a. Les précédentes évolutions du PLUi

Le PLUi est un document vivant, qui est amené à évoluer pour s'adapter aux besoins des communes et du territoire. Ces évolutions tiennent compte du cadrage méthodologique et des objectifs ayant guidé l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

Plusieurs mises à jour sont intervenues depuis son approbation :

- par arrêté n°ARR2020_014 du 10 mars 2020, une première mise à jour intègre l'actualisation du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire ;
- par arrêté n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021, une deuxième mise à jour actualise les annexes du PLUi avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publique et de nouveaux périmètres en lien avec les annexes à titre d'information du PLUi. À cette occasion, le PLUi a été mis en compatibilité au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2021-07-09-00009 du 9 juillet 2021 relatif au projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine modifiant et créant de nouveaux emplacements réservés sur les deux communes concernées ;

- par arrêté n°ARR2022_104 du 22 juin 2022, une troisième mise à jour actualise les annexes du PLUi en lien avec les documents à titre d'information.

Le PLUi a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par une délibération du conseil communautaire du 30 juin 2022 (CC_2022-06-30_18) avec uniquement pour objet de corriger des erreurs matérielles sur la commune de Guerville (*cf*. additif au rapport de présentation n°4.2.2 de la partie 4 du rapport de présentation du PLUi approuvé).

b. Les procédures d'évolutions du PLUi parallèles et indépendantes de la modification générale n°1

Menées en parallèle de cette modification générale n°1 du PLUi, deux procédures liées à des mises en compatibilité du PLUi pour des projets d'intérêts généraux méritent d'être citées au regard de leur état d'avancement. La concertation avec les habitants est close et les projets sont en cours de saisine de l'autorité environnementale pour avis. Ces procédures sont différenciées de la procédure de modification générale en raison de leur objet. Chaque procédure est indépendante et sans effet l'une sur l'autre.

Ces projets sont :

- la mise en compatibilité du PLUi liée à une déclaration d'utilité publique sur les communes d'Épône et Mézières-sur-Seine dans le cadre de l'arrivée du RER EOLE (ci-après MECDUP EOLE). Cette procédure est menée en application de l'article L.153-56 du code de l'urbanisme ;
- la construction de la clinique « Pôle Yvelines » sur le territoire d'Aubergenville. Une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est en cours.

B. Le champ d'application de la modification

La procédure de modification d'un PLUi s'inscrit dans le cadre légal des articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme. L'articleL.153-36 du code de l'urbanisme rappelle que le champ d'application de la modification ne concerne que les évolutions qui :

- ne modifient pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) ;
- ne remettent pas en cause une protection édictée en raison de 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 nuisances. À ce titre, aucune réduction ou suppression de protection patrimoniale ou de la trame verte urbaine, ni aucune création de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans les zones naturelles ne sera examinée dans le cadre de cette première modification ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone dite « à urbaniser » (AU) n'ayant subi aucune ouverture à l'urbanisation ou acquisition foncière significative par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal dans les six ans après sa création ;
- ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)

En ce sens, les premières évolutions envisagées par la Communauté urbaine GPS&O entrent dans le cadre d'une modification avec enquête publique. Cette procédure est privilégiée par rapport à une modification simplifiée puisqu'une partie des modifications a pour objet la réduction des possibilités de construire dans des zones urbaines ou à urbaniser (L.153-41 et L.153-42 du code de l'urbanisme).

Le Président de la Communauté urbaine a donc pris l'initiative de lancer une modification du PLUi de Grand Paris Seine & Oise. Cette modification a pour objet :

- de corriger des erreurs matérielles et d'améliorer la lisibilité du dossier de PLUi ;
- de clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement ;
- d'ajuster et de préciser certains zonages règlementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet. Ces évolutions mineures portent principalement sur des changements de catégorie au sein d'une zone urbaine mixte, d'une zone urbaine mixte à une zone naturelle ou de reclassement possible d'une zone urbaine mixte en zone urbaine spécialisée. Quelques adaptations de zonage visent à assurer davantage de cohérence avec les risques naturels ou la qualité des paysages ;
- d'ajuster ou de supprimer des prescriptions graphiques. Par exemple : la réduction, suppression ou création d'emplacements réservés, l'ajout ou suppression de linéaires commerciaux, des compléments en matière d'étiquette de hauteur, ajout de changement de destination possible visant la valorisation de constructions existantes en lien avec l'accueil du tourisme en zone naturelle ou agricole, etc ;
- d'ajuster, de supprimer et de créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (à échelle communale ou à enjeux

métropolitains) pour tenir compte de l'évolution de certains projets ou de leur achèvement ;
- de consolider et compléter certaines protections patrimoniales, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;
- de renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte (ajout de protections graphiques règlementaires, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;
- de faire correspondre le document matériel qu'est le PLUi (plan de zonage notamment) avec la réalité juridique liée aux jugements d'annulations partielles du Tribunal administratif de Versailles en date du 28 juillet 2021.

Compte tenu de la taille importante du territoire et du nombre de points potentiels d'évolution, une actualisation de l'évaluation environnementale du PLUi a été réalisée dans le cadre de la présente procédure de modification du PLUi. Par ailleurs, la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « ASAP », soumet à la concertation obligatoire, prévue par l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les procédures de modification des documents d'urbanisme avec évaluation environnementale.

Cette procédure de modification n°1 du PLUi n'a pas été établie par la Communauté urbaine seule ; elle est le fruit d'un travail de collaboration avec l'ensemble des 73 communes de GPS&O.
La première modification du PLUi a été lancée en 2021. Le lancement de cette procédure a d'ailleurs été annoncé lors d'une conférence des Maires en date du 18 mars 2021 qui a permis d'informer l'ensemble des communes du territoire. De plus, des courriers et mails au printemps 2021 ont été envoyés aux 73 communes pour les informer du lancement de la modification et leur expliquer les modalités de collaboration avec GPS&O.

De mars à décembre 2021 a eu lieu une phase de recensement et d'échanges techniques avec les 73 communes, afin d'étudier toutes leurs demandes d'évolution du PLUi dans le respect du champ d'application de la modification et du cadrage méthodologique du PLUi. Ces échanges techniques ont pu revêtir diverses formes : courriers officiels, échanges mail, échanges téléphoniques, rendez-vous en communes. Pendant cette phase de collaboration itérative, chacune des communes de GPS&O a pu faire part de ses demandes.

Après ce premier temps d'échange, une phase de concertation avec la population a été engagée et ouverte en octobre 2021.

Les modalités de cette concertation et ses objectifs ont fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire du 23 septembre 2021 (CC_2021-09-23_13). Menée dans le cadre de la modification n°1 du PLUi de GPS&O, elle avait pour objectifs de :

- garantir une information éclairée des habitants sur le dossier de modification afin qu'ils puissent formuler des avis et observations éventuels ;
- permettre aux habitants d'exprimer leurs demandes d'évolution du PLUi, dès lors qu'elles respectent le champ d'application de la modification précisé ci-dessus, ainsi que les orientations du PADD.

Pour s'informer sur le projet de modification n°1 du PLUi :

- un dossier de concertation papier a été ouvert sur demande uniquement et avec prise de rendez-vous, au siège social de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, Immeuble Autoneum, rue des Chevries, à Aubergenville (78410) ;
- un dossier de concertation papier a également été mis à disposition dans chaque commune du territoire aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf week-ends, jours de fermeture exceptionnelle et jours fériés, étant précisé

que cette modalité de consultation physique pouvait être modifiée en fonction des contraintes sanitaires.
Ce dossier de concertation compilait l'ensemble des délibérations relatives à la procédure et tous les supports de communication édités durant la démarche. Il a été complété au fur et à mesure de la parution des documents ;

- le site internet dédié au PLUi, construireensemble.gpseo.fr, a été mis à jour et alimenté tout au long de la démarche de concertation ;
- une lettre PLUinfo, diffusée en ligne et dans les dossiers de concertation, est parue le 22 octobre 2021 pour rappeler le cadrage général de la procédure et les grands enjeux de la modification n°1 ;
- une réunion d'information pour le grand public (habitants, associations locales ainsi que toute personne intéressée par le sujet) a été organisée en visioconférence le 5 avril 2022 pour présenter les objectifs de la concertation engagée au titre de la modification du PLUi.

Le public a également pu faire part de ses observations sur le projet et d'éventuelles nouvelles demandes d'évolution du PLUi :

- en remplissant le formulaire mis en ligne sur le site internet dédié construireensemble.gpseo.fr ;
- en écrivant dans un des registres de concertation mis à disposition au siège social de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise et dans chaque commune du territoire selon les mêmes modalités que pour le dossier de concertation visées précédemment ;
- en envoyant un message électronique à construireensemble@gpseo.fr ;
- en envoyant un courrier postal à l'attention du Président de GPS&O, Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville ;
- en participant à la réunion d'information pour le grand public prévue durant la phase de concertation.

Le bilan de la concertation a été acté par délibération du conseil communautaire le 22 septembre 2022 (CC_2022-09-22_09). Le bilan de concertation joint au présent dossier (*se reporter au tome 0 « Pièces administratives », « 2. Pièces administratives relatives à la procédure de modification »*) acte le bon déroulement et le respect des modalités de la concertation prescrites :

- l'information sur le projet et les possibilités pour chacun de s'exprimer ont été diffusées largement. En témoignent le nombre de contributions déposées (près de 500) en un peu plus de huit mois de concertation (communes rurales, péri-urbaines ou très urbaines) ;
- les outils dématérialisés ont été fortement plébiscités : près de 200 demandes ou remarques ont été formulées via le site internet et son formulaire en ligne et 93 par mail, près de 200 personnes se sont connectées à la réunion publique en visioconférence (dont 150 sur la quasi-totalité de la séance), quand les supports papier – registres en communes et courrier postal – totalisent moins de 20% des avis reçus

Si la majorité des demandes réceptionnées ne peut être prise en compte dans la modification du PLUi (soit parce qu'elles dépassent le champ autorisé par le code de l'urbanisme, soit parce qu'elles ne peuvent être accueillies favorablement au regard du cadrage méthodologique du PLUi approuvé), plusieurs sujets ont tout de même émergé grâce à cette concertation :

- **Sur la thématique « Habitat et formes urbaines »** : des modifications apportées à certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteurs à échelle communale, des adaptations ponctuelles de zonages urbains et de prescriptions graphiques réglementaires ;
- **Sur la thématique « Patrimoine »** : des ajustements de règles et des ajouts de protections sur certains édifices et ensembles à préserver ;
- **Sur la thématique « Environnement »** : une évolution de la règle pour permettre aux habitants de se protéger de nuisances et l'inscription de nouveaux arbres dits « remarquables », quelques changements de destination de constructions existantes en zone naturelle ;
- **Sur la thématique « Voirie / mobilité »** : la modification de certains emplacements réservés (ER) ;
- **Sur la thématique « Erreurs matérielles »** : la correction d'informations sur certaines fiches patrimoniales et OAP de secteurs à échelle communale ;
- **Sur la thématique « Clarification de règles » :** la suppression des périmètres d'attente caducs.

Calendrier de la modification avec enquête publique

OCTOBRE 2021
Ouverture de la concertation

5 AVRIL 2022
Réunion publique d'information

1er JUIN 2022
Clôture de la concertation

22 SEPTEMBRE 2022
Bilan de la concertation par délibération du Conseil communautaire puis finalisation de l'évaluation environnementale

1er SEMESTRE 2023
Avis de l'autorité environnementale, des communes, des personnes publiques associées et organisation de l'enquête publique

2nd SEMESTRE 2023
Finalisation du dossier pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et approbation de la modification par délibération du Conseil communautaire

DÉBUT 2024
Entrée en vigueur de la modification après accomplissement des mesures de publicité : affichage et annonce légale

C. Le projet de modification n°1 du PLUi

Cette note de présentation fait apparaître l'objet de la modification, la justification de celle-ci et son contenu (*tome 1*). Un rapport environnemental et son résumé non technique (*se reporter au tome 2 « Évaluation environnementale »*) complètent le dossier de la modification. Le tome 3 « Pièces du PLUi modifiées » présente l'ensemble des pièces du PLUI opposables modifiées dans leur version intégrale.

Après la phase des avis des personnes publiques associées et des communes, puis celle de l'enquête publique, le projet de modification sera éventuellement complété pour tenir compte des avis joints au dossier soumis à l'enquête publique et des résultats de cette enquête, en vue de son approbation.

1. La méthodologie retenue pour apprécier les demandes d'évolution

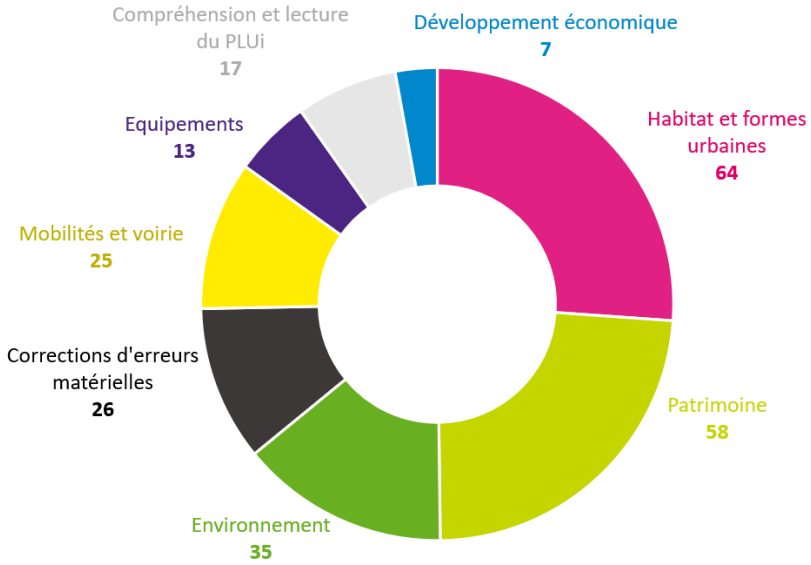
L'ensemble des demandes d'évolution, qu'elles soient issues de la phase de collaboration préalable avec les communes ou de concertation avec le public, a fait l'objet d'une méthodologie commune.

Chaque demande d'évolution est examinée au regard du cadrage méthodologique du PLUi. Ce cadrage est exprimé dans le rapport de présentation du PLUi approuvé qui justifie le parti d'aménagement retenu et les orientations et dispositions opposables. Ces orientations et dispositions viennent traduire et mettre en œuvre les orientations stratégiques du PADD du PLUi approuvé. Les évolutions envisagées ont toutes été examinées au regard de leur compatibilité avec l'ensemble des documents de planification ou de programmation de rang supérieur.

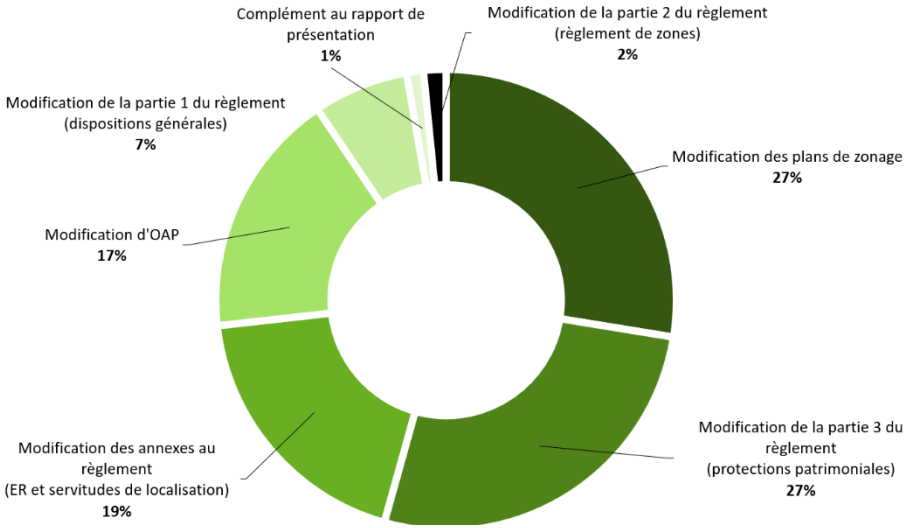
À partir de cette analyse, le contenu de la modification s'est trouvé cadré et respecte les principes suivants :

- le maintien des grands équilibres dans la délimitation des catégories de zonages ;
- la nécessité d'intégrer l'évolution de certains projets ;
- le renforcement des protections paysagères et patrimoniales ;
- le recalage à la marge sans refonte majeure du document.

2. Synthèse des évolutions intégrées dans la modification



Les évolutions classées par thématiques



Les évolutions classées par pièces du PLUi modifiées

3. Les pièces du PLUi concernées par la modification

Dans le cadre de la première modification, l'ensemble des pièces du dossier du PLUi n'est pas modifié. Le dossier de modification présente uniquement les pièces du PLUi concernées par la modification générale n°1, à savoir le règlement écrit et graphique ainsi que les OAP (tome 3).

Une fois approuvée, cette note de présentation et son évaluation environnementale (tomes 1 et 2 du présent dossier approuvé) deviendront un additif au rapport de présentation. Cet additif, en plus de rendre compte des évolutions liées à la procédure de modification générale, vaudra actualisation du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

L'ensemble des éléments modifiés (objet du tome 3) sera réintégré au dossier de PLUi opposable et téléversé au Géoportail de l'urbanisme.

Par conséquent, sont uniquement concernées par la modification les pièces suivantes :

- III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et résilience face à ses effets oblige désormais à définir pour chaque OAP concernant des zones à urbaniser (zone 1AU au PLUi approuvé) un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (article L.151-6-1 du code de l'urbanisme). Dans ce contexte, lorsqu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite sur une zone 1AU du PLUi est modifiée par cette procédure, l'échéance prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation du projet objet de l'OAP est indiquée dans l'OAP modifiée. Cette mention tient compte de trois types d'échéanciers prévisionnels préalablement définis :

  - une urbanisation à court et moyen terme, à savoir dans les cinq premières années environ à compter de l'approbation du PLUi ;
  - une urbanisation à long terme, à savoir au-delà des cinq premières années après l'approbation du PLUi ;
  - une urbanisation tout au long de la durée de vie du PLUi.

- IV – Règlement.

Nota bene : la référence aux parcelles cadastrales dans le dossier du PLUi approuvé comme dans les fiches du dossier de modification générale n°1 est illustrative et vise à aider à la localisation des terrains concernés par les sujets d'évolution dans la présente note. Leur mention n'emporte pas d'effet d'opposabilité en cas d'erreur ou de modification de numérotation.

En cas d'évolution cadastrale, seule l'identification graphique des terrains sur les plans de zonage ou périmètres des OAP est opposable.

4. La cohérence du projet au regard des objectifs supra-communautaires

Le PLUi se doit d'être cohérent au regard des objectifs supra-communautaires fixés par différents documents qui lui sont supérieurs. En complément de la partie jointe au présent dossier portant sur la présentation détaillée du rapport environnemental (*se reporter au tome 2 « Évaluation environnementale », « 2. Rapport environnemental »*), il est utile de rappeler les éléments suivants.

Dans le cadre de sa modification générale, la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise a particulièrement veillé à la cohérence du PLUi avec les objectifs :

- **du plan des déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)** : à titre d'exemple, l'ajout de tracé de voie ou chemin s'inscrit dans la lignée des défis 3 et 4 « Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo » : l'identification de ces chemins aux plans de zonage renforce l'accessibilité à ces chemins et favorise l'usage des modes de circulation doux ;
- **du programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)** : la modification veille à ce que les objectifs de la loi SRU et les orientations fixées par le PLHi en matière de densité soient respectés, y compris lors des évolutions apportées en matière de programmation de logements et de logements sociaux dans les OAP ;
- **du schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF)** : lors des évolutions de la programmation des OAP, il a été veillé à ce que les objectifs de densité, selon la typologie de la commune (urbaine, péri-urbaine, rurale), soient cohérents.
  Comme rappelé dans le tome 2, la révision du SDRIF-E a été lancée par la Région Île-de-France et repose sur plusieurs piliers : le renforcement de l'attractivité de la Région, la relève des enjeux environnementaux contemporains, la résilience de l'Île-de-France et la protection des franciliens ainsi que la prise en compte des nouvelles données législatives et les différents schémas sectoriels intervenus depuis l'approbation du SDRIF en 2013. Dans la lignée de la loi relative à la lutte contre le dérèglement climatique et à la résilience du 22 août 2021, les objectifs annoncés pour le nouveau SDRIF-E – zéro artificialisation nette (ZAN), zéro émission nette (ZEN) et zéro ressources nettes (économie circulaire) – ont été pris en compte dans le cadre de la modification générale du PLUi. En effet, les nouvelles identifications de nombreux cœurs d'îlots et arbres remarquables participent à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre (dans la lignée de l'objectif ZEN). De plus, la permission des changements de destination dans certaines zones agricoles et naturelles participe à la (re)valorisation du bâti (dans la lignée de l'objectif zéro ressources nettes) et ainsi à la limitation de l'artificialisation des sols (dans la lignée de l'objectif ZAN).
  La présente modification n'a pas pour objet d'anticiper la territorialisation des objectifs de réduction de moitié de la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles fixés par la « loi Climat », objet de la révision du SDRIF-E en cours.
  En revanche, le parti pris a été de ne pas ouvrir de zone à urbaniser (dites 2AU) à l'urbanisation dans le

cadre de cette première modification générale. Les objectifs du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 en matière de réduction de la consommation foncière sur les espaces naturels, agricoles et forestiers restent en vigueur ;

- **du parc naturel régional (PNR) du Vexin français** qui occupe près de 25% du territoire couvert par le PLUi (12 000 hectares) et concerne 19 communes :
  - 14 communes couvertes en totalité : Brueil-en-Vexin, Drocourt, Évecquemont, Follainville-Dennemont, Fontenay-Saint-Père, Gaillon-sur-Montcient, Guernes, Jambville, Lainville-en-Vexin, Montalet-le-Bois, Oinville-sur-Montcient, Sailly, Saint-Martin-la-Garenne et Tessancourt-sur-Aubette ;
  - 5 communes couvertes partiellement : Guitrancourt, Gargenville, Juziers, Mézy-sur-Seine et Vaux-sur-Seine.

  La charte du PNR du Vexin Français (2007-2019) est en cours de révision. Il s'agit d'une procédure de plusieurs années impliquant différentes étapes de concertation et de validation que la Communauté urbaine suit avec attention.
  La modification du PLUi de GPS&O, à travers le renforcement de la trame verte urbaine (TVU) et l'identification de tracés de voies ou chemins sur plusieurs communes du Vexin s'inscrit dans l'objectif 5 du projet de la Charte « Valoriser la biodiversité et les ressources ».

De même, le projet de modification générale du PLUi respecte :

- **le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** : la modification n°1 du PLUi continue d'assurer la préservation de la trame verte et bleue locale et, notamment, des espaces présentant un fort intérêt écologique. Cette modification vient également renforcer la trame verte urbaine *via* la protection de nouveaux arbres, cœurs d'îlots et lisières de jardins, boisements urbains, espaces collectifs végétalisés et continuités paysagères. De plus, certaines modifications apportées au zonage et à certaines OAP contribuent à renforcer la préservation des espaces de pleine terre, ce qui engendre des incidences positives sur la biodiversité urbaine et renforce les espaces relais présents au sein du tissu urbain.
- **le plan d'exposition au bruit des aérodromes** ;
- **le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie** et le **schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre** : le PLUi, par la protection des espaces formant la trame verte et bleue, continue de chercher à améliorer la ressource en eau ;
- **le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie** : le PLUi continue de veiller à limiter l'imperméabilisation des sols qui a pour conséquence d'augmenter le ruissellement entraînant des risques accrus d'inondations lors d'épisodes pluvieux intenses.

LES COMPLÉMENTS APPORTÉS PAR LA COMMUNAUTÉ URBAINE SUR LA COMPATIBILITÉ ENTRE LE PROJET DE MODIFICATION DU PLUI ET LES OBJECTIFS DES DOCUMENTS CADRES

Cette partie vient compléter les justifications déjà apportées quant aux évolutions territoriales. Elle fait suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) – l'État et la MRAe en particulier. L'objectif de cette nouvelle partie est d'expliciter les choix retenus dans le cadre de cette modification générale et de justifier de l'évolution des densités et des programmations des OAP au regard des objectifs des documents supra-communaux – le SDRIF-E et le PLHi notamment.

En préambule, il est important de rappeler que le PLUi est un document intercommunal dont les effets s'apprécient à l'échelle intercommunale. Toutefois, en ce qui concerne la production de logements sociaux et pour certains objectifs du SDRIF, en particulier l'augmentation des densités, ceux-ci ont pu être déclinés à l'échelle communale.

Afin de clarifier la compatibilité de la modification générale du document d'urbanisme intercommunal, il est proposé ci-après une analyse des évolutions de la programmation de logements pour certaines communes, suite notamment aux avis de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines (DDT) et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

Lexique :

Superficie nette urbanisable : *superficie de l'OAP sur laquelle le programme de logements est prévu. Les espaces relatifs notamment à la voirie ou encore à la qualité paysagère et environnementale sont décomptés de cette surface.*

Programmation nette : *programmation de logements à réaliser résultant de l'application de la densité rapportée à la superficie nette urbanisable.*

Densité des espaces d'habitat : *le SDRIF 2013 calcule cette densité selon la formule suivante. Nombre de logements en 2013 / superficie des espaces d'habitat en 2013. Les données relatives au nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat sont fournies par le site du référentiel territorial du SDRIF.*

A. La commune de Juziers

Référence	Superficie nette urbanisable	Densité au PLUi approuvé	Programmation nette au PLUi approuvé	Densité au PLUi modifié	Programmation nette au PLUi modifié	Solde	Remarques
N°2-JUZ **Les Sotteries**	0,2 ha	15 logements/ha minimum	3 logements minimum	15 logements/ha en moyenne	3 logements en moyenne	**=**	
N°3-JUZ **Les Plis**	0,18 ha	25 à 35 logements/ha ;	4 à 6 logements	39 logements/ha	7 logements environ	**+2**	
N°4-JUZ **Les Chaudières**	0,1 ha	50 à 65 logements/ha	5 à 7 logements	80 logements à l'hectare environ	8 logements environ	**+2**	
N°5-JUZ **Les Marais-Bocannes**	0,1 ha	40 à 50 logements/ha	4 à 5 logements	40 à 50 logements/ha	4 à 5	**=**	Le passage d'un gabarit R+2+C à R+1+C ne fait pas évoluer la programmation de logements. La diminution des hauteurs n'a pas pour objet de diminuer le potentiel constructible du secteur mais de permettre une meilleure insertion dans son environnement. En effet, l'OAP "Les Chaudières" est enclavée dans la zone UDa dont la hauteur de façade est limitée à 6 mètres. Des constructions avec une hauteur totale importante de 12 mètres dans un tissu urbain avec des hauteurs plus modérées pourraient créer une rupture dans l'épannelage urbain.
N°7-JUZ **Les Louvetières**	1	40 à 45 logements/ha	40 à 45 logements	35 logements en moyenne	35 logements	**-10**	La diminution des hauteurs n'a pas pour objet de diminuer le potentiel constructible du secteur mais de permettre une meilleure insertion dans son environnement. En effet, l'OAP "Les Louvetières" est enclavée entre les zones UAd et UDa dont les hauteurs de façade sont limitées à 7 et 6 mètres. Des constructions avec une hauteur totale importante de 12 mètres dans un tissu urbain avec des hauteurs plus modérées pourraient créer une rupture dans l'épannelage urbain.
N°8-JUZ **La Scierie**	1,3	20 logements/ha	26 logements	25 logements à l'hectare	33 logements	**+7**	
TOTAL	**2,88**	**30,2 logements/ha**	**90 logements**	**31,59 logements/ha**	**91 logements**	**+1**	

Le SDRIF prévoit une augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare.

En compatibilité avec ce principe, la partie 3.1 du rapport de présentation relative à la justification du projet et sa traduction réglementaire, la densité des espaces habitat/secteur gare de Juziers a été évaluée à 17,3 logements/ha en 2019. Pour une augmentation de 15%, la commune de Juziers devra atteindre 19,9 logements/ha en 2030. Au regard de la superficie de la commune de Juziers, le nombre de logements à atteindre en 2030 pour répondre à l'objectif SDRIF est de 3658 logements.

En 2019, la commune de Juziers comptait 3185 logements. En 2021, la commune de Juziers comptait 3382 logements (+ 197 constructions neuves). Pour atteindre l'objectif de 3658 logements en 2030, 276 logements sont nécessaires.

L'ensemble des OAP de la commune de Juziers réaliseront 63% de cet objectif avec 174 logements.

Pour les 37% restants (102 logements), la commune de Juziers devrait réaliser en moyenne 11 logements par an dans le diffus. Aujourd'hui, en moyenne, 7 logements sont construits dans le diffus à Juziers chaque année (soit 63 logements). En parallèle, une opération non fléchée au PLHi d'une quarantaine de logements (42) avenue de Paris, dont la livraison est prévue en 2025, permettra d'atteindre les objectifs du SDRIF.

B. La commune des Alluets-le-Roi

Référence	Superficie nette urbanisable	Densité au PLUi approuvé	Programmation nette au PLUi approuvé	Densité au PLUi modifié	Programmation nette au PLUi modifié	Solde	Remarques
N°1-LAR **Route d'Ecquevilly**	0,2 ha	55 logements/ha minimum	10 à 12 logements minimum	40 logements/ha minimum	8 logements minimum	**-3**	Légère baisse de la densité sur le secteur pour s'inscrire dans le tissu urbain environnant.
N°2-LAR **Route royale - rue de la ferme**	0,33 ha	33 logements/ha minimum	10 logements minimum	15 logements/ha en moyenne	5 logements moyenne	**-5**	Légère baisse de la densité sur le secteur pour s'inscrire dans le tissu urbain environnant.
N°3-LAR **Rue de la procession - chemin de la vieille rue**	0,64 ha	35 logements/ha environ	23 logements environ	18 logements/ha en moyenne	12 logements moyenne	**-11**	Légère baisse de la densité sur le secteur pour s'inscrire dans le tissu urbain environnant.

N°4-LAR **Cœur de village**	0,58 ha	0	0	0	0	**=**	Objectif de l'OAP : préserver l'identité de la Mairie et renforcer centralité. Il n'y avait pas de logements, sa suppression est sans incidence
N°5-LAR **Rue du parc**	0,14 ha	28,6 logements/ha	4 logements minimum	0	0	**-4**	La suppression entraîne une légère baisse de la densité sur le secteur pour répondre au tissu urbain environnant.
N°6-LAR **Rue de la procession - rue au loup**	0,12 ha	58,3 logements/ha	7 logements minimum	0	0	**-7**	La suppression entraîne une légère baisse de la densité sur le secteur pour répondre au tissu urbain environnant.
Total	**2,01 ha**	**27,36 logements/ha**	**55**	**21,37 logt/ha**	**25**	**-30**	La diminution de la programmation de logements est en adéquation avec le caractère rural de la commune des Alluets-le-Roi. Elle répond aux objectifs de densité fixés par le PLUi pour les communes rurales (18 logements à l'hectare).

Le SDRIF prévoit une augmentation minimale de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat.

En compatibilité avec ce principe et au regard des données fournies par le site du référentiel territorial du SDRIF, la densité des espaces habitat des Alluets-le-Roi a été évaluée à 4,95 logements/ha en 2012. Pour une augmentation de 10%, la commune des Alluets-le-Roi devra atteindre 5,4 logements/ha en 2030. Au regard de la superficie de la commune des Alluets-le-Roi (97,10 hectares), celle-ci devra atteindre 529 logements en 2030.

En 2013, la commune des Alluets-le-Roi comptait 480 logements, 49 logements étaient donc nécessaires pour atteindre l'objectif. **L'ensemble des OAP de la commune des Alluets-le-Roi réaliseront 52% de cet objectif avec 25 logements.**

En 2021, la commune des Alluets-le-Roi comptait déjà 604 logements (+ 124 constructions neuves). L'objectif de densification de la commune des Alluets-le-Roi est d'ores et déjà atteint.

C. Les évolutions de zonage qui n'entraînent pas de diminution significative de la densité (Conflans-Sainte-Honorine, Mézières-sur-Seine et Mézy-sur-Seine)

a. Les changements de zonage de UDa vers UDa4 à Mézières-sur-Seine

Dans son avis, l'État s'interroge sur les conséquences du changement de zonage de UDa vers UDa4.

Les changements de zonage de UDa vers UDa4 sur la commune de Mézières-sur-Seine n'engendrent pas de baisse de la densité.

En effet, le secteur UDa4 prévoit la possibilité de construire dans la bande de constructibilité secondaire (BCS), tandis que la zone UDa ne permet une constructibilité que dans la bande principale (BCP).

Ainsi, en principe le secteur UDa4 permet une densité plus élevée que la zone UDa. Afin d'éviter une trop grande artificialisation des sols et ainsi de lutter contre les îlots de chaleur urbains, des « *garde-fous* » ont toutefois été mis en place dans le secteur UDa4 : l'emprise au sol est réduite, le coefficient de pleine terre est augmenté, le retrait des constructions en limite séparative et la distance entre les constructions sur une même propriété sont augmentés. Le secteur UDa4 est plus contraignant à certains égards mais il permet de construire à l'avant (BCP) et à l'arrière (BCS) du terrain.

Le tableau ci-contre résume ces différences.

	UDa	UDa4
Construction à destination d'habitation dans la BCP	Oui	Oui
Construction à destination d'habitation dans la BCS	Non	Oui
Emprise au sol	50%	30%
Coefficient de pleine terre	40%	60%
Retrait des constructions en limite séparative	3 mètres	6 mètres
Distance entre les constructions sur une même propriété	6 mètres	12 mètres

b. Les changements de zonage de UBa et UAb vers UDa4 à Conflans-Sainte-Honorine

La MRAe s'interroge sur les conséquences du changement de zonage de UBa et UAb vers UDa4 à Conflans-Sainte-Honorine.

Si de tels changements peuvent potentiellement entraîner des conséquences sur la densification de la commune, il s'agit également de mettre en perspectives les enjeux de densification avec ceux de préservation de la nature en ville et de lutte contre les îlots de chaleur.

	UAb	UBa	UDa4
Emprise au sol	60%	50%	30%
Coefficient de pleine terre	20%	30%	60%

La commune de Conflans-Sainte-Honorine étant situé à proximité de plusieurs gares, celle-ci a pour objectif une augmentation de la densité des espaces d'habitat de 15% entre 2013 et 2030.

En compatibilité avec ce principe et au regard des données fournies par le site du référentiel territorial du SDRIF, la densité des espaces habitat de Conflans-Sainte-Honorine a été évaluée à 20,7 logements/ha en 2012. Pour une augmentation de 15%, la commune de Conflans-Sainte-Honorine devra atteindre 23,8 logements/ha en 2030. Au regard de la superficie de la commune (708,80 hectares), celle-ci devra atteindre 16 890 logements en 2030.

En 2013 et 2021, la commune de Conflans-Sainte-Honorine a construit 1264 logements dans le diffus, soit 158 logements par an.

En 2021, la commune compte ainsi 14 687 logements. A raison d'une densification de 158 logements par an, la commune de Conflans-Sainte-Honorine devrait atteindre son objectif de densification de 15% dès 2026.

Les baisses de densification ponctuelles qui ont pu être identifiées sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine ne remettent ainsi pas en cause les objectifs du SDRIF et répondent à un double objectif : une meilleure prise en compte du tissu et de la vocation de la zone, d'une part, et la préservation de la nature en ville afin, notamment, de lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains.

c. *Les réductions de hauteurs et l'ajout de cœurs d'îlots et autres protections paysagères à Mézy-sur-Seine*

La réduction des hauteurs sur les secteurs UDa3 de Mézy-sur-Seine relève de la correction d'une erreur matérielle. Comme expliqué dans la note de présentation, les étiquettes de hauteurs indiquent une hauteur de façade et non une hauteur totale. La commune de Mézy-sur-Seine a ainsi demandé la correction de cette erreur matérielle et de rétablir une hauteur totale de 10 mètres, soit une hauteur de façade de 6,50 mètres.

Le secteur UDa3 correspond à un secteur d'habitat individuel de type pavillonnaire où les hauteurs sont en général plus basses. Autrement dit, le secteur UDa3 correspond à un tissu de type pavillonnaire avec des constructions de faible hauteur. Une hauteur en façade de 10 mètres, soit une hauteur totale jusqu'à 13,50 mètres, n'était pas ainsi cohérente avec la vocation de la zone. Au regard des règles qualitatives du PLUi en matière d'insertion de la construction dans son environnement, des constructions avec de telles hauteurs auraient de toute façon été difficilement admises.

Il ne s'agit ainsi pas d'une réduction des hauteurs mais de la correction d'une erreur matérielle pour répondre à la vocation de la zone UDa3 et permettre une meilleure insertion paysagère des constructions dans le tissu environnant ; ce que souligne l'évaluation environnementale « *la modification porte des incidences positives puisque les hauteurs sont corrigées pour mieux s'adapter à l'existant et favoriser une meilleure insertion des potentielles futures constructions.* »

De plus, en ce qui concerne l'ajout de protections paysagères, il s'agit en réalité de l'ajout d'un emplacement réservé dédié à la réalisation d'un aménagement paysager et de l'identification d'une protection paysagère. Il s'agit ici de deux servitudes ponctuelles qui n'ont pas pour effet de faire diminuer de manière significative la densité des constructions sur la commune. D'une part, l'emplacement réservé n'excède pas 0,23 hectare et permet la réalisation d'un aménagement paysager dont l'évaluation environnementale indique qu'il renforce « *les continuités écologiques entre la trame verte urbaine et les espaces naturels du territoire, tout en valorisant le cadre paysager du secteur et en développant l'accessibilité de la population à une offre d'espaces de nature en ville* ». D'autre part, le cœur d'îlot identifié sur les terrains ne réduit pas non plus les possibilités de densité puisque celui-ci est identifié dans la bande de constructibilité secondaire des terrains identifiés. En sus des dispositions de la BCS, l'ajout d'un cœur d'îlot permet de réduire l'effet des îlots de chaleur dans les quartiers de type pavillonnaire tout e en renforçant le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, ces deux servitudes ponctuelles ne sont pas de nature à remettre en cause les possibilités de densification de la commune de Mézy-sur-Seine.

5. La prise en compte des jugements d'annulations partielles

Le PLUi de Grand Paris Seine & Oise a fait l'objet de plusieurs recours en annulation. Aucune annulation totale n'a été prononcée à l'encontre du PLUi approuvé. Seules quelques annulations partielles ont été prononcées.

Le présent dossier de modification générale intègre uniquement les conséquences des annulations partielles devenues définitives et ne portant que sur des prescriptions graphiques ponctuelles (dites « surfaciques ») sans effet sur le zonage approuvé du PLUi, maintenu en vigueur.

L'objet de la modification vise à tenir compte d'une situation s'appliquant de droit depuis la date du jugement et de faire correspondre le document matériel (le plan de zonage publié et consultable par le public) avec la réalité juridique. En effet, lorsqu'une disposition est annulée, cela signifie que cette disposition est réputée ne jamais avoir existé. L'annulation de la disposition produit ses effets dès la date du jugement sans attendre une évolution du PLUi. La modification générale n°1 du PLUi corrige ainsi sur le plan de zonage de chaque commune concernée les seules prescriptions graphiques réputées ne jamais avoir existé, en tenant compte uniquement des parcelles concernées par les jugements.

Ces annulations partielles de prescriptions surfaciques limitées n'ont pas fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement. En effet, puisque ces dispositions sont réputées ne jamais avoir existées, elles n'emportent aucune incidence sur l'environnement.

En conformité avec l'article L.153-7 du code de l'urbanisme, seules les annulations partielles définitives, sans remise en cause du zonage et conformes au champ d'application de la procédure de modification, sont intégrées dans cette modification générale du PLUi.

L'exposé des évolutions présente dans une partie dédiée (« *C. La prise en compte des jugements d'annulations partielles* ») chaque jugement d'annulation partielle intégré dans la présente modification.

D. Les tableaux de superficies de zones et des protections paysagères et patrimoniales

Le projet de modification a pour effet de corriger certaines superficies des zones en cohérence avec les objectifs poursuivis. Le tableau ci-dessous détaille les zones qui ont spécifiquement évolué.
S'agissant des zones naturelles ou agricoles, il est important de préciser que le projet de modification a pour objectif de renforcer leur protection.

Évolution des superficies des zones (arrondies en hectares)			
	Surfaces actuelles	**Modification générale n°1 du PLUi**	**Évolution après la modification n°1 du PLUi**
Zone urbaine			
U	11 371	-3	11 368
Zone à urbaniser			
AU	679	-4	675
1AUm	171	-8	163
1AUe	335	+1	336
1AUp	68	/	68
1AUx	1	-1	0
2AUm	75	/	75
2AUe	7	+4	11
2AUp	8	/	8
2AUx	*14*	/	*14*
Zone agricole			
A	18 869	/	/
Zone naturelle			
N	19 949	+7	19 956
Total			
	50 868	/	50 868

Le projet de modification, en ce qu'il renforce les protections paysagères, a pour effet de corriger certaines superficies. Le tableau ci-dessous détaille ces évolutions.

Évolution des superficies des protections paysagères			
	Surfaces actuelles	**Modification générale n°1 du PLUi**	**Évolution après la modification n°1 du PLUi**
Espaces boisés classés	10778 ha	+ 1 ha	10779 ha
Trame verte urbaine			
Cœurs d'îlots et lisières de jardins	340 ha	+3 ha	343 ha
Boisements urbains	67 ha	+0,5 ha	67,5 ha
Espaces collectifs végétalisés	89 ha	+1 ha	90 ha
Continuités paysagères	118 km	+0,3 km	118,3 km
Arbres remarquables	> 5500	+68	> 5568

Le projet de modification renforce également les protections patrimoniales. Le tableau ci-dessous détaille ces évolutions.

Évolution des protections patrimoniales			
	Créations	**Modifications de fiches**	**Suppression**
Édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)	29	9	0
Ensemble bâti (EB)	10	6	0
Ensemble cohérent patrimonial (ECP)	3	1	0
Ensemble cohérent urbain (ECU)	3	17	0
Total			
	45	**33**	**0**

II. EXPOSÉ DES ÉVOLUTIONS

Cet exposé des évolutions est présenté sous forme de fiches réalisées pour chacune des évolutions. Ces fiches seront organisées sous la forme suivante :

- Intitulé de la modification reprenant l'objet de l'évolution ;
- Typologie de la modification : transversale ou territoriale (communale) ;
- Communes concernées : le détail de la ou des commune(s) concernée(s) par la modification ;
- Documents modifiés : précision des pièces du PLUi concernées par la modification. Pour le rapport de présentation, le numéro de page fait référence au dossier de PLUi en vigueur ;
- Pictogramme qui indique la thématique ou le caractère traité par l'évolution abordée par la fiche. L'ensemble des thématiques et leurs pictogrammes associés est récapitulé ci-contre ;
- Contenu de la modification : explication et justification de l'évolution mise en œuvre dans la cadre de la présente modification ;
- Synthèse des incidences sur l'environnement : définition des incidences environnementales prévisibles (positives, négatives ou neutres) liées à l'évolution du PLUi. Ces appréciations sont une reprise stricte des « évaluations et mesures » analysées lors de l'évaluation environnementale de cette procédure. Pour une analyse détaillée des incidences, il convient de se reporter à l'annexe de l'évaluation environnementale (tome 2 « Évaluation environnementale », Annexe « Tableau d'analyse des incidences sur l'environnement ») ;
- Effets de la modification sur les pièces du PLUi : la manière dont est retranscrite l'évolution dans la ou les différente(s) pièce(s) du PLUi (« AVANT » / « APRÈS »).

THÉMATIQUES ET PICTOGRAMMES ASSOCIÉS


Corrections d'erreurs matérielles


Réécriture facilitant la compréhension du PLUi


Développement économique


Équipement


Habitat et formes urbaines


Prise en compte des jugements d'annulations partielles


Mobilités et voirie


Patrimoine


Environnement

Les fiches seront présentées en trois parties distinctes :

- **Une première partie sur les évolutions transversales** apportées au PLUi et qui concernent l'ensemble des communes du territoire.
  Les modifications proposées ne remettent pas en cause l'application de la règle mais visent à clarifier son application. Les sujets portent principalement sur :
  - la correction d'erreurs matérielles ;
  - des ajustements du contenu des OAP s'appliquant de manière transversale ;
  - des précisions apportées au rapport de présentation en lien avec la partie 1 du règlement pour une bonne compréhension du règlement ;
  - les règlements, écrit (parties 1, 2 et 3) et graphique (partie 5, plan de zonage de synthèse et plans de zonage communaux), qui s'appliquent pour l'ensemble des communes ;
- **Une deuxième partie sur les évolutions territoriales** qui ne concernent qu'une commune.
  Il s'agit en général soit :
  - d'évolutions des OAP de secteurs à échelle communale ou à enjeux métropolitains ;
  - de modifications du règlement graphique en lien avec les parties 3 ou 4 du règlement écrit (démarche patrimoniale et liste des emplacements réservés ou servitudes de localisation) ;
  - de modifications de zonage ;
- **Une troisième partie sur la prise en compte des jugements d'annulations partielles** prononcés par le tribunal administratif de Versailles dans ses décisions du 28 juillet 2021.

Enfin, une annexe sur l'identification des arbres remarquables recense et présente (adresse, nombre, essence…) l'ensemble des arbres remarquables nouvellement identifiés dans cette procédure. Cette annexe n'a pas de valeur réglementaire, elle a pour objet de compléter la note de présentation du dossier de modification du PLUi et, notamment, les parties territoriales.

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (2/7)

Modification générale n°1 du PLUi

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★1★

2. LES EVOLUTIONS TRANSVERSALES

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE &OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

A. Les évolutions transversales

N°1 – CORRECTION DU TABLEAU DE SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE NSH DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION....31
N°2 – CLARIFICATION DE LA MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CŒURS D'ÎLOTS ET LISIÈRES DE JARDINS DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION....35
N°3 – CLARIFICATION DU CALCUL DE LA MAJORATION DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION....39
N°4 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE DÉCLENCHEMENT DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION....43
N°5 – AJOUT DE LA NOTION DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE DANS L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT....45
N°6 – CLARIFICATION DE L'ARTICULATION ENTRE OAP DE SECTEURS A ENJEUX MÉTROPOLITAINS ET RÈGLEMENT....49
N°7 – CLARIFICATION DE L'ORIENTATION RELATIVE AUX INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES OAP DE SECTEURS A ENJEUX MÉTROPOLITAINS....53
N°8 – REPOSITIONNEMENT DE SCHÉMAS DES SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE À REQUALIFIER DANS L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET BELVÉDÈRES....57
N°9 – RECTIFICATION DU VISA AU CHAPITRE 3.3 DE LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....61
N°10 – AJOUT ET MENTION D'ANNEXES AU REGLEMENT DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....63
N°11 – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE DESCRIPTIF DE LA ZONE UDA DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....65
N°12 – CORRECTION D'UN SCHÉMA SUR LA MESURE D'UN TERRAIN EN PENTE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....67
N°13 – CLARIFICATION DE LA DÉFINITION DE NIVEAU EN SOUS-SOL DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....68
N°14 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE STATIONNEMENT DE LA SOUS-DESTINATION HÉBERGEMENT DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....69
N°15 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE BAIE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....71
N°16 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE CONSTRUCTION ANNEXE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....73
N°17 - CLARIFICATION DE LA NOTION DE VOIE DE DESSERTE D'UN TERRAIN DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....75
N°18 – MISE À JOUR DU TABLEAU LISTANT LES COMMUNES SITUÉES EN DEHORS DE L'UNITE URBAINE DE PARIS DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....76
N°19 – ADAPTATION DE LA RÈGLE DE CLÔTURE SUR VOIE EN CAS DE PROTECTION CONTRE DES NUISANCES SONORES DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....77
N°20 – PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE CALCUL DU RETRAIT POUR LES OUVRAGES TECHNIQUES DE COLLECTE DES DECHETS TELS QUE LES BORNES D'APPORT VOLONTAIRE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....79
N°21 – MISE À JOUR DES NORMES DE STATIONNEMENT POUR VÉLO EN APPLICATION DU DÉCRET DU 30 JUIN 2022 DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT....81
N°22 – ACTUALISATION DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE DANS LES PARTIES 1 ET 5 DU RÈGLEMENT....87

N°23 – AJOUT D'UNE DISPOSITION VISANT À PRIVILÉGIER LE REMPLACEMENT DE TOUT VÉGÉTAL ABATTU DANS LA CONCEPTION DES PROJETS EN ZONE UDA (PARTIE 2 DU REGLEMENT) 93

N°24 – CLARIFICATION SUR LA DIFFÉRENCE ENTRE ÎLOT VERT ET CŒUR D'ÎLOT DANS LA PARTIE 2 DU RÈGLEMENT 95

N°25 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ANNEXES POUR LES ZONES UDB ET UDD (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT) 105

N°26 – MODIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION EN BCS EN LIMITES SÉPARATIVES EN UDA4 (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT) 107

N°27 – CLARIFICATION DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DANS LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT 109

N°28 – MISE À JOUR DES SOMMAIRES DE LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT 114

N°29 – CORRECTIONS MATÉRIELLES DES PLANS DE ZONAGE PAR COMMUNE (PARTIE 5 DU RÈGLEMENT) 115

N°30 – MISE À JOUR DU PLAN DE ZONAGE DE SYNTHÈSE DANS LA PARTIE 5 DU RÈGLEMENT 116

N°1 – CORRECTION DU TABLEAU DE SYNTHÈSE DU RÈGLEMENT DE LA ZONE NSh DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.271)

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La **partie 3.1 du rapport de présentation** a pour objet d'expliciter la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Cette partie fait notamment référence aux possibilités d'extension des constructions existantes à destination d'habitations de la zone NSh. Or, le **tableau de synthèse récapitulatif pour la zone NSh** comporte une **erreur matérielle** sur les possibilités d'extension des constructions existantes.

En effet, dans le règlement, les possibilités d'extension pour les constructions existantes sont limitées par rapport à la surface de plancher et non l'emprise au sol. En revanche, la construction d'annexes nouvelles est toujours possible à condition que leur emprise au sol cumulée sur le terrain soit au plus égale à 20m². La modification du PLUi **corrige cette erreur matérielle**. Le tableau de synthèse du règlement de zone du rapport de présentation est donc **corrigé pour être mis en cohérence avec le règlement**.

À noter, le secteur NSh correspond aux îles habitées dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le **plan de prévention des risques inondation (PPRI).** L'objectif est de **limiter l'imperméabilisation des sols**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification de mise en cohérence de différentes pièces du PLUi, sans effet réglementaire, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

G. Présentation générale des zones et de leur règlement

26. Zone NS

Extrait du tableau

Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				
Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	*Par rapport aux limites séparatives*	*Les unes par rapport aux autres sur une même construction*	*Emprise au sol*	*Hauteur maximale des constructions*
Choix d'implantation prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant. Dans le secteur **NSh**, le choix d'implantation prend en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.		Choix d'implantation prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes. Dans le secteur **NSh**, l'extension et les annexes d'une construction principale existante à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation	Prise en compte de la topographie et du caractère arboré du terrain, du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.	Hauteur de façade ≤ 7 m Hauteur totale ≤ 10 m Constructions annexes et abris pour animaux : hauteur totale de 3,5 m. Construction à destination d'habitation : hauteur de façade et hauteur totale au plus égales à celles de la construction existante.

APRÈS

G. Présentation générale des zones et de leur règlement

26. Zone NS

Extrait du tableau

Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				
Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	*Par rapport aux limites séparatives*	*Les unes par rapport aux autres sur une même construction*	*Emprise au sol*	*Hauteur maximale des constructions*
Choix d'implantation prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant. Dans le secteur **NSh**, le choix d'implantation prend en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.		Choix d'implantation prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes. Dans le secteur **NSh**, l'extension et les annexes d'une construction principale existante à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation	Prise en compte de la topographie et du caractère arboré du terrain, du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.	Hauteur de façade ≤ 7 m Hauteur totale ≤ 10 m Constructions annexes et abris pour animaux : hauteur totale de 3,5 m. Construction à destination d'habitation : hauteur de façade et hauteur totale au plus égales à celles de la construction existante.

	composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 m.	**NSh** : l'emprise au sol des extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à 20 m² ou à 20% de l'emprise existante - 300 m² pour la destination restauration **NSn** : l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20 m². Abris fermé sur 3 cotés.	

	composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 m.	**NSh :** ~~l'emprise au sol~~ **la surface de plancher** des extensions ~~et annexes~~ des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à 20m² ou à 20% ~~de l'emprise existante~~ **de la surface de plancher existante. Pour les annexes, l'emprise au sol cumulée est limitée à 20m². Emprise au sol total des extensions limitée à 200m²** - 300 m² pour la destination restauration. **NSn** : l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20 m². Abris fermé sur 3 cotés.	

N°2 – CLARIFICATION DE LA MÉTHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CŒURS D'ÎLOTS ET LISIÈRES DE JARDINS DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée** : /
- **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.191)

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La partie 3.1 du rapport de présentation a pour objet d'expliciter la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL) sont des éléments constitutifs de la trame verte urbaine du PLUi approuvé. Les CIL ont un intérêt écologique et paysager **rappelé implicitement tout au long du rapport de présentation**. Toutefois, la partie 3.1 rappelant le cadrage méthodologique d'identification des CIL **n'explicite pas clairement le rôle et les effets de ces outils sur la trame verte urbaine**. **Afin de clarifier l'objet des CIL, la partie 3.1 du rapport de présentation est complétée explicitement dans le rappel du cadrage méthodologique des CIL.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la méthodologie, la modification **est sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
4. Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique	4. Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
d. Les protections de la trame verte urbaine	d. Les protections de la trame verte urbaine
Les espaces ou éléments à dominante végétale identifiés dans les zones urbaines ont été regroupés en quatre catégories afin de prévoir une protection adaptée à leur nature, leur fonction et leur gestion : - les cœurs d'îlots et lisières de jardins - les espaces collectifs végétalisés - les boisements urbains - les arbres identifiés et les continuités paysagères Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43-5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.	**En application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, le PLUi identifie des éléments relatifs à la trame verte urbaine.** Les espaces ou éléments à dominante végétale identifiés dans les zones urbaines ont été regroupés en quatre catégories afin de prévoir une protection adaptée à leur nature, leur fonction et leur gestion : - les cœurs d'îlots et lisières de jardins - les espaces collectifs végétalisés - les boisements urbains - les arbres identifiés et les continuités paysagères Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43-5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.
e. Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL)	e. Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL)
Leur objet	Leur objet
Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.	Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires. **Ces espaces doivent être protégés au regard de leur intérêt paysager (espaces de respiration dans un tissu urbain dense, présence d'arbres, d'arbustes et de haies…) et écologique (rôle d'espaces relais sous la forme de corridors en « pas japonais », lutte contre les îlots de chaleur…).** **La présence d'espaces végétalisés, notamment dans le tissu urbain est une solution efficace pour lutter contre les îlots de**

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.
La préservation de ces espaces contribue à la qualité :

- du cadre de vie en milieu urbain car ils concourent à la lutte contre les ilots de chaleur et au maintien de la biodiversité en ville ;
- des paysages en assurant une transition végétale entre les lieux urbanisés et les lieux naturels.

Leur localisation graphique

Les CIL figurent aux plans de zonage communaux. Ils couvrent environ 340 hectares.
La localisation de ces espaces répond à plusieurs critères :

- l'espace concerne au moins une partie de 2 terrains qui se jouxtent ;
- la superficie minimale de chaque espace est généralement de 300m², sauf en centre urbain dense ;
- le périmètre de chaque espace est globalement compact et respecte une distance d'environ 5 mètres par rapport aux constructions existantes ;
- la proportion de la superficie du CIL par rapport à celle du terrain est globalement la suivante :

chaleur. En complément des bois, forêts, parcs et jardins, les cœurs d'îlots participent pleinement à la lutte contre les îlots de chaleur et l'artificialisation des sols : c'est le cumul de ces espaces sur le territoire qui permet d'augmenter l'indice de végétalisation et de faire perdurer l'effet de refroidissement lors de fortes chaleurs.

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.
La préservation de ces espaces contribue à la qualité :

- du cadre de vie en milieu urbain car ils concourent à la lutte contre les ilots de chaleur et au maintien de la biodiversité en ville ;
- des paysages en assurant une transition végétale entre les lieux urbanisés et les lieux naturels.

Leur localisation graphique

Les CIL figurent aux plans de zonage communaux. Ils couvrent environ 340 hectares.
La localisation de ces espaces répond à plusieurs critères :

- l'espace concerne au moins une partie de 2 terrains qui se jouxtent ;
- la superficie minimale de chaque espace est généralement de 300m², sauf en centre urbain dense ;
- le périmètre de chaque espace est globalement compact et respecte une distance d'environ 5 mètres par rapport aux constructions existantes ;
- la proportion de la superficie du CIL par rapport à celle du terrain est globalement la suivante :

50% pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m² ;
30% pour les terrains d'une superficie inférieure à 1000 m².

Un CIL peut toutefois concerner la totalité d'un terrain si celui-ci est de petite contenance (inférieure à 300m2) et s'il se situe au centre d'un CIL (les terrains l'entourant étant eux-mêmes dans le CIL).

50% pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m² ;
30% pour les terrains d'une superficie inférieure à 1000 m² ;

- **la délimitation des CIL participe à la préservation d'intérêts paysagers et/ou écologiques (maintien de la biodiversité, corridors en « pas japonais », lutte contre les îlots de chaleur et l'artificialisation des sols, bande de transition, cadre paysager de qualité…).**

Un CIL peut toutefois concerner la totalité d'un terrain si celui-ci est de petite contenance (inférieure à 300m2) et s'il se situe au centre d'un CIL (les terrains l'entourant étant eux-mêmes dans le CIL).

N°3 – CLARIFICATION DU CALCUL DE LA MAJORATION DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.187)

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La partie 3.1 du rapport de présentation a pour objet d'expliciter la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). **Le paragraphe relatif à l'emprise au sol mérite une précision supplémentaire quant au calcul de l'augmentation du coefficient d'emprise au sol**. En effet, dans plusieurs zones du PLUi, il est indiqué que le coefficient d'emprise au sol peut être augmenté de 20%. Ses modalités de calcul ont soulevé des interrogations lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. La volonté des auteurs du PLUi est de prendre pour base de calcul le coefficient d'emprise au sol prévu par le règlement. Pour lever toute ambiguïté, le **rapport de présentation est complété par un exemple** de calcul de la majoration de 20%. Ainsi, pour un coefficient d'emprise au sol de 60%, une **majoration de 20% crée un coefficient d'emprise au sol de 72% (20% de 60%)**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant à clarifier la modalité de calcul de l'emprise au sol, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

AVANT

d. L'emprise au sol des constructions et CES (section 2.4)

Ces dispositions ont pour objet de définir le rapport entre la part du terrain qui est occupée par le bâti et, en négatif, celle qui demeure en espace libre.
L'emprise au sol maximale des constructions et l'aménagement des espaces libres autour de la construction prévus au chapitre 3, sont des dispositions complémentaires. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau.
La norme d'emprise au sol est fixée dans les règlements des zones, ou graphiquement. La partie 1 précise :

- la définition de l'emprise au sol ainsi que ses modalités de calcul ;
- la notion de coefficient d'emprise au sol (CES), qui exprime le rapport entre la superficie du terrain, ou partie de terrain, et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées ;
- les éléments de la construction qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dès lors qu'un coefficient d'emprise au sol figure au plan de zonage, sa valeur se substitue à celle fixée par la règle écrite.

APRÈS

d. L'emprise au sol des constructions et CES (section 2.4)

Ces dispositions ont pour objet de définir le rapport entre la part du terrain qui est occupée par le bâti et, en négatif, celle qui demeure en espace libre.
L'emprise au sol maximale des constructions et l'aménagement des espaces libres autour de la construction prévus au chapitre 3, sont des dispositions complémentaires. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau.
La norme d'emprise au sol est fixée dans les règlements des zones, ou graphiquement. La partie 1 précise :

- la définition de l'emprise au sol ainsi que ses modalités de calcul ;
- la notion de coefficient d'emprise au sol (CES), qui exprime le rapport entre la superficie du terrain, ou partie de terrain, et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées ;
- les éléments de la construction qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dès lors qu'un coefficient d'emprise au sol figure au plan de zonage, sa valeur se substitue à celle fixée par la règle écrite.

Lors d'une majoration du coefficient d'emprise au sol exprimé par le règlement, celle-ci se calcule par rapport à l'emprise au sol de référence exprimée par le règlement de la manière suivante :

Exemple : dans le chapitre 2.4.1 de la zone UAd, il est précisé : « *Dans le cas d'opérations de démolition/reconstruction, concernant un projet de construction à destination principale d'habitation, le coefficient d'emprise au sol* fixé ci-dessus est augmenté de 20%, dès lors que le projet a pour objet de renforcer l'organisation urbaine du lieu et présente une qualité architecturale* ».
Dans la zone UAd, le coefficient d'emprise au sol est de 60%.

Ainsi, une majoration de 20% d'un coefficient d'emprise au sol de 60% est possible, sous réserve des dispositions ci-dessus. Une majoration de 12% est possible (20% x 60% = 12%) : le coefficient d'emprise au sol peut alors atteindre 72% (60+12).

N°4 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE DÉCLENCHEMENT DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.203)

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La partie 3.1 du rapport de présentation explicite la traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le paragraphe relatif aux **modalités de déclenchement de la bande de constructibilité principale (BCP)** et son calcul nécessite d'être clarifié pour indiquer que seules les constructions nouvelles sont concernées. En effet, les cas où des constructions existantes sont présentes sur le terrain ont pu soulever des questions quant au point de déclenchement de la BCP. Pour clarifier l'application de cette disposition, le rapport de présentation précise les **modalités de déclenchement de la BCP** en confirmant que cette disposition se déclenche par rapport à **l'implantation de nouvelles constructions et non par rapport aux constructions existantes**. De plus, cette disposition clarifie les modalités de calcul de cette BCP **lorsque la construction nouvelle est implantée en recul**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement.**

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
4. Les bandes de constructibilité (BCP et BCS)	4. Les bandes de constructibilité (BCP et BCS)
Les voies et emprises engendrant l'application de bande de constructibilité principale sont celles qui concourent au maillage viaire général des communes. La profondeur de la bande est comptée à partir de la limite de voie ou du nu général de la façade lorsque la construction est implantée en recul. Le principe d'application d'une bande de constructibilité principale permet d'organiser des fronts bâtis homogènes, relativement denses, aux abords des voies et de préserver des cœurs d'ilots plus apaisés, dans les centres ville ou les bourgs, ainsi que dans les quartiers pavillonnaires relativement denses.	Les voies et emprises engendrant l'application de bande de constructibilité principale sont celles qui concourent au maillage viaire général des communes. La profondeur de la bande est comptée à partir de la limite de voie ou du nu général de la façade lorsque la construction **nouvelle** est implantée en recul. **Dans le cas d'une implantation en recul, la façade ou partie de façade de la construction nouvelle à prendre en compte est celle la plus proche de la limite de voie engendrant la BCP et sous réserve que le recul de la construction nouvelle soit au plus de 5 mètres.** **Dans le cas d'une construction nouvelle implantée avec un recul supérieur à 5 mètres, la profondeur de la BCP est comptée à partir d'une ligne de recul maximale de 5 mètres.** Le principe d'application d'une bande de constructibilité principale permet d'organiser des fronts bâtis homogènes, relativement denses, aux abords des voies et de préserver des cœurs d'ilots plus apaisés, dans les centres ville ou les bourgs, ainsi que dans les quartiers pavillonnaires relativement denses.

N°5 – AJOUT DE LA NOTION DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE DANS L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 1 – OAP commerce et artisanat

Contenu de la modification

L'OAP commerce et artisanat fait référence aux « pôles d'hyper-proximité ». **Ces pôles sont associés, dans les titres, aux quartiers politique de la ville (QPV)**. Toutefois, le contenu du texte omet de faire référence explicitement aux quartiers politiques de la ville en ne mentionnant que les cœurs de quartiers au titre des pôles d'hyper-proximité. Il s'agit d'une erreur matérielle à corriger pour éviter toute ambiguïté. Les quartiers politique de la ville sont bien visés au titre des pôles d'hyper-proximité comme indiqué dans le chapitre correspondant. La modification du PLUi corrige cette erreur matérielle : l'OAP est complétée en ce sens.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une mise en cohérence de l'OAP, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

II. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi de GPS&O

E. Définitions et justifications des polarités commerciales

2. Le commerce de proximité

• Les centres-villes (CV) principaux, complémentaires, les pôles d'hyper-proximité (QPV) et les bourgs ruraux.

Définition : Ensemble commercial situé au cœur des villes

APRÈS

II. Les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi de GPS&O

E. Définitions et justifications des polarités commerciales

2. Le commerce de proximité

• Les centres-villes (CV) principaux, complémentaires, les pôles d'hyper-proximité (QPV) et les bourgs ruraux.

Définition : Ensemble commercial situé au cœur des villes

historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

Localisation :

- **Les pôles gare**
- **CV principaux** : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie.
- **CV complémentaires** : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine, Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- **Les pôles d'hyper-proximité** : cœur de quartier
- **Les bourgs ruraux** (en zone de cœur de village et hameau).

III. Les orientations d'aménagement par type de pôle

D. Les quartiers de gare, les centres-villes (CV) principaux, complémentaires et pôles d'hyper-proximité (QPV), bourgs ruraux

1. Définition

Ensemble commercial situé au cœur de villes historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

Localisation :

- **Les pôles gare**
- **CV principaux** : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie.
- **CV complémentaires** : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine, Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- **Les pôles d'hyper-proximité** : cœur de quartier, **quartier politique de la ville (QPV).**
- **Les bourgs ruraux** (en zone de cœur de village et hameau).

III. Les orientations d'aménagement par type de pôle

D. Les quartiers de gare, les centres-villes (CV) principaux, complémentaires et pôles d'hyper-proximité (QPV), bourgs ruraux

1. Définition

Ensemble commercial situé au cœur de villes historiques, des quartiers et dans les bourgs ruraux, répondant à des services de proximité ou de circuit court alimentaire, sans critère de taille.

2. Localisation

- Les quartiers de gare
- CV principaux : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux,
- Mantes-la-Jolie.
- CV complémentaires : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine,
- Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- Les pôles d'hyper-proximité : cœur de quartier.
- Les bourgs ruraux (uniquement en zone de cœur de village et hameau) »

2. Localisation

- Les quartiers de gare
- CV principaux : Conflans-Sainte-Honorine, Poissy, Les Mureaux,
- Mantes-la-Jolie.
- CV complémentaires : Achères, Mantes-la-Ville, Triel-sur-Seine,
- Rosny-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Limay, Verneuil-sur-Seine.
- Les pôles d'hyper-proximité : cœur de quartier**, quartier politique de la ville (QPV).**
- Les bourgs ruraux (uniquement en zone de cœur de village et hameau) »

N°6 – CLARIFICATION DE L'ARTICULATION ENTRE OAP DE SECTEURS A ENJEUX MÉTROPOLITAINS ET RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Contenu de la modification

La portée des **cadres délimitant le périmètre des OAP de secteurs à enjeux métropolitains** a soulevé des questionnements de la part de certains services instructeurs concernant leur opposabilité. Les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains sont identifiés et localisés par des cadrages. Les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains sont identifiés et localisés par des cadrages au plan de zonage de synthèse. Tous les espaces intégrés dans ces cadres ne sont pas systématiquement concernés par des orientations, comme celles relatives à la destination dominante des sols, par exemple. Pour les espaces intégrés dans le cadre d'une OAP de secteur à enjeux métropolitains mais qui ne font pas l'objet d'orientation particulière (zones blanches dans les schémas), seules les dispositions du règlement sont applicables, sauf indications contraires prévues expressément dans l'OAP ou le règlement de zone.

L'objectif est de préciser que **les OAP de secteurs à enjeux métropolitains n'intègrent pas nécessairement des orientations sur l'ensemble du cadre délimité graphiquement** sur le plan de zonage de synthèse ou sur la carte des OAP qu'elles concernent. Ces cadres rendent compte d'un secteur de projet à enjeux multiples ; ils **identifient les projets** qui peuvent être soumis à des orientations selon qu'elles sont indiquées dans le texte ou dans le schéma de l'OAP. La modification ajoute, dans le deuxième paragraphe de la troisième sous-partie des OAP de secteurs à enjeux métropolitains, relative au contenu des OAP, un paragraphe clarifiant l'opposabilité des orientations des **OAP de secteurs à enjeux métropolitains**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant à clarifier l'articulation des différentes pièces du PLUi, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
III. Présentation générale des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitain	III. Présentation générale des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitain
B. Contenu des orientations d'aménagement de programmation	B. Contenu des orientations d'aménagement de programmation
Lorsqu'une orientation est dessinée sous forme d'un contour (polygone, …) ou d'une enveloppe de repérage (carré, rond ou ellipse, …) ou d'un tracé linéaire (droit, courbe, fléché ou non, …) il convient de considérer qu'il s'agit d'un principe de localisation sans pour autant en indiquer l'emplacement exact. Cependant, lorsque le tracé est précis (par exemple un espace d'implantation d'habitat dont le tracé suit un contour cadastral ou qui s'appuie sur la limite d'une voie), il convient de respecter ces limites pour fixer l'espace d'implantation ou la localisation de l'orientation d'aménagement.	Lorsqu'une orientation est dessinée sous forme d'un contour (polygone, …) ou d'une enveloppe de repérage (carré, rond ou ellipse, …) ou d'un tracé linéaire (droit, courbe, fléché ou non, …) il convient de considérer qu'il s'agit d'un principe de localisation sans pour autant en indiquer l'emplacement exact. Cependant, lorsque le tracé est précis (par exemple un espace d'implantation d'habitat dont le tracé suit un contour cadastral ou qui s'appuie sur la limite d'une voie), il convient de respecter ces limites pour fixer l'espace d'implantation ou la localisation de l'orientation d'aménagement. **Les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains sont identifiés et localisés par des cadrages au plan de zonage de synthèse. Tous les espaces intégrés dans ces cadres ne sont pas systématiquement concernés par des orientations, comme celles relatives à la destination dominante des sols, par exemple. Pour les espaces intégrés dans le cadre d'une OAP de secteur à enjeux métropolitains mais qui ne font pas l'objet d'orientation particulière (zones blanches dans les schémas), seules les dispositions du règlement sont applicables, sauf indications contraires prévues expressément dans l'OAP ou le règlement de zone.**
En résumé, les parties du document qui sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols en termes de compatibilité sont :	En résumé, les parties du document qui sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols en termes de compatibilité sont :

- La partie écrite de l'OAP intitulé "Nom de l'OAP - Les orientations" ;
- Le schéma figurant dans l'OAP ainsi que les zooms ;
- La partie « Contenu des orientations d'aménagement et de programmation » dans la mesure où elle apporte des précisions aux orientations présentées dans l'OAP et qu'elles sont complémentaires

- La partie écrite de l'OAP intitulé "Nom de l'OAP - Les orientations" ;
- Le schéma figurant dans l'OAP ainsi que les zooms ;
- La partie « Contenu des orientations d'aménagement et de programmation » dans la mesure où elle apporte des précisions aux orientations présentées dans l'OAP et qu'elles sont complémentaires

N°7 – CLARIFICATION DE L'ORIENTATION RELATIVE AUX INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES OAP DE SECTEURS A ENJEUX MÉTROPOLITAINS

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Contenu de la modification

La partie 1 des OAP de secteurs à enjeux métropolitains précise dans un tableau la portée des orientations graphiques pour chaque sujet d'orientation (correspondant généralement aux **intitulés des légendes des schémas d'orientation**). Ce tableau apporte ainsi des **précisions**, notamment sur **l'application et l'opposabilité** de ces orientations en matière de **destination des constructions existantes.** Ce tableau **mérite d'être complété**, sur le **modèle des OAP de secteurs à échelle communale** afin de préciser la portée des orientations portant sur les constructions existantes identifiées et de mieux appréhender leur signification. La modification ajoute donc un paragraphe précisant les **orientations relatives aux interventions sur les constructions existantes**, applicables à l'ensemble des OAP, sauf disposition contraire prévue dans l'OAP de secteur.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

III. Présentation générale des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitains

B. Contenu des orientations d'aménagement de programmation

Destination et vocation principale	
Sujet de l'OAP	**Traduction en termes d'orientations et d'opposabilité**
- Construction existante (conservation, requalification, démolition, reconstruction)	• Intervention sur la construction identifiée et localisée au schéma : - Conservation : interdiction de démolition totale ou partielle ; - Requalification : réutilisation de la construction permettant de l'améliorer et de la préserver ; les modifications de la construction sont admises dès lors qu'elles en permettent un meilleur usage ; - Démolition : construction à démolir dans le cadre de l'aménagement du secteur ; - Reconstruction : construction après démolition partielle ou totale, d'un nouveau bâtiment ayant approximativement la même emprise et la même volumétrie.

APRÈS

III. Présentation générale des orientations d'aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitains

B. Contenu des orientations d'aménagement de programmation

Destination et vocation principale	
Sujet de l'OAP	**Traduction en termes d'orientations et d'opposabilité**
- Construction existante (conservation, **extension,** requalification, démolition, reconstruction)	• Intervention sur la construction identifiée et localisée au schéma : - Conservation **[indication [C] sur le figuré graphique]** : ~~interdiction de démolition totale ou partielle ;~~ **cette orientation n'induit pas forcément une conservation stricte en l'état, des interventions ponctuelles peuvent être effectuées dès lors que l'implantation, la volumétrie générale et l'aspect dominant de la construction (matériaux, modénatures, coloris, rythme des ouvertures...) sont respectés ;** - **Extension [E] : en règle générale, l'OAP indique schématiquement la direction de cette extension et/ou l'espace qui y est consacré ;**

	• Cette intervention doit être réalisée dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur, ou préalablement à celle-ci.

	- Requalification**/Réhabilitation [R]** : réutilisation de la construction permettant de l'améliorer et de la préserver ; les modifications de la construction sont admises dès lors qu'elles en permettent un meilleur usage ; - Démolition **[D], partielle ou totale** : construction à démolir dans le cadre de l'aménagement du secteur. **Bien que celle-ci soit prévue, un projet qui ne prévoirait pas cette démolition ne saurait être considéré comme incompatible avec l'OAP dès lors que cette non-démolition ne compromet pas la logique générale poursuivie dans ladite OAP ;** - Reconstruction : construction après démolition partielle ou totale, d'un nouveau bâtiment ayant approximativement la même emprise et la même volumétrie. • Cette intervention doit être réalisée dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur, ou préalablement à celle-ci.

N°8 – REPOSITIONNEMENT DE SCHÉMAS DES SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE À REQUALIFIER DANS L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET BELVÉDÈRES

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 4 – OAP Trame Verte et Bleue (TVB) et Belvédères

Contenu de la modification

L'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères concerne toutes les espèces ou espaces remarquables du territoire. Cette OAP a pour objectif principal la conservation et l'amélioration des milieux naturels ainsi que la limitation de leur fragmentation. Elle mentionne les sites d'intérêts écologiques du territoire de la Communauté urbaine. Toutefois, une **erreur matérielle** doit être corrigée. **Deux sites d'intérêt écologique du territoire de la Communauté urbaine ont été inversés dans le contenu de cette OAP**. Le schéma relatif au plateau de Longnes se trouve en face du descriptif du plateau de l'arrière-pays mantois et inversement. **La modification corrige cette erreur matérielle en repositionnant les schémas correctement**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

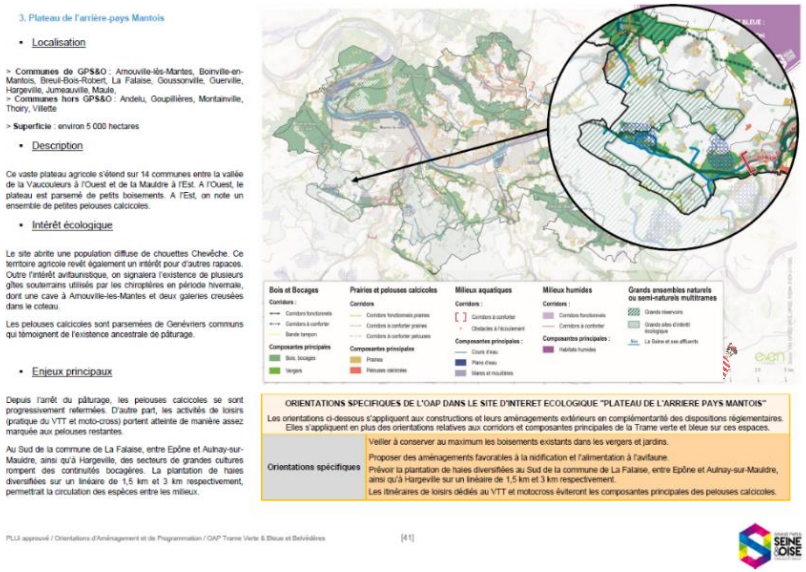
S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

III. Les réservoirs et sites d'intérêt écologique

C. Les sites d'intérêt écologique à requalifier



3. Plateau de l'arrière-pays Mantois

- Localisation

> **Communes de GPS&O** : Amouville-lès-Mantes, Boinville-en-Mantois, Breuil-Bois-Robert, La Falaise, Goussonville, Guerville, Hargeville, Jumeauville, Maule.
> **Communes hors GPS&O** : Andelu, Goupillières, Montainville, Thoiry, Villette

> **Superficie** : environ 5 000 hectares

- Description

Ce vaste plateau agricole s'étend sur 14 communes entre la vallée de la Vaucouleurs à l'Ouest et de la Mauldre à l'Est. A l'Ouest, le plateau est parsemé de petits boisements. A l'Est, on note un ensemble de petites pelouses calcicoles.

- Intérêt écologique

Le site abrite une population diffuse de chouettes Chevêche. Ce territoire agricole revêt également un intérêt pour d'autres rapaces. Outre l'intérêt avifaunistique, on signalera l'existence de plusieurs gîtes souterrains utilisés par les chiroptères en période hivernale, dont une cave à Amouville-les-Mantes et deux galeries creusées dans le coteau.

Les pelouses calcicoles sont parsemées de Genévriers communs qui témoignent de l'existence ancestrale de pâturage.

- Enjeux principaux

Depuis l'arrêt du pâturage, les pelouses calcicoles se sont progressivement refermées. D'autre part, les activités de loisirs (pratique du VTT et moto-cross) portent atteinte de manière assez marquée aux pelouses restantes.

Au Sud de la commune de La Falaise, entre Epône et Aulnay-sur-Mauldre, ainsi qu'à Hargeville, des secteurs de grandes cultures rompent des continuités bocagères. La plantation de haies diversifiées sur un linéaire de 1,5 km et 3 km respectivement, permettrait la circulation des espèces entre les milieux.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE L'OAP DANS LE SITE D'INTERET ECOLOGIQUE "PLATEAU DE L'ARRIERE PAYS MANTOIS"

Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et leurs aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires. Elles s'appliquent en plus des orientations relatives aux corridors et composantes principales de la Trame verte et bleue sur ces espaces.

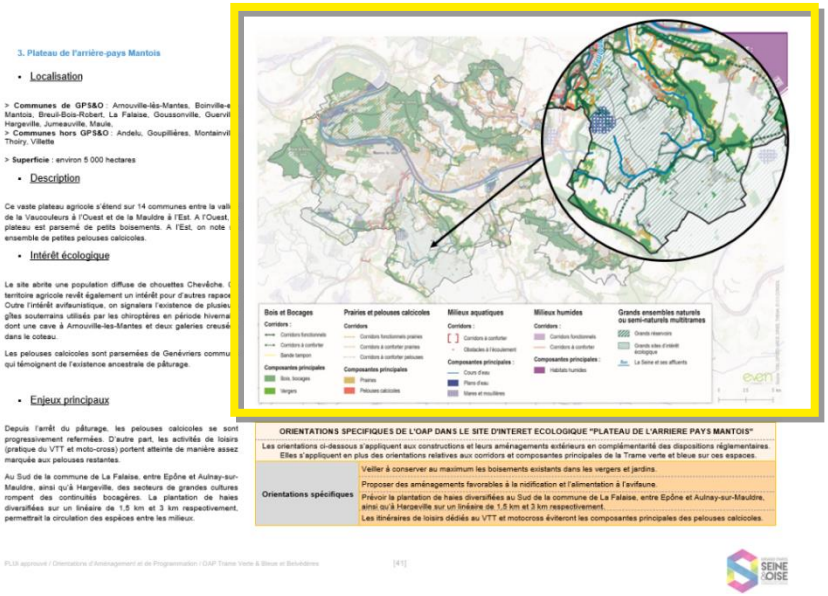
Orientations spécifiques	Veiller à conserver au maximum les boisements existants dans les vergers et jardins.
	Proposer des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation à l'avifaune.
	Prévoir la plantation de haies diversifiées au Sud de la commune de La Falaise, entre Epône et Aulnay-sur-Mauldre, ainsi qu'à Hargeville sur un linéaire de 1,5 km et 3 km respectivement.
	Les itinéraires de loisirs dédiés au VTT et motocross éviteront les composantes principales des pelouses calcicoles.

PLUi approuvé / Orientations d'Aménagement et de Programmation / OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères [41]

APRÈS

III. Les réservoirs et sites d'intérêt écologique

C. Les sites d'intérêt écologique à requalifier



3. Plateau de l'arrière-pays Mantois

- Localisation

> **Communes de GPS&O** : Amouville-lès-Mantes, Boinville-en-Mantois, Breuil-Bois-Robert, La Falaise, Goussonville, Guerville, Hargeville, Jumeauville, Maule.
> **Communes hors GPS&O** : Andelu, Goupillières, Montainville, Thoiry, Villette

> **Superficie** : environ 5 000 hectares

- Description

Ce vaste plateau agricole s'étend sur 14 communes entre la vallée de la Vaucouleurs à l'Ouest et de la Mauldre à l'Est. A l'Ouest, le plateau est parsemé de petits boisements. A l'Est, on note un ensemble de petites pelouses calcicoles.

- Intérêt écologique

Le site abrite une population diffuse de chouettes Chevêche. Ce territoire agricole revêt également un intérêt pour d'autres rapaces. Outre l'intérêt avifaunistique, on signalera l'existence de plusieurs gîtes souterrains utilisés par les chiroptères en période hivernale, dont une cave à Amouville-les-Mantes et deux galeries creusées dans le coteau.

Les pelouses calcicoles sont parsemées de Genévriers communs qui témoignent de l'existence ancestrale de pâturage.

- Enjeux principaux

Depuis l'arrêt du pâturage, les pelouses calcicoles se sont progressivement refermées. D'autre part, les activités de loisirs (pratique du VTT et moto-cross) portent atteinte de manière assez marquée aux pelouses restantes.

Au Sud de la commune de La Falaise, entre Epône et Aulnay-sur-Mauldre, ainsi qu'à Hargeville, des secteurs de grandes cultures rompent des continuités bocagères. La plantation de haies diversifiées sur un linéaire de 1,5 km et 3 km respectivement, permettrait la circulation des espèces entre les milieux.

ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE L'OAP DANS LE SITE D'INTERET ECOLOGIQUE "PLATEAU DE L'ARRIERE PAYS MANTOIS"

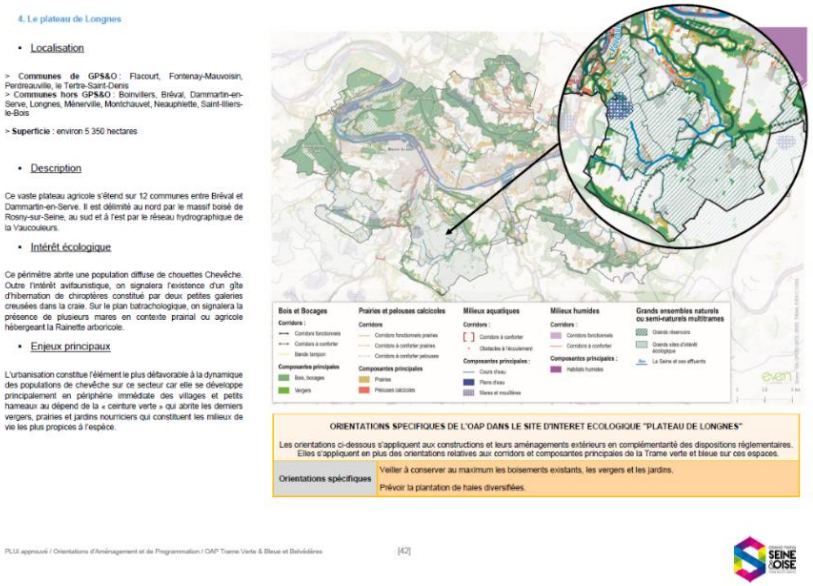
Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et leurs aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires. Elles s'appliquent en plus des orientations relatives aux corridors et composantes principales de la Trame verte et bleue sur ces espaces.

Orientations spécifiques	Veiller à conserver au maximum les boisements existants dans les vergers et jardins.
	Proposer des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation à l'avifaune.
	Prévoir la plantation de haies diversifiées au Sud de la commune de La Falaise, entre Epône et Aulnay-sur-Mauldre, ainsi qu'à Hargeville sur un linéaire de 1,5 km et 3 km respectivement.
	Les itinéraires de loisirs dédiés au VTT et motocross éviteront les composantes principales des pelouses calcicoles.

PLUi approuvé / Orientations d'Aménagement et de Programmation / OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères [41]

III. Les réservoirs et sites d’intérêt écologique

C. Les sites d’intérêt écologique à requalifier



4. Le plateau de Longnes

- Localisation

> **Communes de GPS&O** : Flacourt, Fontenay-Mauvoisin, Perdreauville, le Tertre-Saint-Denis
> **Communes hors GPS&O** : Boinvilliers, Bréval, Dammartin-en-Serve, Longnes, Ménerville, Montchauvet, Neauphlette, Saint-Illiers-le-Bois

> **Superficie** : environ 5 350 hectares

- Description

Ce vaste plateau agricole s'étend sur 12 communes entre Bréval et Dammartin-en-Serve. Il est délimité au nord par le massif boisé de Rosny-sur-Seine, au sud et à l'est par le réseau hydrographique de la Vaucouleurs.

- Intérêt écologique

Ce périmètre abrite une population diffuse de chouettes Chevêche. Outre l'intérêt avifaunistique, on signalera l'existence d'un gîte d'hibernation de chiroptères constitué par deux petites galeries creusées dans la craie. Sur le plan batrachologique, on signalera la présence de plusieurs mares en contexte prairial ou agricole hébergeant la Rainette arboricole.

- Enjeux principaux

L'urbanisation constitue l'élément le plus défavorable à la dynamique des populations de chevêche sur ce secteur car elle se développe principalement en périphérie immédiate des villages et petits hameaux au dépend de la « ceinture verte » qui abrite les derniers vergers, prairies et jardins nourriciers qui constituent les milieux de vie les plus propices à l'espèce.

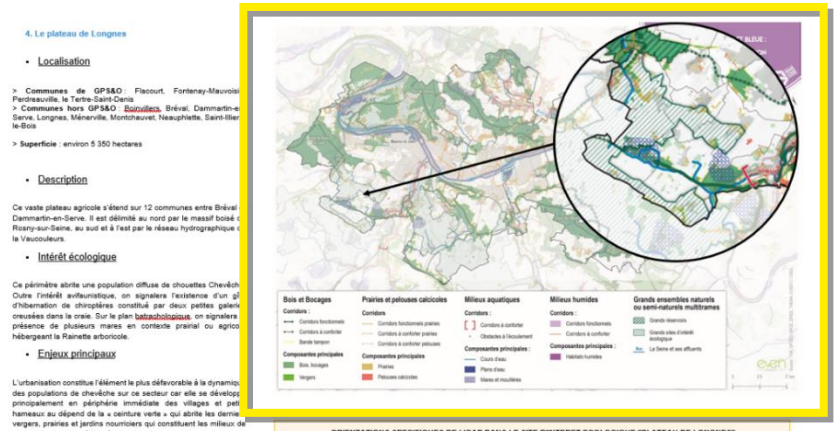
ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE L'OAP DANS LE SITE D'INTERET ECOLOGIQUE "PLATEAU DE LONGNES"

Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et leurs aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires. Elles s'appliquent en plus des orientations relatives aux corridors et composantes principales de la Trame verte et bleue sur ces espaces.

Orientations spécifiques	Veiller à conserver au maximum les boisements existants, les vergers et les jardins.
	Prévoir la plantation de haies diversifiées.

III. Les réservoirs et sites d’intérêt écologique

C. Les sites d’intérêt écologique à requalifier



4. Le plateau de Longnes

- Localisation

- Description

- Intérêt écologique

- Enjeux principaux

ORIENTATIONS SPECIFIQUES DE L'OAP DANS LE SITE D'INTERET ECOLOGIQUE "PLATEAU DE LONGNES"

Les orientations ci-dessous s'appliquent aux constructions et leurs aménagements extérieurs en complémentarité des dispositions réglementaires. Elles s'appliquent en plus des orientations relatives aux corridors et composantes principales de la Trame verte et bleue sur ces espaces.

Orientations spécifiques	Veiller à conserver au maximum les boisements existants, les vergers et les jardins.
	Prévoir la plantation de haies diversifiées.

N°9 – RECTIFICATION DU VISA AU CHAPITRE 3.3 DE LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Dans le chapitre 3.3 de la partie 1 du règlement, il est mentionné l'article L.241-2 du code de l'environnement pour faire référence à la loi sur l'eau. Cependant, la loi sur l'eau est visée à **l'article L.214-2 du code de l'environnement**. La modification a pour objet de **corriger cette erreur matérielle.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

3.3 Zones humides

« Selon le SDAGE Seine Normandie, dans les zones humides avérées (classes 1 et 2), toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L. 241-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (article L. 511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe "éviter, réduire, compenser" (ERC) ».

APRÈS

3.3 Zones humides

« Selon le SDAGE Seine Normandie, dans les zones humides avérées (classes 1 et 2), toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (**article L. 214-2 du code de l'environnement**) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour l'environnement (article L. 511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe "éviter, réduire, compenser" (ERC) »

N°10 – AJOUT ET MENTION D'ANNEXES AU REGLEMENT DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, plusieurs mentions aux annexes du règlement avaient été omises dans différents paragraphes de la partie 1 du règlement. Afin de **corriger ces erreurs matérielles**, ces différentes mentions sont ajoutées :

- Une **mention de l'annexe 1** relative aux périmètres des quartiers politiques de la ville (QPV) dans le sommaire ;
- Une **mention de l'annexe 3** relative à l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation dans le paragraphe « 0.3 Composition des dispositions règlementaires du PLUi » ;
- Une **mention de l'annexe 4** relative à l'article 1 du règlement du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre dans le paragraphe « 0.3 Composition des dispositions règlementaires du PLUi ».

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Sommaire

INDEX 77

ANNEXE 2 : Périmetres de 500 mètres autour des gares 81

ANNEXE 3 : Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation 96

ANNEXE 4 : Article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre 99

0.3.1 Le règlement écrit

« La partie 1 du règlement comprend :

- […]
- Des annexes composées d'une part des plans des périmètres de 500 mètres autour des gares liés à l'application de la norme de stationnement (chapitre 5), d'autre part les périmètres des quartiers politique de la ville (QPV) nécessaires à l'application des dispositions relatives à la mixité dans l'habitat. »

APRÈS

Sommaire

INDEX 77

ANNEXE 1 : PERIMETRES DES QUARTIERS POLITIQUE DE LA VILLE (QPV) 79

ANNEXE 2 : PERIMETRES DE 500 METRES AUTOUR DES GARES 81

ANNEXE 3 : ARRETE DU 30 JUIN 2022 RELATIF A LA SECURISATION DES INFRASTRUCTURES DE STATIONNEMENT DES VELOS DANS LES BATIMENTS 96

ANNEXE 4 : ARTICLE 1 DU REGLEMENT DU SAGE DE LA MAULDRE 99

0.3.1 Le règlement écrit

« La partie 1 du règlement comprend :

- […]
- Des annexes composées ~~**d'une part**~~ des plans des périmètres de 500 mètres autour des gares liés à l'application de la norme de stationnement (chapitre 5), ~~**d'autre part les**~~ **des** périmètres des quartiers politique de la ville (QPV) nécessaires à l'application des dispositions relatives à la mixité dans l'habitat**, de l'arrêté 30 juin 2022 relatif à l'application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre.**

N°11 – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE DESCRIPTIF DE LA ZONE UDa DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 0.2 de la partie 1 du règlement présente les caractéristiques de chacune des zones du PLUi. Dans la partie consacrée à la zone UDa, il est mentionné que celle-ci comprend **trois secteurs**, or, il y a **quatre secteurs dans cette zone**. La modification du PLUi corrige cette **erreur matérielle**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

0.2 Nomenclature des zones définies par les documents graphiques – UDa – Pavillonnaire densifié

La zone UDa comprend trois secteurs :

- le secteur UDa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ;
- le secteur UDa2, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ;
- le secteur UDa3, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ;
- le secteur UDa4, dans lequel le tissu urbain est plus aéré.

APRÈS

0.2 Nomenclature des zones définies par les documents graphiques – UDa – Pavillonnaire densifié

La zone UDa comprend ~~trois~~ **quatre** secteurs :

- le secteur UDa1, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ;
- le secteur UDa2, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ;
- le secteur UDa3, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ;
- le secteur UDa4, dans lequel le tissu urbain est plus aéré.

N°12 – CORRECTION D'UN SCHÉMA SUR LA MESURE D'UN TERRAIN EN PENTE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 2.5.3.3 de la partie 1 du règlement décrit, à travers un **schéma, la mesure d'un terrain en pente**. Un zoom a été inséré afin de faciliter la compréhension de la règle, en cohérence avec le règlement écrit. Toutefois, ce zoom est erroné, au lieu de faire apparaître la flèche mesurant la hauteur X, c'est la médiane qui est représentée dans le zoom du schéma. La modification du PLUi **corrige le zoom du schéma pour éviter toute erreur dans la compréhension de la disposition**.

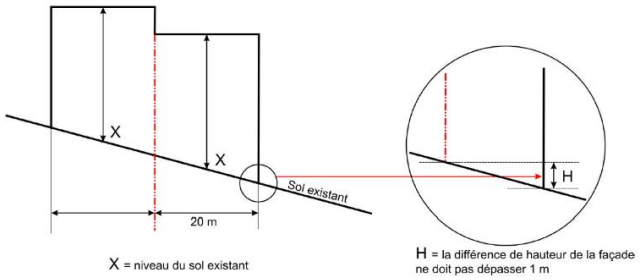
Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

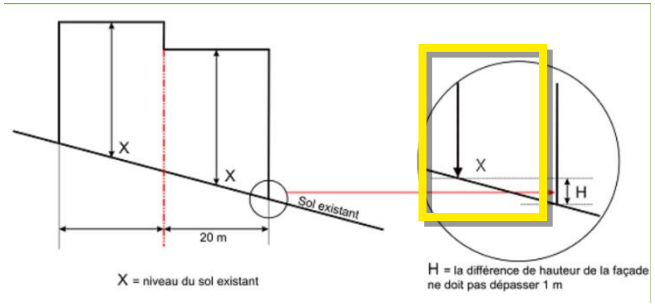
AVANT

2.5.3.3 Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente



APRÈS

2.5.3.3 Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente



N°13 – CLARIFICATION DE LA DÉFINITION DE NIVEAU EN SOUS-SOL DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 2.5.3.4 de la partie 1 du règlement définit la hauteur en niveaux et qualifie à ce titre les niveaux en sous-sols. Il est indiqué que tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné qu'aux garages et aux locaux techniques. **Cette notion a soulevé des questionnements quant aux caves** : la mention manquait. En réalité, celles-ci étant bien concernées par ces dispositions et pour éviter toute interrogation, la disposition portant sur l'usage des niveaux en sous-sol est complétée pour y intégrer explicitement le cas des caves.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la définition, la modification **est sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

2.5.3.4 Hauteur en niveaux

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1,20 mètre de la hauteur émerge au-dessus du niveau du sol existant après travaux.

Tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné qu'aux garages et aux locaux techniques.

APRÈS

2.5.3.4 Hauteur en niveaux

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1,20 mètre de la hauteur émerge au-dessus du niveau du sol existant après travaux.

Tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné ~~qu'aux garages et aux locaux techniques~~**, qu'aux locaux techniques, au stationnement ou aux caves**.

N°14 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE STATIONNEMENT DE LA SOUS-DESTINATION HÉBERGEMENT DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 5.2.2.1 de la partie 1 du règlement énonce les **dispositions communes relatives au nombre de places de stationnement** suivant la destination et/ou sous-destination de la construction, au regard de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme. Dans un objectif de clarifier la règle applicable pour les constructions à destination d'habitation et par conséquent de faciliter son application, **une précision est apportée aux normes de stationnement de la sous-destination hébergement**. Pour permettre la prise en compte de projet d'hébergement dont la programmation est présentée en logement et non en chambre, la modification intègre l'équivalence chambres – logements. Ainsi, il est précisé la **correspondance entre le nombre de places de stationnement par chambre et le nombre de places par logement, au regard de l'article R.151-46 du même code.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une clarification de règle, cette modification **n'a pas d'incidence sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

5.2.2.1. Normes pour les constructions nouvelles

Constructions à destination d'habitation		
Sous-destinations	**Dans les périmètres de 500 m autour des gares**	**En dehors des périmètres de 500 m autour des gares**
Logement	**1 place** minimum par logement	Les normes par logement sont indiquées par commune dans le tableau ci-après.
Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'État)	**0,5 place** minimum par logement	**1 place** minimum par logement
Hébergement à caractère social	1 place pour 6 chambres	
Hébergement sans caractère social	1 place pour 6 chambres	1 place pour 3 chambres

APRÈS

5.2.2.1. Normes pour les constructions nouvelles

Constructions à destination d'habitation		
Sous-destinations	**Dans les périmètres de 500 m autour des gares**	**En dehors des périmètres de 500 m autour des gares**
Logement	**1 place** minimum par logement	Les normes par logement sont indiquées par commune dans le tableau ci-après.
Logement locatif à caractère social (financé avec un prêt aidé de l'État)	**0,5 place** minimum par logement	**1 place** minimum par logement
Hébergement à caractère social	**0,5 place** minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	
Hébergement sans caractère social	**0,5 place** minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	**1 place** minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres

N°15 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE BAIE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 2.2.4 de la **partie 1 du règlement définit certaines notions rencontrées** dans le PLUi. Ce chapitre a pour objet de rappeler ce que constitue une baie à la différence d'une ouverture lorsque le règlement de zone fait référence à ces notions de baies ou d'ouvertures. Toutefois, ce chapitre et son contenu ont soulevé des interrogations sur la portée du contenu visant la définition des baies.

En effet, le PLUi ne règlemente pas la création de baie sauf pour certains secteurs identifiés en UAb faisant référence à d'anciens règlements de zones d'aménagement concerté (ZAC) et uniquement en cas de mise en œuvre de certaines règles qualitatives prévues dans les règlements de zones limitant la création de baies.
C'est uniquement pour tenir compte de ces règlements de secteurs spécifiques réglementant la distance des constructions par rapport aux limites séparatives eu égard à la présence de baies, que la notion de baies et d'ouvertures figure dans la partie 1 du règlement au chapitre 2.2.4.

Dans ce cadre et uniquement lorsque le règlement de zone fait référence à la notion de baies, le chapitre 2.2.4 de la partie 1 du règlement trouve à s'appliquer. En dehors de ces cas, la règlementation des baies et ouvertures est gérée par le code civil uniquement. Par ailleurs, dans un objectif qualitatif, une précision est apportée sur le cas des terrasses accessibles ne constituant pas une baie.

Afin de confirmer l'application du règlement, et son articulation avec le code civil, le chapitre 2.2.4 de la partie 1 du règlement est complété.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

2.2.4 Baie et baie principale

Ne constituent pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures-terrasses non accessibles ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur à compter du niveau du sol existant après travaux et équipées de mur écran maçonné de 1,90 mètre minimum de hauteur.

Aucune ouverture, à l'exception de celles prévues par le code civil, ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

APRÈS

2.2.4 Baie et baie principale

Ces définitions ne s'appliquent que pour les zones qui se réfèrent à la notion de baie dans la partie 2 du règlement. Lorsque la partie 2 du règlement ne fait pas expressément mention de la notion de baie, les règles applicables sont celles du code civil.

Ne constituent pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures-terrasses non accessibles ;
- ~~les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur à compter du niveau du sol existant après travaux et équipées de mur écran maçonné de 1,90 mètre minimum de hauteur. ;~~
- **les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur à compter du niveau du sol existant après travaux avec un dispositif obstruant la vue dès lors que ce dernier s'insère harmonieusement à la façade de la construction et contribue à sa bonne intégration dans la séquence urbaine dans laquelle elle se situe.**

Aucune ouverture, à l'exception de celles prévues par le code civil, ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

N°16 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE CONSTRUCTION ANNEXE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 1.1.1 de la partie 1 du règlement définit la **notion de construction annexe**. La précision d'une emprise au sol maximum de **40m²** a soulevé des questionnements sur sa portée.

Le PLUi n'interdit pas les constructions annexes de plus de 40m² d'emprise au sol. Toutefois, **les annexes dépassant ce seuil doivent être considérées comme de nouvelles constructions et non comme des annexes**. Une construction annexe de plus de 40m² d'emprise au sol ne pourra pas bénéficier des dispositions prévues par certains règlements de zone spécifiques pour les constructions annexes, par exemple celles permettant l'implantation d'annexes en limites séparatives. En revanche une construction **annexe, y compris celle existante à la date d'approbation du PLUi quelle que soit sa surface, ne pourra pas être utilisée ou transformée en tant que logement ou local d'activité**.

Afin de faciliter l'application du règlement, la modification **précise la définition d'annexe dans la partie 1 du règlement**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
1.1.1 Définitions	1.1.1 Définitions
Les annexes constituent des constructions de faible dimension, 40m² maximum d'emprise au sol* sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)	Les annexes, **au sens du présent règlement,** constituent des constructions de faible dimension, 40m² maximum d'emprise au sol* sauf disposition différente dans le règlement des zones (partie 2 du règlement)
L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes puissent être utilisées en tant que logement ou local d'activité.	L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale. Il peut s'agir de garages, de locaux vélos, de locaux pour conteneurs, d'abris de jardin, de remises..., sans jamais que les annexes**, quelle que soit leur surface, ne** puissent être utilisées **ou transformées** en tant que logement ou local d'activité.
L'annexe n'est pas contiguë* à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.	L'annexe n'est pas contiguë* à la construction principale et n'a pas de liaison physique avec elle, bien qu'elle soit implantée sur le même terrain.
Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.	Toute construction d'un garage, d'une remise contiguë à une construction principale constitue une extension de ladite construction.

N°17 - CLARIFICATION DE LA NOTION DE VOIE DE DESSERTE D'UN TERRAIN DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 5.1 de la partie 1 du règlement précise les règles applicables à l'ensemble des voies de desserte. La notion de voie de desserte soulève des questionnements lorsque la desserte n'est pas automobile. La modification **précise la notion de voie de desserte** en indiquant qu'elle peut être automobile, piétonne ou cyclable.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification **est sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

5.1.1 Définitions, champ d'application et modalité

Voie de desserte d'un terrain

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.

APRÈS

5.1.1 Définitions, champ d'application et modalité

Voie de desserte d'un terrain

- La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure**,** ~~notamment~~ **le cas échéant,** la desserte automobile, **et/ou piétonne et/ou cyclable** de celui-ci**. Elle** lui est toujours extérieure.

N°18 – MISE À JOUR DU TABLEAU LISTANT LES COMMUNES SITUÉES EN DEHORS DE L'UNITE URBAINE DE PARIS DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 1.2.2 de la partie 1 du règlement liste l'ensemble des communes situées en dehors de l'unité urbaine de Paris. Le découpage de l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) a actualisé le zonage des unités urbaines en 2020. Les communes de Flins-sur-Seine et Aubergenville ne font plus partie de l'unité urbaine de Paris. De même, la commune de Gargenville a été intégrée à l'unité urbaine de Paris. La modification **amende le tableau de la partie 1 relatif à l'application des secteurs de mixité sociale du règlement pour rendre compte du zonage INSEE actualisé.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant une mise à jour, la modification **est sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

1.2.2 – Secteurs de mixité sociale

Liste des communes de la communauté urbaine situées en dehors de l'unité urbaine de Paris (au 1er janvier 2020)					
Arnouville-lès-Mantes	Aulnay-sur-Mauldre	Boinville-en-Mantois	Bouafle	Breuil-Bois-Robert	Brueil-en-Vexin
Drocourt	Ecquevilly	Épône	Favrieux	Flacourt	Fontenay-Mauvoisin
Fontenay-Saint-Père	Gargenville	Goussonville	Guernes	Guerville	Guitrancourt
Hargeville	Jambville	Jouy-Mauvoisin	Jumeauville	La Falaise	Lainville-en-Vexin
Le Tertre-Saint-Denis	Les Alluets-le-Roi	Méricourt	Mézières-sur-Seine	Montalet-le-Bois	Morainvilliers
Mousseaux-sur-Seine	Nézel	Oinville-sur-Montcient	Perdreauville	Rolleboise	Rosny-sur-Seine
Sailly	Saint-Martin-la-Garenne	Soindres			

APRÈS

1.2.2 – Secteurs de mixité sociale

Liste des communes de la communauté urbaine situées en dehors de l'unité urbaine de Paris en vigueur au 1er janvier 2022					
Arnouville-lès-Mantes	Aubergenville	Aulnay-sur-Mauldre	Boinville-en-Mantois	Bouafle	Breuil-Bois-Robert
Brueil-en-Vexin	Drocourt	Ecquevilly	Épône	Favrieux	Flacourt
Flins-sur-Seine	Fontenay-Mauvoisin	Fontenay-Saint-Père	Goussonville	Guernes	Guerville
Guitrancourt	Hargeville	Jambville	Jouy-Mauvoisin	Jumeauville	La Falaise
Lainville-en-Vexin	Le Tertre-Saint-Denis	Les Alluets-le-Roi	Méricourt	Mézières-sur-Seine	Montalet-le-Bois
Morainvilliers	Mousseaux-sur-Seine	Nézel	Oinville-sur-Montcient	Perdreauville	Rolleboise
Rosny-sur-Seine	Sailly	Saint-Martin-la-Garenne	Soindres		

N°19 – ADAPTATION DE LA RÈGLE DE CLÔTURE SUR VOIE EN CAS DE PROTECTION CONTRE DES NUISANCES SONORES DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Dans son chapitre 4.1.6, la partie 1 du règlement énonce les **dispositions communes relatives aux clôtures**. Le règlement ne prévoit pas de disposition particulière dans la mise en œuvre de dispositifs visant à limiter les nuisances sonores. Afin de faciliter la mise en œuvre de clôtures jouant le rôle de protection phonique, **une règle d'objectif et qualitative** est ajoutée. La modification complète cette partie en intégrant une disposition spécifique propre aux clôtures valant protection anti-bruit dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classés par arrêté préfectoral. Cette disposition permet de prévoir une **adaptation du traitement des clôtures** pour des **motifs d'ordre acoustique** et **sous réserve de l'intégration paysagère des clôtures**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification concernant le complément de la règle de clôtures porte des incidences positives vis-à-vis de **l'amélioration du cadre de vie et de la santé des populations** exposées aux nuisances sonores.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
4.1.6 – Clôtures sur voie	4.1.6 – Clôtures sur voie
Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.	Les clôtures sur voie participent pleinement à la qualité du paysage de la rue.
À ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.	À ce titre, les nouvelles clôtures dans leurs proportions et le choix de leur traitement, s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. En cas d'édification d'un mur de soutènement, est recherchée une harmonie avec les clôtures environnantes dans le choix de leur conception, de leur composition et des matériaux utilisés.
Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière…) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.	Une attention particulière est portée aux clôtures existantes en maçonnerie pleine (pierre, moellon calcaire meulière…) dans la recherche de leur valorisation, dans la mesure où elles peuvent s'intégrer au projet. Il en est de même pour les clôtures végétales.
	Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores référencés au chapitre 0.5.11 du présent règlement, le traitement des clôtures peut être adapté dès lors qu'il est justifié par un motif d'ordre acoustique et que la clôture participe pleinement à la qualité du paysage de la rue.

N°20 – PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE CALCUL DU RETRAIT POUR LES OUVRAGES TECHNIQUES DE COLLECTE DES DECHETS TELS QUE LES BORNES D'APPORT VOLONTAIRE DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le chapitre 2.1.5 de la partie 1 du règlement prévoit les **modalités de calcul du recul** par rapport aux voies en indiquant ce qui n'est pas pris en compte en cas de recul. Il convient **d'ajouter que les ouvrages techniques liés aux dispositifs de collecte des déchets ménagers tels que les bornes d'apport volontaire** ne sont pas prises en compte dans le calcul du recul. En effet, les bornes d'apport volontaire doivent, pour des motifs fonctionnels, être localisées à proximité immédiate des voies : cette nécessité technique n'a pas été prise en compte dans le règlement. Afin de faciliter l'implantation de bornes d'apport volontaire dans le tissu urbain, les **modalités de calcul du recul sont complétées**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification n'a **pas d'incidence majeure sur l'environnement**. Toutefois, elle contribuera à une meilleure gestion de la collecte des déchets.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

2.1.5 – Recul et mode de calcul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie*.

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes) ;
- en outre, pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur. »

APRÈS

2.1.5 – Recul et mode de calcul

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite de voie*.

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,80 mètre ;
- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre ;
- les parties des constructions au-dessous du sol après travaux ;
- les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes) ;
- **les ouvrages techniques liés aux dispositifs de collecte des déchets ménagers tels que les bornes d'apport volontaire ;**
- en outre, pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur. »

N°21 – MISE À JOUR DES NORMES DE STATIONNEMENT POUR VÉLO EN APPLICATION DU DÉCRET DU 30 JUIN 2022 DANS LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée** : Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Contenu de la modification

Le **décret du 30 juin 2022** relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments **fait évoluer les normes de stationnement pour les vélos** prévues par le code de la construction et de l'habitat.

La partie 1 du règlement du PLUi reprend les normes de stationnement prévues aux articles R.113-11 à R.113-18 du code de l'habitat et de la construction**. Les évolutions liées au décret du 30 juin 2022 sont prises en compte dans le chapitre 5.4.2 de la partie 1 du règlement**.

L'annexe 3 de la partie 1 du règlement est également modifiée pour faire apparaître le décret du 30 juin 2022 et non plus celui du 13 juillet 2016.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification n'a **pas d'incidence majeure sur l'environnement**. Toutefois, elle contribuera à une amélioration de la qualité de l'air.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

5.2.4.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par le Code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH) et les normes définies ci-après.

Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou au premier sous-sol. Il peut être constitué de plusieurs emplacements et également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain* que la construction.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de1,50 m² pour une place.

APRÈS

5.2.4.1 - Modalités de réalisation des places de stationnement pour les vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les modalités précisées par le Code de la construction et de l'habitation (articles R.113-11 à R.113-18). ~~(articles R.111-14-4 et suivants et l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH) et les normes définies ci-après.~~

~~Cet espace est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou au premier sous-sol. Il peut être constitué de plusieurs emplacements et également être réalisé à l'extérieur de la construction, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur le même terrain* que la construction.~~

Ces espaces sont situés ou répartis sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations. Lorsqu'ils se situent à l'extérieur d'un bâtiment, ils doivent être couverts et clos.

Ces espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos disposent d'un minimum de deux emplacements.

~~Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement vélo est au minimum de1,50 m² pour une place.~~

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

5.2.4.2 – Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles

Normes minimales pour les constructions nouvelles selon les destinations et sous-destinations	
Habitation comportant au moins deux logements	L'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,50 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activité de service de plus de 500 m² de surface de plancher	L'espace est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour la clientèle.
Bureau	L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (sauf bureau)	L'espace est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs.
Établissements d'enseignement	L'espace est dimensionné pour accueillir : - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires - 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf établissements d'enseignement)	L'espace est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs.
Autres destinations et sous-destinations	Le nombre de places de stationnement pour vélos (avec les équipements associés) doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

Pour les nouvelles constructions possédant un parc de stationnement pour les véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos respecte les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH (annexe 3 de la présente partie 1 du règlement).

5.2.4.2 – Normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles

Les normes sont fixées par les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (codifié aux articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation).

Les dispositions de cet arrêté sont rappelées en annexe 3 de la partie 1 du présent règlement dans sa rédaction en vigueur le 30 juin 2022.

~~Pour les nouvelles constructions possédant un parc de stationnement pour les véhicules motorisés, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos respecte les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2016, modifié le 3 février 2017, relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH (annexe 3 de la présente partie 1 du règlement).~~

Annexe 3 : Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation

Le 3 juin 2019

Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation

NOR: LHAL1603565A

Version consolidée au 3 juin 2019

La ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat, et la ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu les articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 10 mars 2016,

Arrêtent :

Article 1

Les installations électriques mentionnées aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation sont dimensionnées de façon à pouvoir desservir le nombre de places prévues aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-3-2 du même code.

A ce titre, si le point de livraison de l'infrastructure de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables est le même que celui du bâtiment, le câble situé entre le point de livraison du réseau public et le tableau général basse tension du bâtiment est dimensionné à cet effet.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

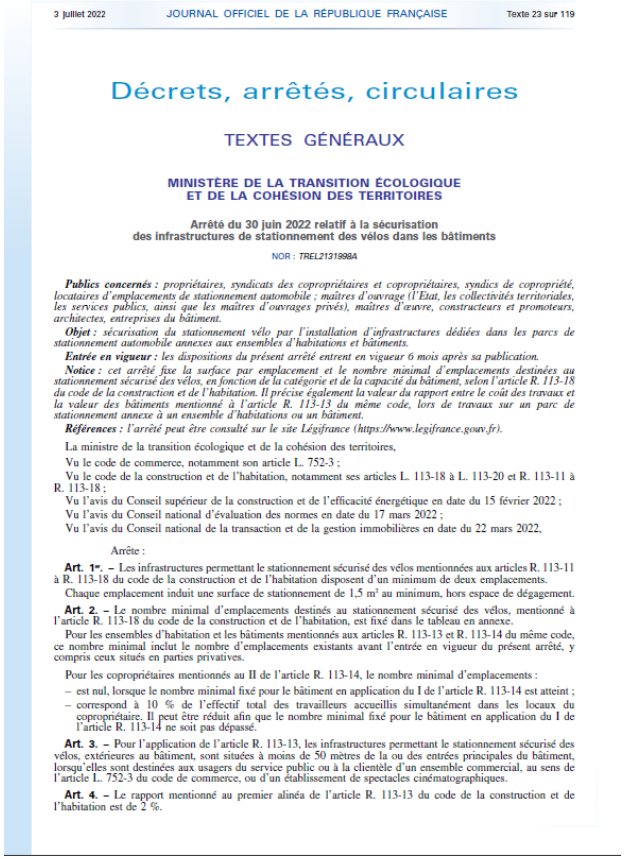
Article 2

· Modifié par Arrêté du 3 février 2017 - art. 1

L'équipement réalisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables mentionné à l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation doit être dimensionné a minima pour permettre l'installation ultérieure de points de recharge d'une puissance nominale unitaire de 7,4 kW.

L'équipement réalisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides

Annexe 3 : ~~Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation~~ **Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation)**



3 juillet 2022 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 23 sur 119

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

NOR : TREL2131998A

Publics concernés : *propriétaires, syndicats des copropriétaires et copropriétaires, syndics de copropriété, locataires d'emplacements de stationnement automobile ; maîtres d'ouvrage (l'Etat, les collectivités territoriales, les services publics, ainsi que les maîtres d'ouvrages privés), maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, entreprises du bâtiment.*

Objet : *sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobile annexes aux ensembles d'habitations et bâtiments.*

Entrée en vigueur : *les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur 6 mois après sa publication.*

Notice : *cet arrêté fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation. Il précise également la valeur du rapport entre le coût des travaux et la valeur des bâtiments mentionné à l'article R. 113-13 du même code, lors de travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations ou un bâtiment.*

Références : *l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).*

La ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de commerce, notamment son article L. 752-3 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 113-18 à L. 113-20 et R. 113-11 à R. 113-18 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 février 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 17 mars 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 22 mars 2022,

Arrête :

Art. 1er. – Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Art. 2. – Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation, est fixé dans le tableau en annexe.

Pour les ensembles d'habitation et les bâtiments mentionnés aux articles R. 113-13 et R. 113-14 du même code, ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, y compris ceux situés en parties privatives.

Pour les copropriétaires mentionnés au II de l'article R. 113-14, le nombre minimal d'emplacements :

– est nul, lorsque le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 est atteint ;

– correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire. Il peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 ne soit pas dépassé.

Art. 3. – Pour l'application de l'article R. 113-13, les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

Art. 4. – Le rapport mentionné au premier alinéa de l'article R. 113-13 du code de la construction et de l'habitation est de 2 %.

rechargeables mentionné aux articles R. 111-14-3, R. 111-14-3-1 et R. 111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation doit être dimensionné a minima pour permettre l'installation ultérieure de points de recharge d'une puissance nominale unitaire de 22kW.

Dans la mesure où certains points de recharges seraient alimentés à partir d'installations locales de production ou de stockage d'énergie renouvelable, la puissance nominale unitaire de ces points de recharge pourra être ajustée entre 7,4 kW et 22 kW.

Le circuit électrique spécialisé répond aux exigences de sécurité fixées dans les réglementations portant sur les installations électriques des bâtiments, selon la nature de leur usage principal.

Article 3

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 à R. 111-14-6 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m2 ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;

- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 4

· Modifié par Arrêté du 3 février 2017 - art. 2
L'espace destiné au stationnement des vélos prévu aux articles R. 111-14-7 et R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

-pour les bâtiments définis à l'article R. 111-14-7, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître

Art. 5. – L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Art. 6. – Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur six mois après sa date de publication.

Les dispositions des articles 1° et 2 ne s'appliquent pas aux bâtiments neufs mentionnés à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée avant leur entrée en vigueur. Les dispositions des articles 1° à 4 ne sont pas applicables aux bâtiments dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux mentionnés à l'article L. 113-19 du même code, lorsque le commencement de l'opération est antérieur à leur entrée en vigueur.

Art. 7. – Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général des infrastructures, des transports et des mobilités sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 30 juin 2022.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
F. Adam

Le directeur général des infrastructures, des transports et des mobilités,
M. Papinutti

ANNEXE

NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
– **Ensemble d'habitation** – *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
– **Bâtiments à usage industriel ou tertiaire** – *constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
– **Bâtiments accueillant un service public**	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– **Bâtiments constituant un ensemble commercial**, *au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce*, **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
– **Ensemble d'habitation** – *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
– **Bâtiments à usage industriel ou tertiaire** – *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
– **Bâtiments constituant un ensemble commercial**, *au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce*, **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*

d'ouvrage ;

-pour les bâtiments définis à l'article R111-14-8, l'espace est dimensionné comme suit :

-lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;

-lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;

-lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places.

L'espace mentionné au premier alinéa peut être constitué de plusieurs emplacements.

Article 5

Les dispositions du présent arrêté sont applicables aux bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1er janvier 2017.

Article 6

A modifié les dispositions suivantes :
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 1 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 2 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 3 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 4 (VT)
- Abroge Arrêté du 20 février 2012 - art. 5 (VT)

Article 7

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général de l'énergie et du climat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 13 juillet 2016.

La ministre du logement et de l'habitat durable,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
L. Girometti

La ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat,
Pour la ministre et par délégation :
Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,
L. Girometti
Par empêchement du directeur général de l'énergie et du climat :
Le chef du service du climat et de l'efficacité énergétique,
P. Dupuis

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

N°22 – ACTUALISATION DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE DANS LES PARTIES 1 ET 5 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée** : Andrésy / Épône / Guerville / Magnanville / Mantes-la-Ville
- **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction réglementaire (p.183)
  IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

Des périmètres, dits « d'attente de projet », sont délimités aux plans de zonage au sein des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Dans ces périmètres, délimités aux plans de zonage au titre des articles L. 151-41 et R. 151-32 du code de l'urbanisme, sont interdites, pour une **durée maximale de cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude**, les constructions nouvelles ou les extensions présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à 40m². Toutefois, cette servitude n'a pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée par le règlement de la zone dans laquelle est située le projet, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés. La durée de vie d'un périmètre d'attente ne peut excéder cinq ans. À l'expiration de ce délai, le périmètre d'attente n'est plus opposable et le règlement de la zone s'applique entièrement. Dans un souci d'intelligibilité de la règle, les périmètres d'attente caducs sont ainsi supprimés du règlement.

Les périmètres d'attente devenus caducs sont ainsi supprimés de la liste du règlement et des plans de zonages correspondant. Il s'agit de ceux des communes **d'Andrésy, Épône, Magnanville et Mantes-la-Ville**.
Le périmètre d'attente institué sur le **secteur de la Plagne**, à Guerville, est également supprimé. Le contexte règlementaire a évolué depuis l'approbation du PLUi. La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi « ELAN » du 23 novembre 2018, a sorti la commune de Guerville de l'aire urbaine de Paris. Cette dernière n'est plus soumise aux objectifs triennaux en matière de logement social. **Le maintien d'un périmètre d'attente sur ce secteur ne s'avère donc plus pertinent**.

La modification **acte l'actualisation des périmètres d'attente et les supprime du règlement écrit** (partie 1 du règlement) **et graphique** (plans de zonage des communes concernées). De même, le rapport de présentation du PLUI approuvé est actualisé par le présent additif.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'actualisation des périmètres d'attente, que ce soit la prise en compte de leur caducité ou leur suppression, est **sans effet notable sur l'environnement.**

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
Partie 3.1 du rapport de présentation – Justification du projet et sa traduction réglementaire	Partie 3.1 du rapport de présentation – Justification du projet et sa traduction réglementaire
g. Les périmètres d'attente de projet (paragraphe 1.4.4)	g. Les périmètres d'attente de projet (paragraphe 1.4.4)
Inscription dans le PLUi En application des articles L.151-41-5° et R. 151-32 du Code de l'urbanisme, neuf périmètres d'attente de projet sont délimités dans le PLUi aux plans de zonage communaux. Huit d'entre eux correspondent à des périmètres instaurés dans les PLU communaux, un seul (celui de La Plagne à Guerville) a été institué dans le cadre de l'élaboration du PLUi.	Inscription dans le PLUi **Les périmètres d'attente peuvent être délimités dans le PLUi aux plans de zonage communaux en application des articles L.151-41 et R.151-32** ~~En application des articles L.151-41-5° et R. 151-32 du Code de l'urbanisme, neuf périmètres d'attente de projet sont délimités dans le PLUi aux plans de zonage communaux.~~ ~~Huit d'entre eux correspondent à des périmètres instaurés dans les PLU communaux, un seul (celui de La Plagne à Guerville) a été institué dans le cadre de l'élaboration du PLUi~~.
- Andrésy – secteur sud gare SNCF - L'emprise foncière de grande superficie autour de la gare d'Andrésy, qui représente un potentiel de renouvellement important au sein du tissu urbain existant. La question du devenir de ce secteur fait l'objet d'études avec les acteurs concernés (RFF et SNCF principalement) depuis plusieurs années. L'issue de ces études permet d'y envisager la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble, dont le PLUi se doit de garantir sa réalisation. Aussi, au regard des enjeux qu'il porte et en 'absence d'étude de faisabilité aboutie à ce jour, ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente, pour accueillir, à terme, un projet d'aménagement d'ensemble et y maîtriser le développement.	~~- Andrésy – secteur sud gare SNCF -~~ ~~L'emprise foncière de grande superficie autour de la gare d'Andrésy, qui représente un potentiel de renouvellement important au sein du tissu urbain existant. La question du devenir de ce secteur fait l'objet d'études avec les acteurs concernés (RFF et SNCF principalement) depuis plusieurs années. L'issue de ces études permet d'y envisager la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble, dont le PLUi se doit de garantir sa réalisation. Aussi, au regard des enjeux qu'il porte et en 'absence d'étude de faisabilité aboutie à ce jour, ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente, pour accueillir, à terme,~~

- Épône – secteur gare –

Cet espace du secteur gare constitue un site privilégié pour le développement futur de la commune. Une étude urbaine et paysagère est en cours de réalisation sur ce secteur. Dans l'attente des résultats de cette étude, il convient de prévoir des mesures conservatoires visant à conforter la possibilité de réaliser, à terme, un projet global et cohérent. Le périmètre d'attente offre cette faculté, sans pour autant entraver les projets potentiels des habitants de ce secteur (rénovation, extension, changement de destination).

- Guerville – secteur La Plagne –

Ce site est situé dans un hameau et à proximité immédiate d'une grande emprise foncière (propriété Calcia) dont le devenir et les objectifs de reconversion ne sont pas encore stabilisés à ce jour. Des études supplémentaires doivent être menées afin d'appréhender un projet dans son ensemble et en lien avec la nécessité d'accueillir un programme de logement social conformément aux objectifs de mixité sociale poursuivis.

- Magnanville – secteur Les Brosses –

Un projet d'aménagement global est prévu sur les terrains stratégiques de l'îlot BUT, localisé entre l'Avenue de l'Europe, la rue des Pincevins, la rue des Pierrettes et la rue des Graviers.
Ce projet, en cours d'étude, n'est pas encore abouti. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté préserver la possibilité de mettre en œuvre un projet global et cohérent sur l'ensemble de ce secteur.

- Mantes-la-Ville – secteur boulevard Roger Salengro –

La pression foncière qui s'exerce sur ce secteur peut représenter une entrave à la réalisation du projet envisagé, du fait, notamment d'une mutation et d'une densification trop importante et rapide. Dans le cadre du PLUi, l'axe Salengro-Europe (Mantes-la-Ville-

~~un projet d'aménagement d'ensemble et y maîtriser le développement.~~

~~- Épône – secteur gare –~~

~~Cet espace du secteur gare constitue un site privilégié pour le développement futur de la commune. Une étude urbaine et paysagère est en cours de réalisation sur ce secteur. Dans l'attente des résultats de cette étude, il convient de prévoir des mesures conservatoires visant à conforter la possibilité de réaliser, à terme, un projet global et cohérent. Le périmètre d'attente offre cette faculté, sans pour autant entraver les projets potentiels des habitants de ce secteur (rénovation, extension, changement de destination).~~

~~- Guerville – secteur La Plagne –~~

~~Ce site est situé dans un hameau et à proximité immédiate d'une grande emprise foncière (propriété Calcia) dont le devenir et les objectifs de reconversion ne sont pas encore stabilisés à ce jour. Des études supplémentaires doivent être menées afin d'appréhender un projet dans son ensemble et en lien avec la nécessité d'accueillir un programme de logement social conformément aux objectifs de mixité sociale poursuivis.~~

~~- Magnanville – secteur Les Brosses –~~

~~Un projet d'aménagement global est prévu sur les terrains stratégiques de l'îlot BUT, localisé entre l'Avenue de l'Europe, la rue des Pincevins, la rue des Pierrettes et la rue des Graviers.~~
~~Ce projet, en cours d'étude, n'est pas encore abouti. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté préserver la possibilité de mettre en œuvre un projet global et cohérent sur l'ensemble de ce secteur.~~

~~- Mantes-la-Ville – secteur boulevard Roger Salengro –~~

~~La pression foncière qui s'exerce sur ce secteur peut représenter une entrave à la réalisation du projet envisagé, du fait, notamment~~

Magnanville) fait l'objet d'enjeux intercommunaux. Aujourd'hui dégradé, ce boulevard est inhospitalier pour les piétons et les vélos et inadapté aux transports en commun. Il est donc fondamental de le requalifier et de maîtriser son développement en s'appuyant sur une étude complète détaillée en lien avec le quartier de la gare, tout en concentrant les efforts de développement prioritairement sur Mantes-Université dans un premier temps.

- Mantes-la-Ville – secteur entre les deux gares –

La proximité du secteur avec les gares en fait un site stratégique. Il convient donc d'assurer une bonne maîtrise de son évolution. Des études sont en cours. Dans l'attente de la définition d'objectifs plus précis, les possibilités de construire sont limitées. Cet espace « de liaison » fait l'articulation entre les différents secteurs stratégiques tels que Mantes-Université et bénéficie de la proximité de la gare.

- Mantes-la-Ville – secteur Mantes station / Ballauf –

Ce secteur, qui est sujet à une pression foncière, bénéficie d'un grand potentiel de mutation urbaine où, il pourrait être envisagé de conforter l'implantation et le développement des activités liées à la filière stratégique musicale. Il est exclu de ce périmètre, le sud du secteur le long de la voie ferrée (Rue des Deux Gares) afin de garantir la faisabilité de projets intercommunaux en cours de réflexion (parking, etc.). A proximité immédiate de la gare de Mantes-Station, les entreprises Selmer et Buffet Crampon constituent un pôle industriel autour de la facture instrumentale et bénéficient d'une renommée internationale. En complémentarité avec l'Ecole Nationale de Musique localisée à Mantes-la-Jolie, la filière musicale est donc identifiée comme économiquement stratégique sur Mantes-la-Ville et plus globalement sur la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise. Elle participe à l'identité de la CU du GPS&O et de la Ville.

- Mantes-la-Ville – secteur route de Houdan / rue des Alliés –

L'objectif sur ce secteur est d'anticiper l'évolution du site pour

~~d'une mutation et d'une densification trop importante et rapide. Dans le cadre du PLUi, l'axe Salengro-Europe (Mantes-la-Ville-Magnanville) fait l'objet d'enjeux intercommunaux. Aujourd'hui dégradé, ce boulevard est inhospitalier pour les piétons et les vélos et inadapté aux transports en commun. Il est donc fondamental de le requalifier et de maîtriser son développement en s'appuyant sur une étude complète détaillée en lien avec le quartier de la gare, tout en concentrant les efforts de développement prioritairement sur Mantes-Université dans un premier temps.~~

~~- Mantes-la-Ville – secteur entre les deux gares –~~

~~La proximité du secteur avec les gares en fait un site stratégique. Il convient donc d'assurer une bonne maîtrise de son évolution. Des études sont en cours. Dans l'attente de la définition d'objectifs plus précis, les possibilités de construire sont limitées. Cet espace « de liaison » fait l'articulation entre les différents secteurs stratégiques tels que Mantes-Université et bénéficie de la proximité de la gare.~~

~~- Mantes-la-Ville – secteur Mantes station / Ballauf –~~

~~Ce secteur, qui est sujet à une pression foncière, bénéficie d'un grand potentiel de mutation urbaine où, il pourrait être envisagé de conforter l'implantation et le développement des activités liées à la filière stratégique musicale. Il est exclu de ce périmètre, le sud du secteur le long de la voie ferrée (Rue des Deux Gares) afin de garantir la faisabilité de projets intercommunaux en cours de réflexion (parking, etc.). A proximité immédiate de la gare de Mantes-Station, les entreprises Selmer et Buffet Crampon constituent un pôle industriel autour de la facture instrumentale et bénéficient d'une renommée internationale. En complémentarité avec l'Ecole Nationale de Musique localisée à Mantes-la-Jolie, la filière musicale est donc identifiée comme économiquement stratégique sur Mantes-la-Ville et plus globalement sur la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise. Elle participe à l'identité de la CU du GPS&O et de la Ville.~~

assurer la préservation et la mise en valeur des bâtiments remarquables qui y sont situés.

- Mantes-la-Ville – secteur SAFRAN/SAGEM –

Ce secteur est voué à muter, car les entreprises qui y sont implantées sont susceptibles de se délocaliser. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté de prendre le temps de réfléchir sur sa programmation future. Le secteur comprend des maisons individuelles présentant des potentiels de mutation et de constructibilité importants. Ces dernières sont intégrées au périmètre d'attente afin d'éviter une densification désordonnée, et ainsi permettre une réflexion globale en lien avec la parcelle située juste en face. Ces deux parcelles sont situées au coeur de la commune, à proximité de la gare et des équipements mixtes sans en subir directement les nuisances, ce qui induit une forte pression foncière sur le secteur.

~~- Mantes-la-Ville – secteur route de Houdan / rue des Alliés –~~

~~L'objectif sur ce secteur est d'anticiper l'évolution du site pour assurer la préservation et la mise en valeur des bâtiments remarquables qui y sont situés.~~

~~- Mantes-la-Ville – secteur SAFRAN/SAGEM –~~

~~Ce secteur est voué à muter, car les entreprises qui y sont implantées sont susceptibles de se délocaliser. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté de prendre le temps de réfléchir sur sa programmation future. Le secteur comprend des maisons individuelles présentant des potentiels de mutation et de constructibilité importants. Ces dernières sont intégrées au périmètre d'attente afin d'éviter une densification désordonnée, et ainsi permettre une réflexion globale en lien avec la parcelle située juste en face. Ces deux parcelles sont situées au coeur de la commune, à proximité de la gare et des équipements mixtes sans en subir directement les nuisances, ce qui induit une forte pression foncière sur le secteur.~~

Communes	Secteurs concernés	Date d'institution du périmètre
ANDRESY	Secteur Sud- Gare SNCF	15 12 2015
EPONE	Secteur Gare	25 11 2015
GUERVILLE	La Plagne	Date d'approbation du PLUi
MAGNANVILLE	Secteur Les Brosses	02 02 2017
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 1/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 2/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 3/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 4/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 5/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 6/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 7/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 8/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 9/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur boulevard Roger Salengro 10/10	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur entre les deux gares	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur Mantes station / Ballauf	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur Route de Houdan / rue des Alliés	27 09 2018
MANTES LA VILLE	Secteur SAFRAN/SAGEM	27 09 2018

Partie 1 du règlement – Définitions et dispositions communes
1.4.4. Périmètre d'attente de projet

SUPPRESSION DU TABLEAU DES PÉRIMÈTRES D'ATTENTE EXISTANTS ET DE LEUR DATE D'INSTITUTION

N°23 – AJOUT D'UNE DISPOSITION VISANT À PRIVILÉGIER LE REMPLACEMENT DE TOUT VÉGÉTAL ABATTU DANS LA CONCEPTION DES PROJETS EN ZONE UDa (PARTIE 2 DU REGLEMENT)

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 2 – Règlement de zones

Contenu de la modification

Le chapitre 3.1 de la partie 2 du règlement de la zone UDa définit les principes généraux du traitement des espaces libres et de leurs composantes. Ces dispositions visent notamment à préserver et améliorer la qualité paysagère et écologique de ces espaces. Dans la lignée de l'objectif « éviter, réduire, compenser » (ERC) fixé par le code de l'environnement, la modification ajoute **une disposition en zone UDa visant expressément à ce que la conception des projets privilégie une composition paysagère qui maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales. Dans cet objectif, le règlement est complété pour préciser qu'en cas d'abattage ou de destruction de végétaux, leur remplacement sera à privilégier lorsque la configuration et la surface de pleine terre le permettent, conformément à l'article 3.3.3 du règlement de la zone.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification ne porte pas d'incidence majeure sur l'environnement. Le caractère de recommandation ne permet pas d'assurer le principe de compensation qu'elle instaure. Autant sa mise en œuvre permettra de pérenniser le cadre paysager et végétal, autant, si elle n'est pas appliquée, cette modification n'aura aucune incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
3.1 Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement « Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement. »	3.1 Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement « Les principes généraux du traitement des espaces libres figurent au chapitre 3 de la partie 1 du règlement. **La conception des projets privilégie une composition paysagère qui maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales. En cas d'abattage ou de destruction de végétaux, leur remplacement pourra être effectué lorsque la configuration et la surface de pleine terre le permettent, conformément à l'article 3.3.3 du règlement de la zone.** »

N°24 – CLARIFICATION SUR LA DIFFÉRENCE ENTRE ÎLOT VERT ET CŒUR D'ÎLOT DANS LA PARTIE 2 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 2 – Règlement de zones

Contenu de la modification

Le terme de « cœur d'îlot » est employé à plusieurs reprises dans le règlement du PLUi mais avec une portée juridique différente. Afin d'éviter toute confusion dans l'application du règlement, il convient de clarifier cette notion selon qu'il s'agit :

- d'un cœur d'îlot identifié graphiquement sur les plans de zonage communaux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- d'un cœur d'îlot dont il est fait référence dans les caractéristiques de certaines zones (UDa, UDc, UDd) ainsi que dans certaines dispositions règlementaires faisant référence à la notion de cœur d'îlot au sens de la morphologie urbaine (UAa, UAb, UAc, UAd, UBa, UBb, UDc).

Les **deux notions sont dissociées : la notion de « cœur d'îlot » et la notion d'« îlot vert »**. La définition de « cœur d'îlot » est maintenue uniquement au titre de la trame verte urbaine identifiée sur le fondement de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les « îlots verts » correspondent, quant à eux, à des espaces végétalisés présents dans le tissu urbain. Dans cette logique, **le terme de « cœur d'îlot » est remplacé par le terme « îlot vert »** lorsqu'ils se rapporte à cette notion.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est **sans effet sur l'environnement.**

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
Rappel des principales caractéristiques de la zone UDa	Rappel des principales caractéristiques de la zone UDa
L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment en cœurs d'îlots.	L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment **au cœur des îlots verts**.
Rappel des principales caractéristiques de la zone UDc	Rappel des principales caractéristiques de la zone UDc
L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les cœurs d'îlots, tout en permettant l'évolution du bâti.	L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les **îlots verts**, tout en permettant l'évolution du bâti.
Rappel des principales caractéristiques de la zone UDd	Rappel des principales caractéristiques de la zone UDd
Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots.	Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers **des îlots verts**.
Zone UAa	**Zone UAa**
3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs	3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs
3.3.2 Les autres espaces libres	3.3.2 Les autres espaces libres
Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.	Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UAb

3.1.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.1.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des **îlots verts** ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UAb

3.1.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.1.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

La composition des volumes bâtis favorise le rythme des façades à l'échelle de la rue et les transparences visuelles sur les **îlots verts.**

Zone UAc

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UAd

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

La conception paysagère du projet prend en compte la composition de la trame verte existante du village ou hameau afin de rechercher des continuités végétales ou de renforcer la végétalisation des cœurs d'îlot.

Zone UAc

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des **îlots verts** ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UAd

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

La conception paysagère du projet prend en compte la composition de la trame verte existante du village ou hameau afin de rechercher des continuités végétales ou de renforcer la végétalisation des **îlots verts**.

4.2 L’aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Cette zone qui correspond aux centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, est marquée par un rapport fort entre le bâti et la voie qu’il longe, tout en laissant des ouvertures vers les cœurs d’îlots.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d’offrir des vues vers des cœurs d’îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UBa

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des cœurs d'îlots ;
- à l’échelle de l’espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l’espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

4.2 L’aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Cette zone qui correspond aux centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, est marquée par un rapport fort entre le bâti et la voie qu’il longe, tout en laissant des ouvertures vers les **îlots verts**.

4.3 Les clôtures

4.3.1 Les clôtures implantées en limite de voie

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d’offrir des vues vers des **îlots verts** ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UBa

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des **îlots verts** ;
- à l’échelle de l’espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l’espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Les projets concourent à un renouvellement urbain progressif :

- en participant à la création d'un nouveau front urbain homogène tout en préservant des vues vers les cœurs d'îlots végétalisés ;
- en intégrant, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones qu'ils jouxtent qu'elles soient pavillonnaires (UD) ou de centralité (UA), tant dans leur volumétrie que leur implantation.

Zone UBb

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des cœurs d'îlots ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Les projets concourent à un renouvellement urbain progressif :

- en participant à la création d'un nouveau front urbain homogène tout en préservant des vues vers les **îlots verts** ;
- en intégrant, dans leur conception, des transitions adaptées avec les zones qu'ils jouxtent qu'elles soient pavillonnaires (UD) ou de centralité (UA), tant dans leur volumétrie que leur implantation.

Zone UBb

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des **îlots verts** ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;

public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

Zone UDa

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations en cœur d'îlot.

- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

Zone UDa

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

Zone UDc

4.3 Les clôtures

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des cœurs d'îlot ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UDd

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des cœurs d'îlots ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un

Zone UDc

4.3 Les clôtures

Dans le cas de murs de clôture de pierres, quelle que soit leur hauteur, ces derniers sont préservés et mis en valeur, sauf contrainte technique dûment justifiée. Toutefois, ils peuvent être réduits en hauteur pour permettre d'offrir des vues vers des **îlots verts** ou sur des perspectives, ou partiellement démolis pour créer l'accès* à la construction principale.

Zone UDd

3.1 Les espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot, maintient et/ou renforce la végétalisation des **îlots verts** ;
- à l'échelle de l'espace de la rue, traite la marge de recul avec un soin particulier pour participer à la qualité de l'espace public ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

3.3 Le traitement paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

3.3.2 Les autres espaces libres

Les espaces libres*, autres que les espaces de pleine terre*, reçoivent un traitement paysager minéral et/ou végétal au regard du contexte environnant. Il s'agit de privilégier la localisation des

regroupement des plantations en cœur d'îlot.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Les objectifs poursuivis, tant pour les constructions nouvelles que les extensions*, sont :

- De promouvoir une forme urbaine d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs,
- De constituer un front urbain structuré et discontinu pour créer transparences vers les cœurs d'îlot.

espaces végétalisés et plantés à proximité de tels espaces aménagés sur les terrains voisins afin de tendre vers un regroupement des plantations **au cœur des îlots verts**.

4.2 L'aspect extérieur et la qualité architecturale de la construction

4.2.1 La conception des projets

Les objectifs poursuivis, tant pour les constructions nouvelles que les extensions*, sont :

- De promouvoir une forme urbaine d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs,
- De constituer un front urbain structuré et discontinu pour créer transparences vers **des îlots verts.**

N°25 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ANNEXES POUR LES ZONES UDb et UDd (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT)

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 2 – Règlement de zones

Contenu de la modification

Visée au chapitre 2.2.1 de la partie 2 du règlement de zone, la **règle générale définissant l'implantation des constructions** par rapport aux **limites séparatives des zones UDb et UDd** prévoit que peuvent être implantées en limite séparative des annexes dont la hauteur totale est au plus égale à 3,50m, à l'exception des piscines couvertes ou non, sur une profondeur minimale correspondant au retrait imposé ci-avant. La **notion de profondeur minimale** peut porter à confusion dans son application. Cette disposition doit s'entendre comme permettant l'implantation des annexes à l'exception des piscines sur **toute la profondeur de l'espace de retrait comprise entre la limite séparative et le retrait imposé par la règle**. Une construction annexe pourra donc être implantée en limite séparative ou dans l'espace de retrait. La règle est réécrite afin de la **clarifier et par conséquent de faciliter son application**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une modification visant à clarifier la règle en vigueur, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
2.2.1 Règle générale « Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative des annexes* dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non, sur une profondeur minimale correspondant au retrait* imposé ci-avant. »	2.2.1 Règle générale « Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative **ou dans l'espace de retrait* imposé ci-avant** des annexes* dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres à l'exception des piscines couvertes ou non, ~~sur une profondeur minimale correspondant au retrait* imposé ci-avant~~. »

N°26 – MODIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION EN BCS EN LIMITES SÉPARATIVES EN UDa4 (PARTIE 2 DU RÈGLEMENT)

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 2 – Règlement de zones

Contenu de la modification

Le règlement de la zone UDa et ses secteurs limite l'imperméabilisation des sols dans la bande de constructibilité secondaire (BCS). Toutefois, dans la zone UDa et ses secteurs UDa1 et UDa3**,** peuvent être implantées **des constructions ou parties de constructions dont la hauteur totale est au plus égale à 3,50 mètres**, à l'exception des piscines couvertes ou non. Les dispositions du secteur UDa4 ne prévoient pas que celles-ci puissent être implantées en limites séparatives. Compte tenu **du gabarit restreint** de ce type de construction (**notamment des annexes**), **une implantation en limites séparatives apparaît justifiée**.

Il en est ainsi également du cas des constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en **limite séparative sur un terrain contigu. Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges de la ou d'une seule des constructions mitoyennes** La modification **amende le chapitre 2.2.1.2 du règlement du secteur UDa4** pour y appliquer les mêmes dispositions que pour la zone UDa et ses secteurs UDa1 et UDa3.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Sans porter d'incidence positive majeure, la modification met toutefois en place les conditions pour contribuer à la préservation des cœurs d'îlots verts participant à la qualité des paysages et à la préservation de la biodiversité urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

Dans le secteur UDa4

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* est différente selon la configuration du terrain* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains dont la configuration ne permet pas d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative* au plus ;
- sur les autres terrains : les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres (R ≥ 6 m).

APRÈS

2.2.1.2 Dans la bande de constructibilité secondaire (BCS)

Dans le secteur UDa4

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* est différente selon la configuration du terrain* existant à la date d'approbation du PLUi :

- sur les terrains dont la configuration ne permet pas d'y inscrire un cercle de 20 mètres de diamètre : les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative* au plus ;
- sur les autres terrains : les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives*.

Le retrait* est au moins égal à 6 mètres (R ≥ 6 m).

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- **les constructions, ou parties de construction, dont la hauteur totale* est au plus égale à 3,50 mètres, à l'exception des piscines couvertes ou non ;**
- **les constructions, ou parties de construction, adossées à une construction principale implantée en limite séparative sur un terrain contigu.**
  Dans ce cas, l'implantation de la construction s'inscrit à l'intérieur des héberges* de la ou d'une seule des constructions mitoyennes.

N°27 – CLARIFICATION DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DANS LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : I – Rapport de présentation – Partie 3.1 – Justification du projet et sa traduction règlementaire
  IV – Règlement – Partie 3 – Protection du patrimoine architectural urbain et paysager

Nota bene : le contenu du rapport de présentation du PLUi approuvé le 16 janvier 2020 ne sera pas modifié. Les compléments proposés au rapport de présentation du PLUi dans le cadre du dossier de modification générale approuvé seront intégrés à cette fiche, qui devient additif au rapport de présentation du PLUi approuvé (partie 4.2).

Contenu de la modification

La **partie 3.1 du règlement** introduit les règles en matière de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager. Dans cette partie, sont notamment déclinées les typologies architecturales, présentes dans les différentes catégories de protection : édifice patrimonial urbain et rural (EPUR), ensemble bâti (EB)… La présentation actuelle a tendance à cloisonner les différentes typologies. Or, une typologie peut être présente dans plusieurs catégories. Afin de faciliter la compréhension de cette partie, la **présentation des typologies architecturales est revue.**

De plus, une **erreur matérielle** est corrigée. A chaque typologie est attribuée une photographie à titre d'exemple. **La photographie n°8, relative au bâtiment industriel prise à Mantes-la-Ville est caduque** puisqu'à ce jour le bâtiment n'est pas classé au titre de la partie 3 du règlement. Cette photographie est donc remplacée par un bâtiment industriel réellement classé au titre du PLUi (fiche 78029_PAT_214).

A noter, la correction de la présentation, également présente dans la partie 3.1 du rapport de présentation

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une clarification de la règle et d'une correction d'erreur matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

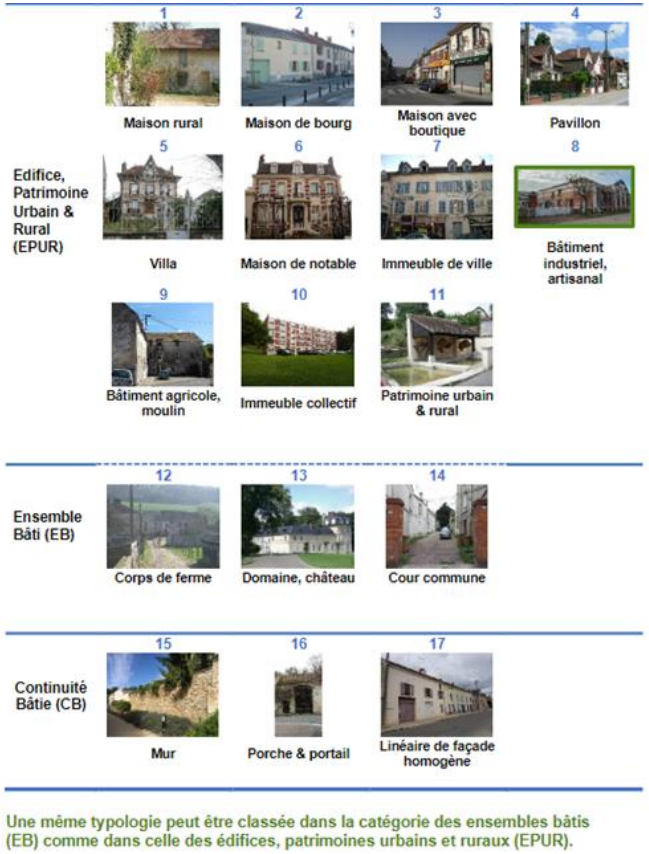
E. La Partie 3 du règlement : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

Les édifices, patrimoine urbain et rural :



APRÈS

E. La Partie 3 du règlement : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager



Une même typologie peut être classée dans la catégorie des ensembles bâtis (EB) comme dans celle des édifices, patrimoines urbains et ruraux (EPUR).

Les ensembles bâtis :


Corps de ferme


Domaine, château


Cour commune

Les continuités bâties :


Murs


Porche & portail


Linéaire de façade homogène

Partie 3.1 du rapport de présentation

Introduction

D. Définitions des typologies architecturales

1. Identités et illustrations des typologies

a. Les édifices, patrimoine urbaine et rural (EPUR)



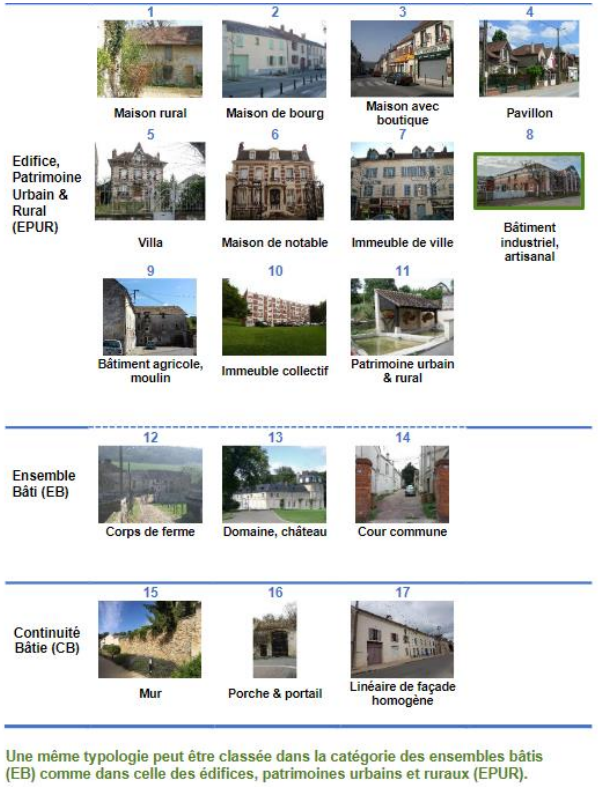
Partie 3.1 du rapport de présentation

Introduction

D. Définitions des typologies architecturales

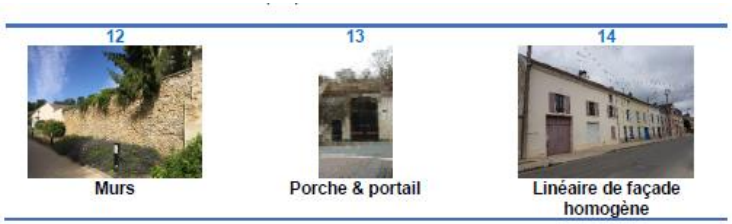
1. Identités et illustrations des typologies

~~a. Les édifices, patrimoine urbaine et rural (EPUR)~~



Une même typologie peut être classée dans la catégorie des ensembles bâtis (EB) comme dans celle des édifices, patrimoines urbains et ruraux (EPUR).

b. Les continuités bâties (CB)



c. Les ensembles bâtis (EB)



~~b. Les continuités bâties (CB)~~

~~c. Les ensembles bâtis (EB)~~

N°28 – MISE À JOUR DES SOMMAIRES DE LA PARTIE 3 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée** : /
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Contenu de la modification

Dans le cadre de la modification générale du PLUi, la partie 3 du règlement est amenée à évoluer en lien avec les évolutions territoriales présentées dans les parties suivantes. L'identification de nouveaux éléments et la correction de certaines fiches de protection patrimoniale nécessitent une **réactualisation des sommaires**. La modification **met à jour les sommaires de la partie 3.2 du règlement** (*consultables dans le tome 3 « Pièces du PLUi modifiées », « IV. Règlement », « Partie 3.2 Fiches de protection patrimoniale par commune »*)**.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une actualisation de sommaire, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
	L'ENSEMBLE DES SOMMAIRES (général et par commune) SONT MIS À JOUR

N°29 – CORRECTIONS MATÉRIELLES DES PLANS DE ZONAGE PAR COMMUNE (PARTIE 5 DU RÈGLEMENT)

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Contenu de la modification

Les plans de zonage des 73 communes du territoire comportent actuellement une **erreur de frappe** sur le terme « pavillonnaire » dans la légende des plans de zonage communaux. Des corrections orthographiques sont donc apportées afin d'ajouter un « -n » aux légendes concernant le « pavillonnaire diffus » et le « pavillonnaire ordonnancé ».

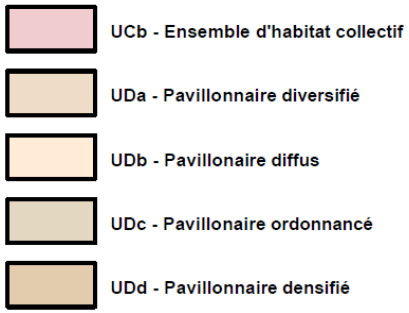
Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

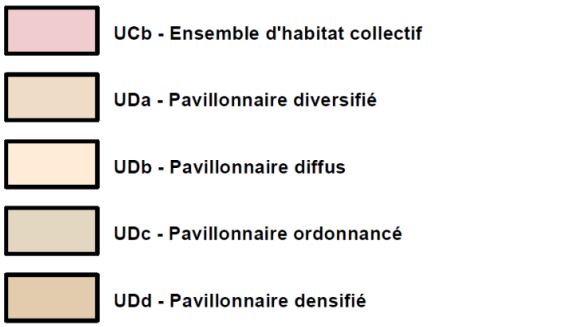
AVANT

Légende des plans de zonage par commune



APRÈS

Légende des plans de zonage par commune



N°30 – MISE À JOUR DU PLAN DE ZONAGE DE SYNTHÈSE DANS LA PARTIE 5 DU RÈGLEMENT

- **Typologie de la modification** : Transversale
- **Commune concernée :** Toutes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.1 – Plan de zonage de synthèse

Contenu de la modification

Dans le cadre de la modification générale du PLUi, les plans de zonage communaux sont amenés à évoluer. Les changements de zonages et ajustements des prescriptions graphiques nécessitent une **réactualisation du plan de zonage de synthèse**. La modification **met à jour le plan de zonage de synthèse** (*consultable dans le tome 3 « Pièces du PLUi modifiées », « IV. Règlement », « Partie 5.1 Plan de zonage de synthèse »*)**.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT **APRÈS**

LE PLAN DE ZONAGE DE SYNTHÈSE EST MIS A JOUR

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (3/7)

Modification générale n°1 du PLUi

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

3. LES EVOLUTIONS TERRITORIALES

Achères – Jumeauville

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

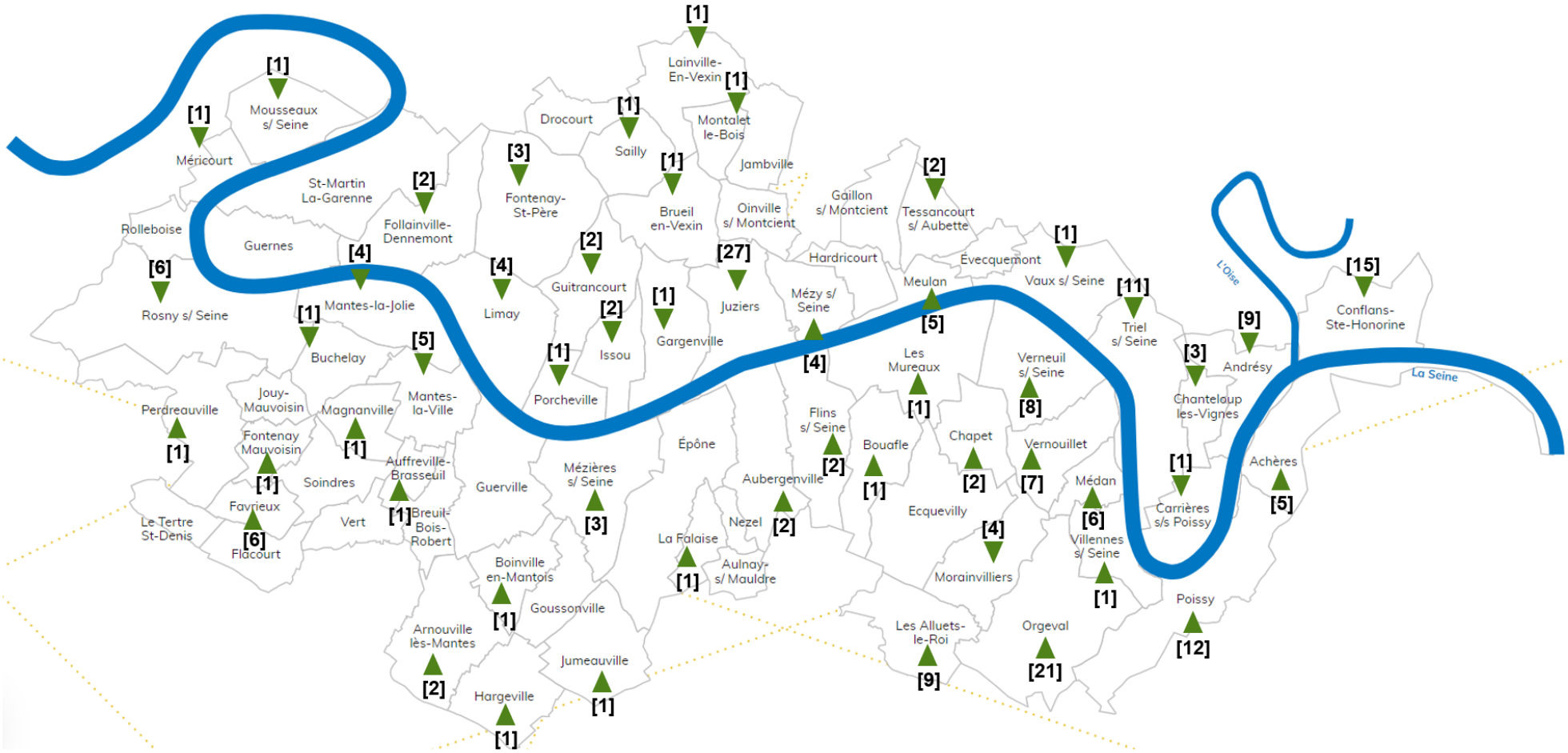
construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

B. Les évolutions territoriales

Achères – Jumeauville

Synthèse des communes concernées par une ou plusieurs évolutions territoriales



Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

ACHERES 125

N°1-ACH – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHERENTS URBAINS 126
N°2-ACH – AFFICHAGE DE LA BANDE DE 50 MÈTRES AU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE 134
N°3-ACH – BASCULEMENT DES TERRAINS SIS 48 À 52 RUE GEORGES BOURGOIN VERS UDA 140
N°4-ACH – AJOUT D'UN ARBRE REMARQUABLE SUR LE TERRAIN SIS 50B RUE GEORGES BOURGOIN 144
N°5-ACH/4-CSH – IDENTIFICATION D'UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN 148

ANDRESY 153

N°1-AND – CLARIFICATION DU SCHÉMA DU ZOOM DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°14 « LE SECTEUR GARE D'ANDRÉSY » 154
N°2-AND – CORRECTION DES ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « DOMAINE DU FAŸ » 158
N°3-AND – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHÉRENT URBAIN « LA CLOSERAIE DES VALENCES » 160
N°4-AND/1-CSP – MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS CERTAINS ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS 164
N°5-AND – CORRECTION DU PLAN DE ZONAGE ET DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « AND5 » ET « AND8 » 178
N°6-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UCB VERS UDA AU 1 SENTE DES GARENNES 182
N°7-AND – HARMONISATION DU ZONAGE DU CÔTÉ PAIR DE L'AVENUE MAURICE BERTEAUX EN UDA4 186
N°8-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE DU GENERAL LECLERC DE UDD VERS UBA ET AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE DE HAUTEUR 190
N°9-AND – RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « AND3 » 194

ARNOUVILLE-LES-MANTES 199

N°1-ALM – CORRECTIONS MATÉRIELLES DANS LES ORIENTATIONS ÉCRITES ET ADAPTATION DU SCHÉMA DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « SECTEUR 2 » 200
N°2-ALM – CORRECTION MATÉRIELLE DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 6 RUE DE LA BEURRON 204

AUBERGENVILLE 209

N°1-AUB – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UBA AUTOUR DU SECTEUR DE LA FRICHE LANDUYT 210
N°2-AUB – RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « AUB8 » 214

AUFFREVILLE-BRASSEUIL 217

N°1-AUF – CORRECTION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « PORTE DES PRÉS » 218

BOINVILLE-EN-MANTOIS 223

N°1-BEM – CHANGEMENTS DE ZONAGE DE UDA VERS UDA4 DANS LE CENTRE-VILLE 224

BOUAFLE 227

N°1-BOU – CHANGEMENTS DE ZONAGE DE UDD ET UDA VERS UDA2 SUR DEUX SECTEURS 228

BRUEIL-EN-VEXIN 233
N°1-BEV – CHANGEMENT DU DEGRÉ DE PROTECTION DE L'ENSEMBLE BATI « LA FERME SAINT LAURENT » 234
BUCHELAY 239
N°1-BUC – AJUSTEMENT DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLAGE » 240
CARRIERES-SOUS-POISSY 245
N°1-CSP/4-AND – MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS L'ENSEMBLE COHÉRENT URBAIN « RESIDENCE FLORE : RUE DU GENERAL LECLERC » 246
CHANTELOUP-LES-VIGNES 251
N°1-CLV – MODIFICATIONS PONCTUELLES DANS LE QUARTIER DE LA NOÉ DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°11 252
N°2-CLV – AJOUT D'UN CŒUR D'ÎLOT (CIL) RUE DES CHARIOTS 256
N°3-CLV – AJOUTS D'ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE 260
CHAPET 271
N°1-CHP – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CHP5 » SIS SUR LES TERRAINS RUE DU PAVILLON 272
N°2-CHP – CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE SITE DE L'ANCIENNE CLINIQUE DE BAZINCOURT 276
CONFLANS-SAINTE-HONORINE 281
N°1-CSH – CORRECTION DU PÉRIMÈTRE DES 500 MÈTRES TRONQUÉ DE LA GARE DE CONFLANS-FIN-D'OISE 282
N°2-CSH – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CHENNEVIÈRES » 284
N°3-CSH – CHANGEMENTS DE ZONAGE DANS LE SECTEUR CHENNEVIÈRES 290
N°4-CSH/5-ACH – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CSH2 » ET IDENTIFICATION D'UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN 294
N°5-CSH – EXTENSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CSH3 » SITUÉ QUAI DE L'ILE DU BAC 298
N°6-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE SECTEUR CARNOT DE UBB VERS UDA4 302
N°7-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE BOULEVARD RICHARD GARNIER DE UBB VERS UDA4 306
N°8-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE ALEXIS PIECQ ET L'ALLÉE DES TOURETS DE UBA VERS UDA4 310
N°9-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE DES CHAMPS DU FOUR DE UAB VERS UDA4 314
N°10-CSH – ADAPTATION DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES GRAPHIQUES SUR LE SECTEUR ROMAGNÉ 318
N°11-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE, AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE DE PLEINE TERRE ET D'UN ESPACE COLLECTIF VÉGÉTALISÉ (ECV) SUR LE SECTEUR DES HAUTES ROCHES 322
N°12-CSH – AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE POUR AUGMENTER LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE EN UBB AVENUE CARNOT 326
N°13-CSH – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL A L'ANGLE DE LA RUE LOUIS DESVIGNES, AVENUE DES CHÊNES ET RUE DE L'AMBASSADEUR 330
N°14-CSH – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL AVENUE DE BELLEVUE 334
N°15-CSH – MODIFICATION DES ÉTIQUETTES D'EMPRISE AU SOL DANS LA ZONE D'ACTIVITÉS « LES BOUTRIES » 338
FAVRIEUX 343

N°1-FAV – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CHEMIN DE LA MARE LA GRUE » 344
N°2-FAV – MODIFICATION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 46 ROUTE DE MANTES 350
N°3-FAV – MODIFICATION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4 CHEMIN DU CLOS AU COMTE 354
N°4-FAV – CORRECTION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 7 RUE DU CLOS MESSIRE JEAN 358
N°5-FAV – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « FAV1 » 362
N°6-FAV – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN SUR UN TERRAIN SIS ROUTE DE MANTES 366

FLINS-SUR-SEINE 371

N°1-FSS – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES BLEUETS ET JARDINS FAMILIAUX » 372
N°2-FSS – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS MIXITÉ SOCIALE « FSSII » ET « FSSIII » 376

FOLLAINVILLE-DENNEMONT 381

N°1-FDE – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVÉ « FDE8 » 381
N°2-FDE – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVÉ « FDE24 » 385

FONTENAY-MAUVOISIN 388

N°1-FMA – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CLOS BOULLET » 389

FONTENAY-SAINT-PERE 396

N°1-FSP – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE, RUE DU MOULIN » 397
N°2-FSP – MODIFICATION DE LA TYPOLOGIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « FSP20 » ET « FSP34 » 399
N°3-FSP – AJOUTS DE TRACÉS DE VOIES/CHEMINS SUR LE PLAN DE ZONAGE 403

GARGENVILLE 410

N°1-GAR – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDD VERS UEE 411

GUITRANCOURT 416

N°1-GUI – CLARIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG » 417
N°2-GUI – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION RUE DU MESLIER 421

HARGEVILLE 426

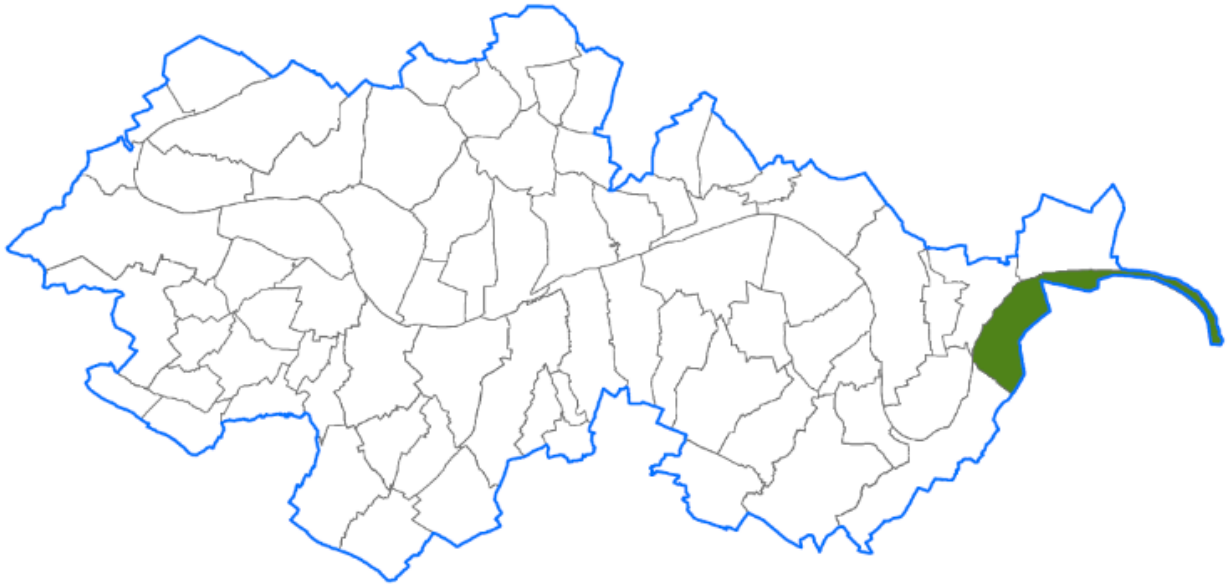
N°1-HAR – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDA VERS UDA4 RUE DE LA BELLE ÉPINE 427

ISSOU 432

N°1-ISS – CRÉATION D'UNE OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CŒUR D'ISSOU » 433
N°2-ISS – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ MIXITÉ SOCIALE « ISS7 » 441

JUMEAUVILLE 446
N°1-JUM – CHANGEMENT DE ZONAGE EN ENTRÉE EST DE VILLE DE UDB VERS UDA 447

Achères

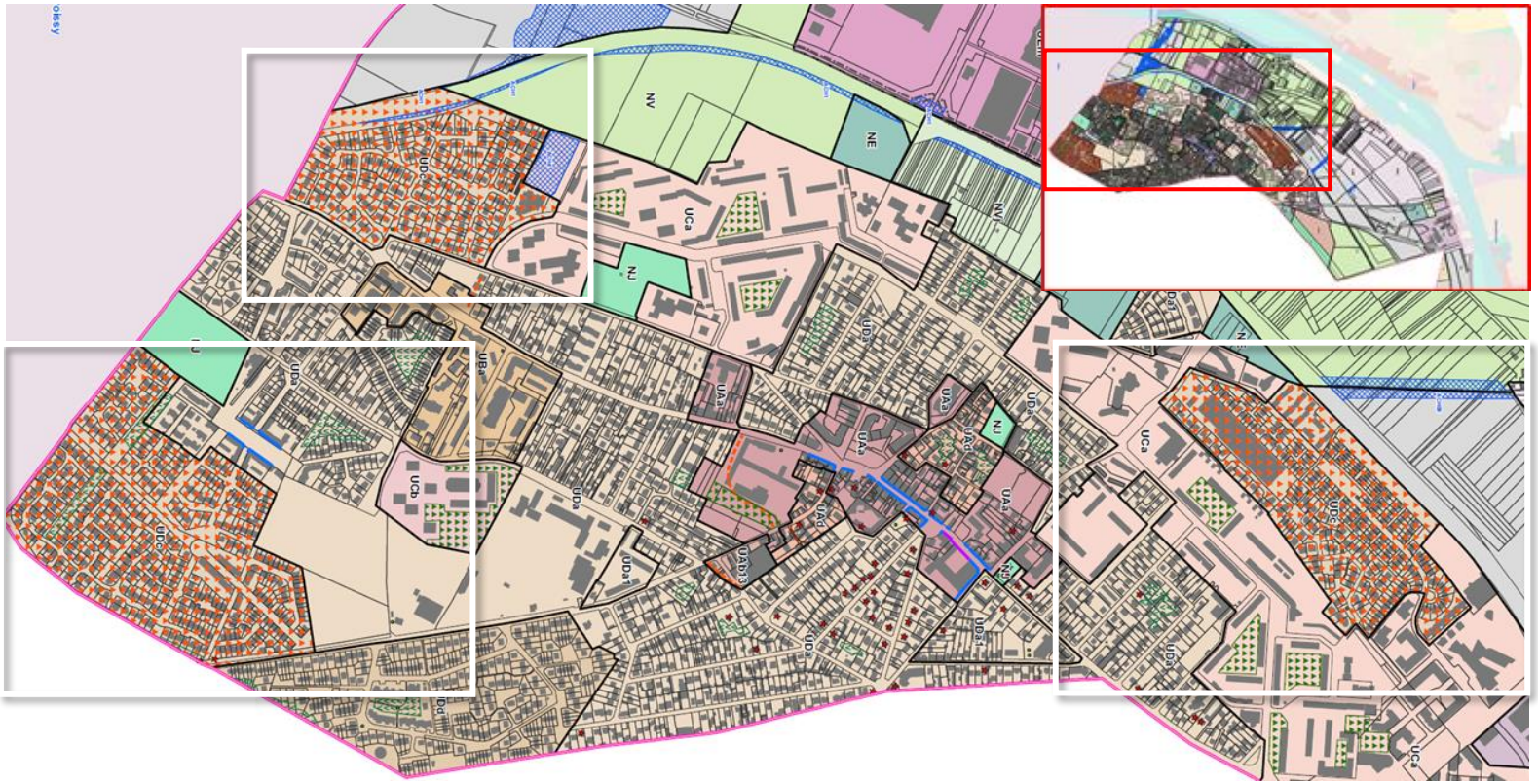


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-ACH – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHERENTS URBAINS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Achères
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères

Contenu de la modification

La commune d'Achères est concernée par **trois ensembles cohérents urbains (ECU)** : « Le Champ de Villars » (78005_ECU_001), « Les Haudières » (78005_ECU_002) et « Le Chêne Feuillu » (78005_ECU_003). Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.
Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDc, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

Pour tenir compte des spécificités des ECU de la commune, des dispositions particulières sont ajoutées dans les fiches des ECU, d'une part, **sur le traitement des clôtures**, et d'autre part, pour permettre une évolution modérée des annexes et des extensions à condition de tenir compte de l'organisation urbaine et paysagère de l'ensemble cohérent urbain. En effet, la zone UDc ne permet, **pour les annexes et extensions,** qu'une **emprise au sol de 10% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi**. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, les fiches de protection patrimoniale des ECU de la commune d'Achères sont modifiées pour que les annexes et extensions puissent avoir une **emprise au sol de 20m².** Le règlement prévoyant que cette emprise au sol puisse être ajustée dans les fiches des ensembles cohérents urbains, un tel changement ne remet donc pas en cause les protections érigées par la zone UDc. La modification intègre ces dispositions spécifiques dans les fiches 78005_ECU_001, 78005_ECU_002 et 78005_ECU_003. Dans **un objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de lutte contre les îlots de chaleur**, les ensembles cohérents urbains seront également dotés d'un **coefficient de pleine terre de 30%**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de valoriser et maintenir le cadre paysager bâti patrimonial tout en prenant les mesures nécessaires pour assurer les déplacements de la petite faune s'agissant des clôtures. L'augmentation admise pour les annexes et extension est mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages même si elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78005_ECU_001

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Achères

Fiche de protection	**Le Champ de Villars** : allée Louis Nogueres / voie Albin Desmazes / rue Pierre et Marie Curie/avenue du Général de Gaulle / square Toussaint Louverture
Ensemble Cohérent Urbain	78005_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *petit parcellaire et longiligne* *pavillons situés généralement en recul de la voie, seuls des garages en annexes accolés sont implantés en limite de voie et sur une ou deux limites séparatives. Constructions en bandes ou jumelées*	
	Gabarit : *R+1, R+1+C et R+2*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *harmonie des travées au sein d'une rue*
		Matériaux : *enduit clair et parfois blanc ; façades en briques*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *des espaces libres à l'avant bien entretenus, soit clôturés et végétalisés, soit minéraux et ouverts directement sur l'espace public*	
	Clôtures : *homogénéité des clôtures au sein d'une rue : soit basses et constituées d'un soubassement surmonté de lisses ou d'un autre matériau, soit espace ouvert non clôturé*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver ce quartier pavillonnaire situé entre la gare et la zone d'activités et faisant face à des quartiers de grands ensembles, l'harmonie des constructions au sein d'une rue et la présence d'espaces libres bien entretenus à l'avant renforcent cette appartenance au quartier et redorent l'image du quartier.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78005_ECU_001

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Achères

Fiche de protection	**Le Champ de Villars** : allée Louis Nogueres / voie Albin Desmazes / rue Pierre et Marie Curie/avenue du Général de Gaulle / square Toussaint Louverture
Ensemble Cohérent Urbain	78005_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : - petit parcellaire et longiligne - pavillons situés généralement en recul de la voie, seuls des garages en annexes accolés sont implantés en limite de voie et sur une ou deux limites séparatives. Constructions en bandes ou jumelées	
	Gabarit : R+1, R+1+C et R+2	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Harmonie des travées au sein d'une rue
		Matériaux : Enduit clair et parfois blanc ; façades en briques
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans
		Matériaux : Tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Des espaces libres à l'avant bien entretenus, soit clôturés et végétalisés, soit minéraux et ouverts directement sur l'espace public	
	Clôtures : Homogénéité des clôtures au sein d'une rue : soit basses et constituées d'un soubassement surmonté de lisses ou d'un autre matériau, soit espace ouvert non clôturé	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver ce quartier pavillonnaire situé entre la gare et la zone d'activités et faisant face à des quartiers de grands ensembles, l'harmonie des constructions au sein d'une rue et la présence d'espaces libres bien entretenus à l'avant renforcent cette appartenance au quartier et redorent l'image du quartier.

PLUi

Achères	78005_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	Décors : *les façades en brique sont maintenues*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures sont réalisées en harmonie avec celles existantes dans la rue ; elles sont basses et constituées de matériaux mixtes*

PLUi

Achères	78005_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Implantation des constructions : - respecter un coefficient de pleine terre minimal de 30% de la superficie du terrain. Sont admises : - l'extension des constructions principales à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale à 20m² - la construction d'annexe nouvelle. L'emprise au sol des annexes nouvelles est au plus égale à 20m² .
Qualité urbaine & architecturale	Décors : les façades en brique sont maintenues
Qualité paysagère & écologique	Clôtures sur rue, sur cheminement piéton ou sur emprise publique : elles sont constituées d'un muret d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif ajouré type grillage, barreaudage ou claire-voie. Leur hauteur totale est de 2 mètres maximum. Aucun brise-vue, claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées. Clôtures en limite séparative : leur hauteur totale est de 2 mètres maximum.

Fiche de protection patrimoniale 78005_ECU_002

PLUi

Achères

Fiche de protection	**Les Haudières** : chemin de Rocourt / avenue de Poissy / chemin de la Sente d'en bas / avenue Voltaire / chemin rural n° 6 et la RD n°30
Ensemble Cohérent Urbain	78005_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *petit parcellaire et longiligne* *pavillons comportant des garages et situés en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives*	
	Gabarit : *R+C, parfois R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *l'espace situé à l'avant est soit minéral mais très arboré, soit végétal*	
	Clôtures : *hétérogénéité des clôtures lesquelles sont basses et soit constituées de murs mais sur une longueur partielle, soit mixtes. Elles sont très souvent doublées de haies vives.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace situé en périphérie de grands ensembles et dont la morphologie des constructions et la présence de nombreux arbres confortent son aspect village.

Fiche de protection patrimoniale 78005_ECU_002

PLUi

Achères

Fiche de protection	**Les Haudières** : chemin de Rocourt / avenue de Poissy / chemin de la Sente d'en bas / avenue Voltaire / chemin rural n° 6 et la RD n°30
Ensemble Cohérent Urbain	78005_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : - petit parcellaire et longiligne - pavillons comportant des garages et situés en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives	
	Gabarit : R+C, parfois R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans
		Matériaux : Tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : L'espace situé à l'avant est soit minéral mais très arboré, soit végétal	
	Clôtures : Hétérogénéité des clôtures lesquelles sont basses et soit constituées de murs mais sur une longueur partielle, soit mixtes. Elles sont très souvent doublées de haies vives.	



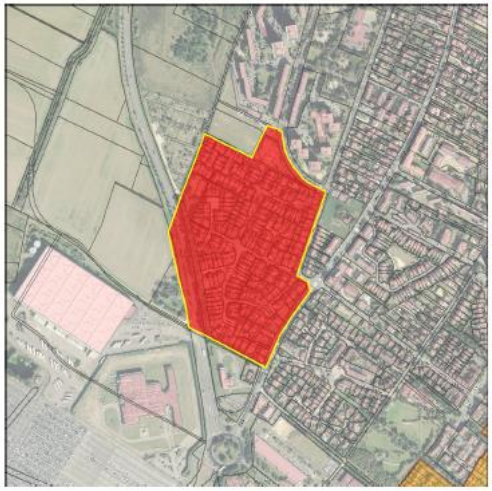


OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace situé en périphérie de grands ensembles et dont la morphologie des constructions et la présence de nombreux arbres confortent son aspect village.

PLUi

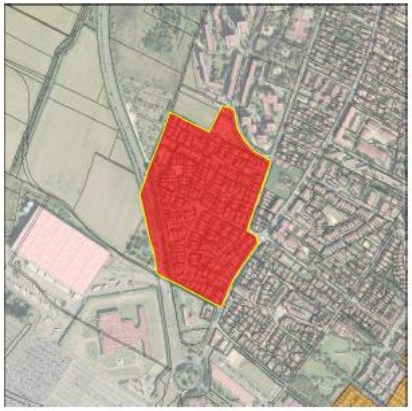
Achères	78005_ECU_002



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Gabarit : *les constructions restent dans le gabarit existant en conservant la hauteur à l'égout du toit et le faitage des constructions avoisinantes. Lorsque les constructions sont constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, ceci ne peut être que sur une partie de la construction.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures sont réalisées en privilégiant l'aspect végétal et sont en harmonie avec celles existantes dans la rue ; elles sont basses et les murs pleins ne sont autorisés que s'il existe un accès ouvert sur voie.*

PLUi

Achères	78005_ECU_002



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Gabarit : Les constructions restent dans le gabarit existant en conservant la hauteur à l'égout du toit et le faitage des constructions avoisinantes. Lorsque les constructions sont constituées d'un rez-de-chaussée et d'un étage, ceci ne peut être que sur une partie de la construction. Implantation des constructions : - respecter un coefficient de pleine terre minimal de 30% de la superficie du terrain. Sont admises : - l'extension des constructions principales à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale à 20m² - la construction d'annexe nouvelle. L'emprise au sol des annexes nouvelles est au plus égale à 20m² .
Qualité paysagère & écologique	Clôtures sur rue, sur cheminement piéton ou sur emprise publique : elles sont constituées d'un muret d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif ajouré type grillage, barreaudage ou claire-voie. Leur hauteur totale est de 2 mètres maximum. Aucun brise-vue, claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées. Clôtures en limite séparative : leur hauteur totale est de 2 mètres maximum.

Fiche de protection patrimoniale 78005_ECU_003

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Achères

Fiche de protection	**Le Chêne Feuillu** : de part et d'autre de la place Olympe de Gouges
Ensemble Cohérent Urbain	78005_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *petit parcellaire sauf rue Antoine Condorcet ou parcelles et constructions de plus grande taille et avenue César Franck petits collectifs à l'alignement à proximité de la place (R+3 toiture terrasse)* *constructions en recul de la voie et généralement sur une seule limite séparative*	
	Gabarit : *R+C à R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *les espaces libres sont végétalisés.*	
	Clôtures : *homogénéité des clôtures au sein d'une rue mais hétérogénéité d'une rue à une autre, aspect végétal toujours présent.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace remarquable situé le long de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, le gabarit et l'aspect des constructions et des clôtures seront sauvegardés.

Fiche de protection patrimoniale 78005_ECU_003

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Achères

Fiche de protection	**Le Chêne Feuillu** : de part et d'autre de la place Olympe de Gouges
Ensemble Cohérent Urbain	78005_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : - petit parcellaire sauf rue Antoine Condorcet ou parcelles et constructions de plus grande taille et avenue César Franck petits collectifs à l'alignement à proximité de la place (R+3 toiture terrasse) - constructions en recul de la voie et généralement sur une seule limite séparative	
	Gabarit : R+C à R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans
		Matériaux : Tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Les espaces libres sont végétalisés.	
	Clôtures : Homogénéité des clôtures au sein d'une rue mais hétérogénéité d'une rue à une autre, aspect végétal toujours présent.	



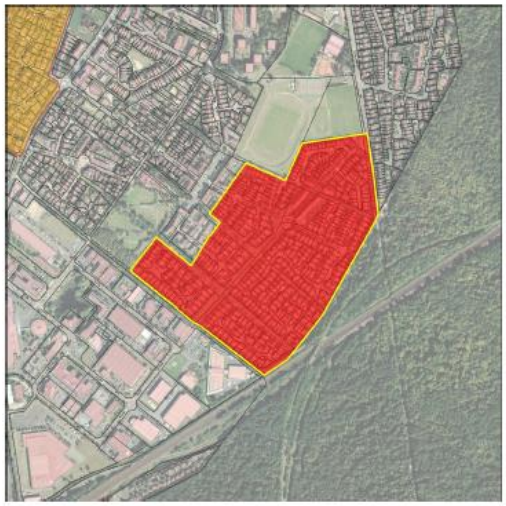


OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace remarquable situé le long de la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye, le gabarit et l'aspect des constructions et des clôtures seront sauvegardés.

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

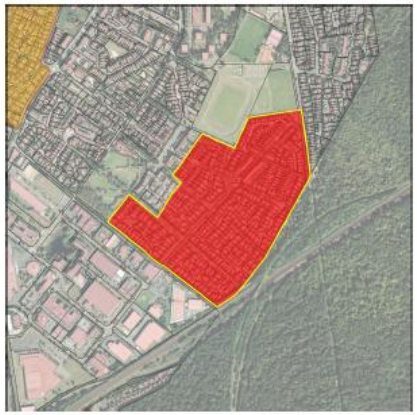
Achères	78005_ECU_003



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures végétales sont à privilégier et elles sont en harmonie avec celles existantes dans la rue : pas de clôture pleine mais à claire-voie doublée de haie ou uniquement haie. Toutefois, rue Maximilien Robespierre, les murs sont autorisés.*

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Achères	78005_ECU_003

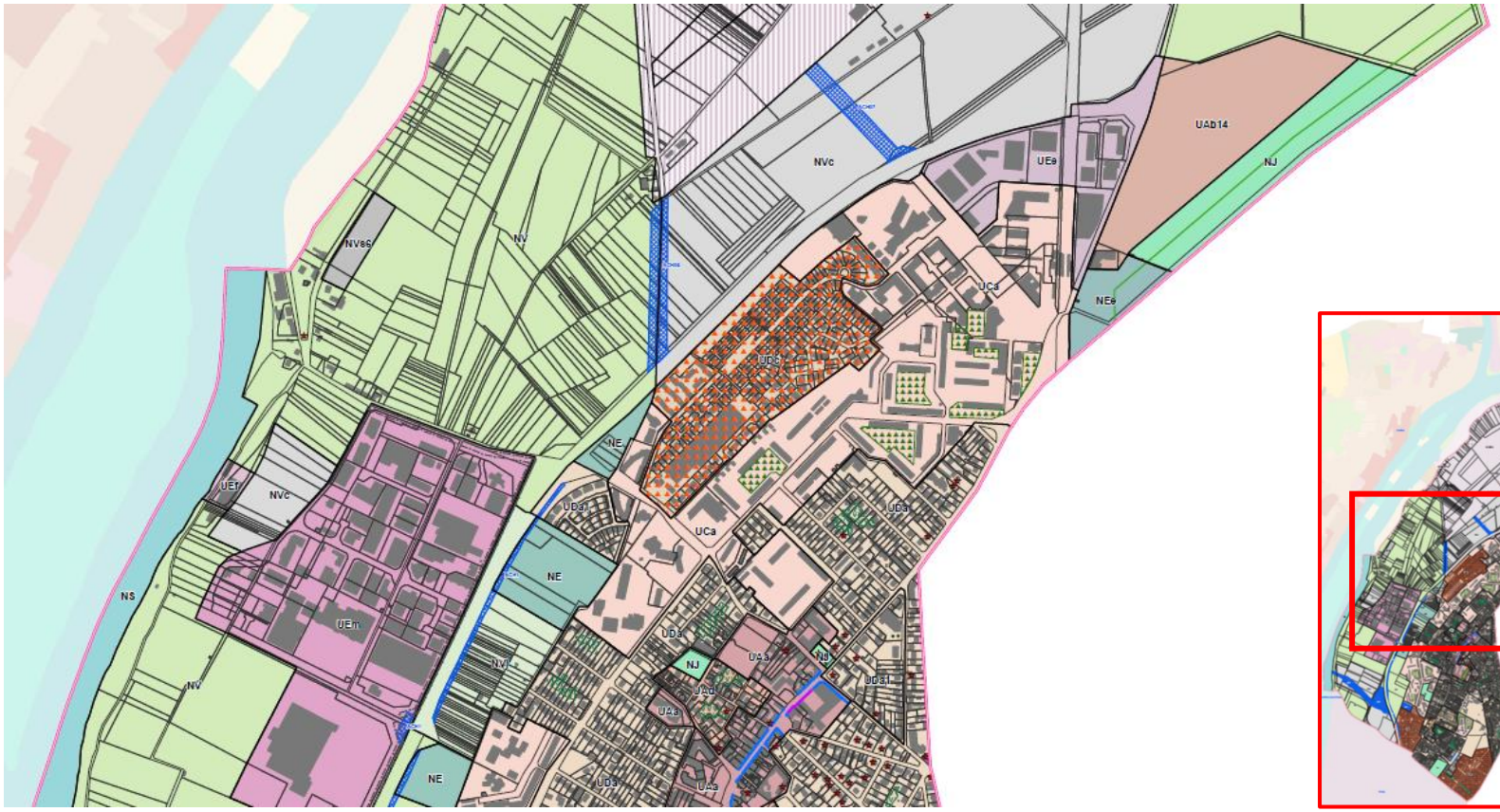


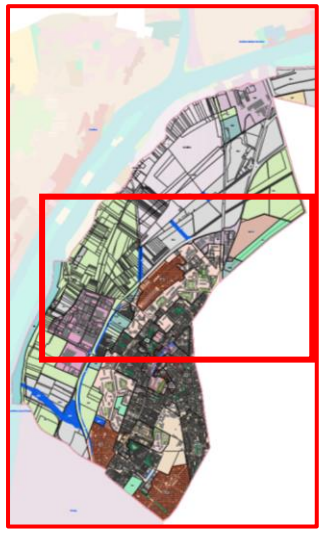
DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Implantation des constructions : - respecter un coefficient de pleine terre minimal de 30% de la superficie du terrain. Sont admises : - l'extension des constructions principales à destination d'habitation à la date d'approbation du PLUi. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale à 20m² - la construction d'annexe nouvelle. L'emprise au sol des annexes nouvelles est au plus égale à 20m² .
Qualité paysagère & écologique	Clôtures sur rue, sur cheminement piéton ou sur emprise publique : elles sont constituées d'un muret d'un mètre maximum surmonté d'un dispositif ajouré type grillage, barreaudage ou claire-voie. Leur hauteur totale est de 2 mètres maximum. Aucun brise-vue, claustra ou cache ne devra être disposé à l'arrière des clôtures ajourées. Clôtures en limite séparative : leur hauteur totale est de 2 mètres maximum.

N°2-ACH – AFFICHAGE DE LA BANDE DE 50 MÈTRES AU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Achères
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification





Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères

Contenu de la modification

La forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye longe la limite communale est de la commune d'Achères. Elle correspond à un **massif boisé de plus de 100 hectares auquel une bande des 50 mètres est associée**, en application des orientations du schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF). Toutefois, la **bande des 50 mètres n'a pas été matérialisée sur l'intégralité du secteur concerné au plan de zonage communal**. La modification **corrige cette erreur matérielle** et affiche la bande des 50 mètres au plan de zonage n°1 de la commune.

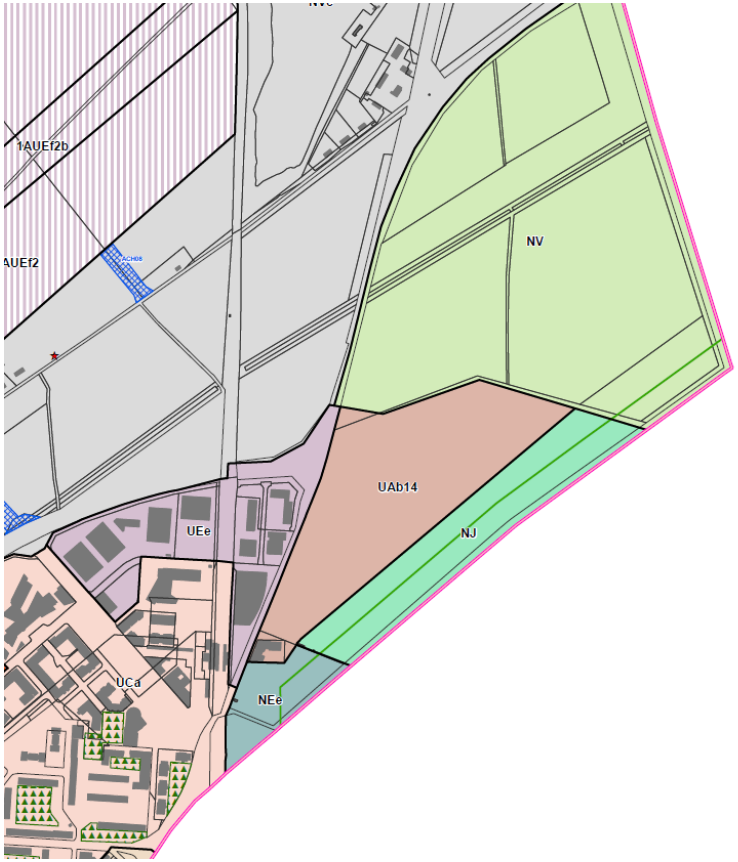
Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification ne porte pas d'incidence sur l'environnement. Notons néanmoins qu'elle permet une meilleure lisibilité des orientations du SDRIF sur la protection des massifs boisés.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

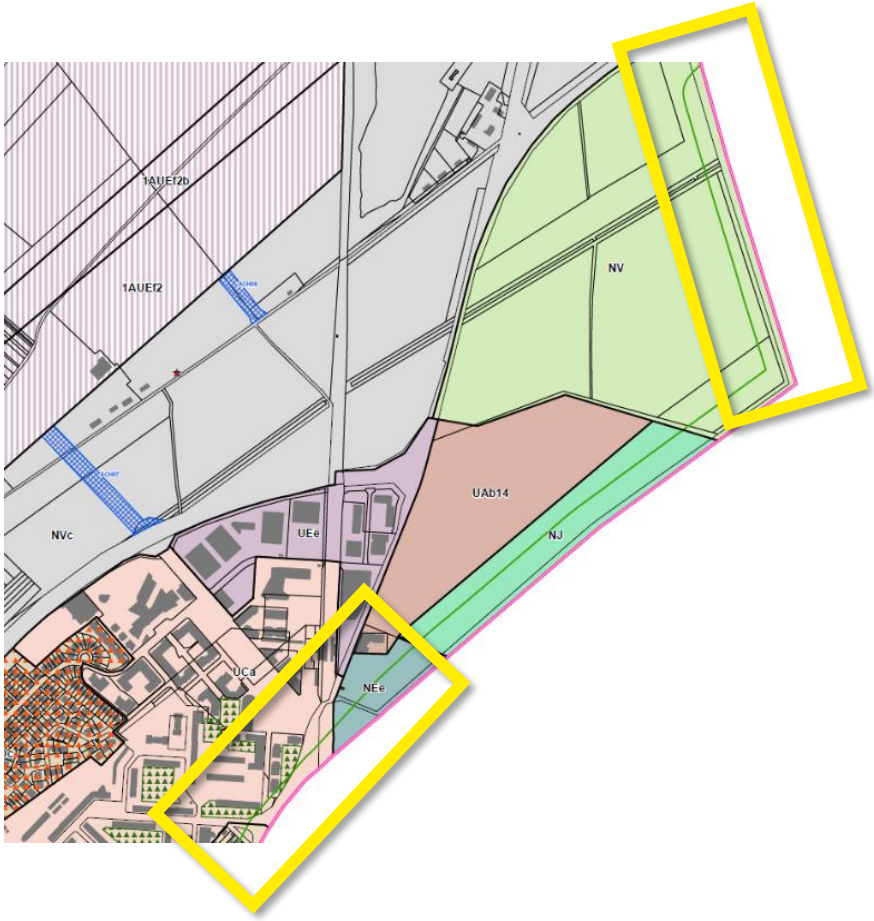
AVANT

Plan de zonage de la commune

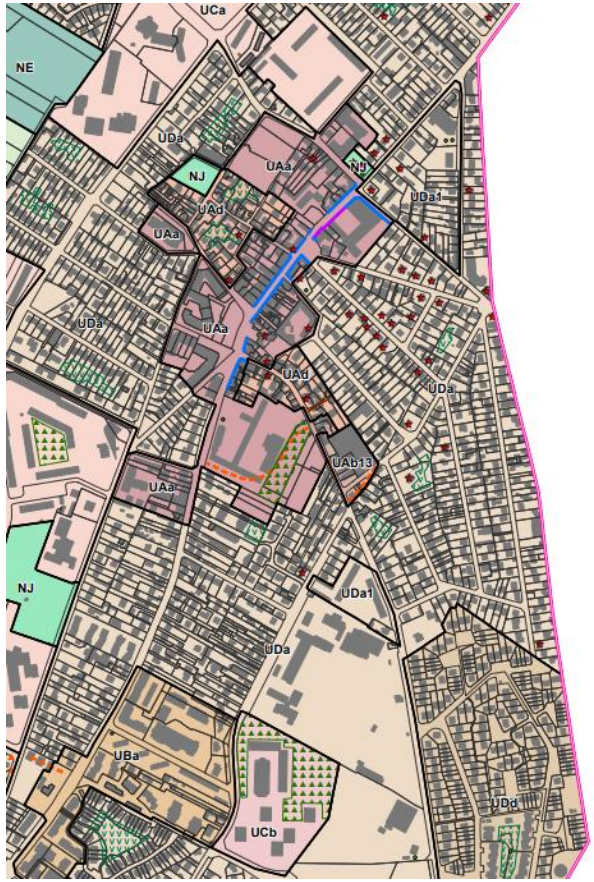


APRÈS

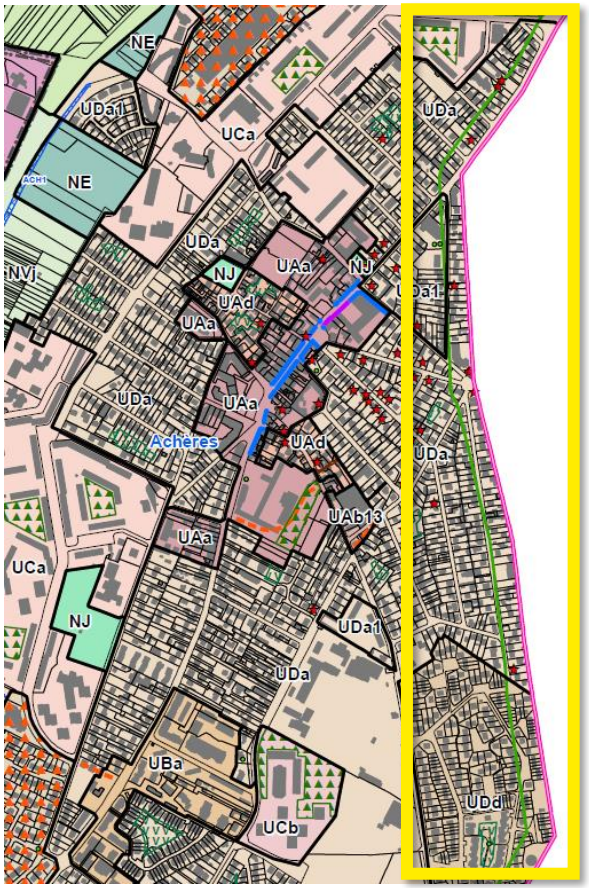
Plan de zonage de la commune



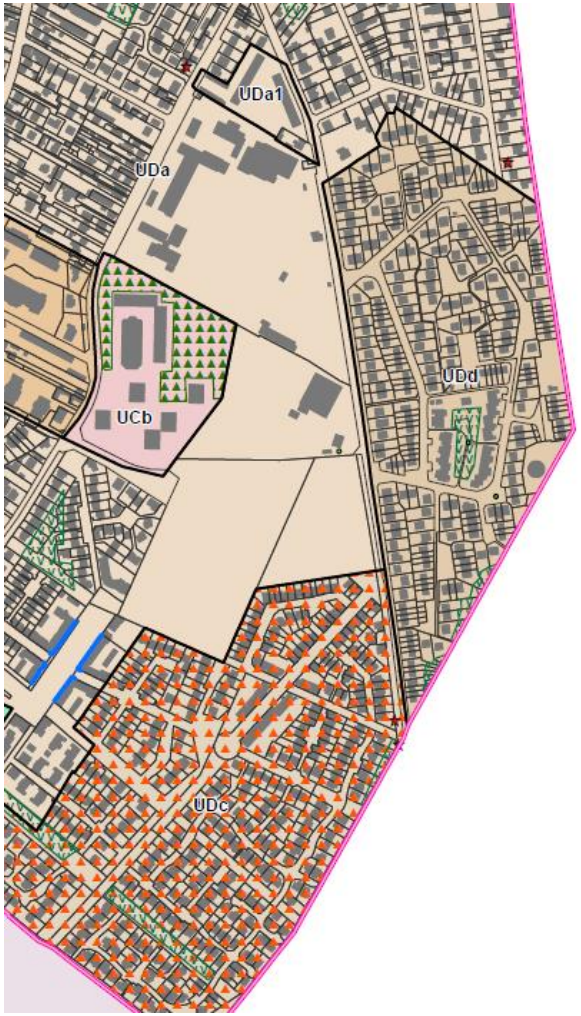
Plan de zonage de la commune



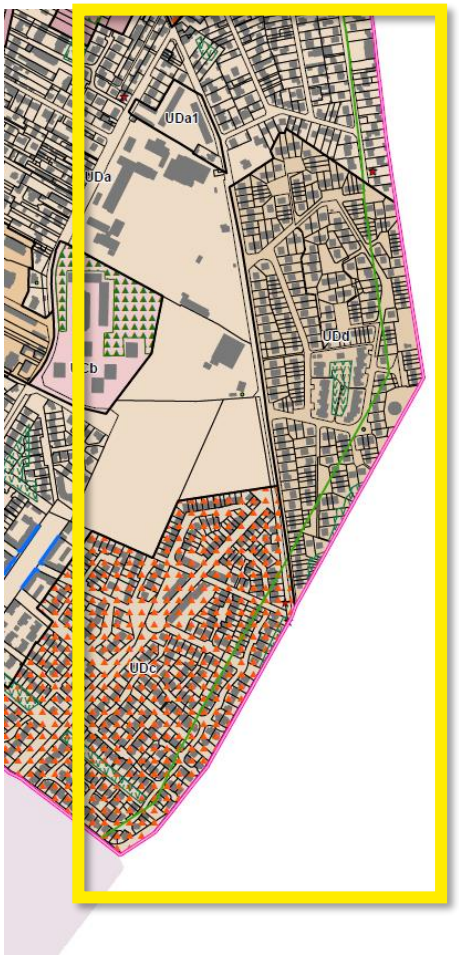
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



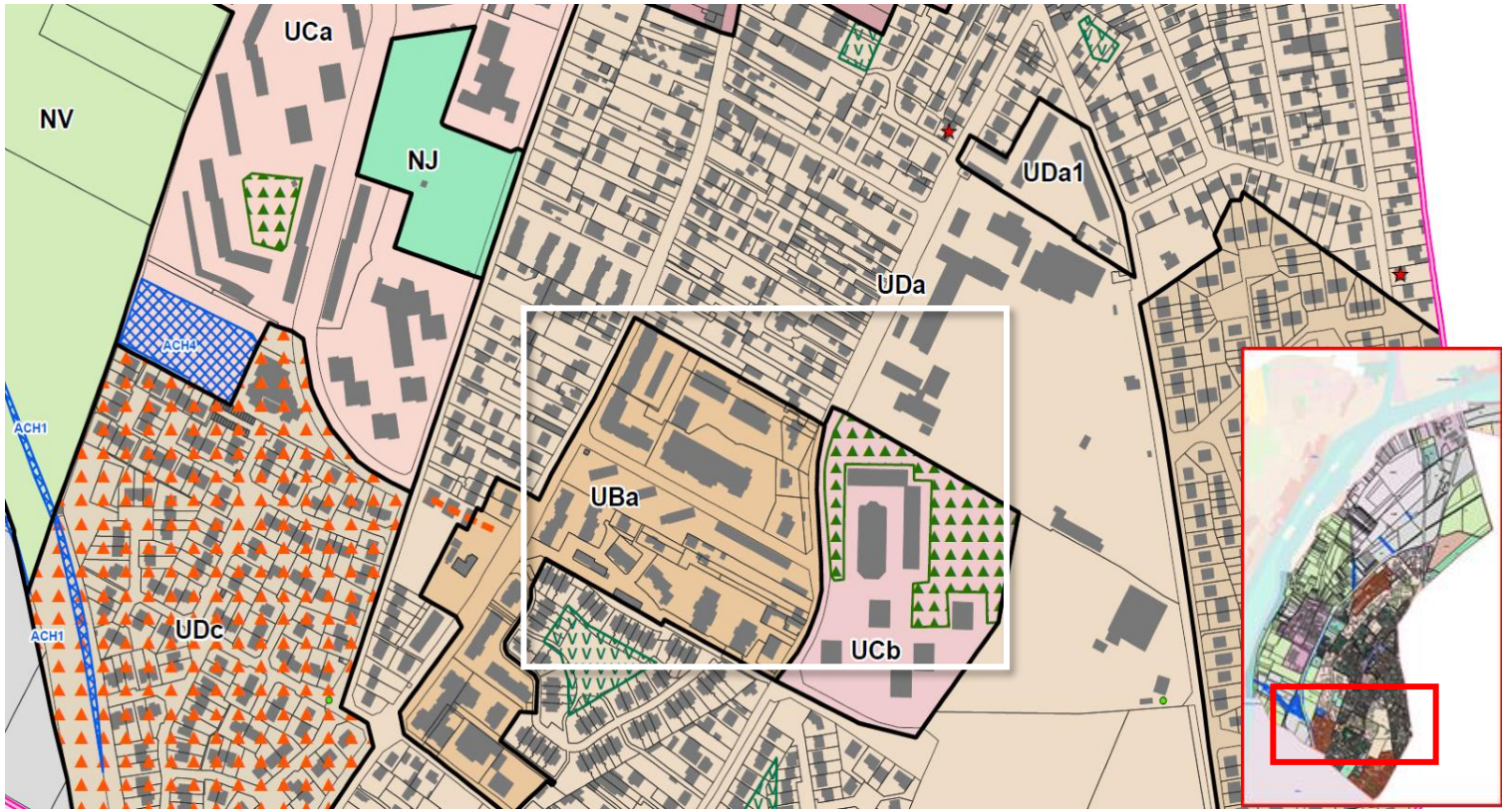
Plan de zonage de la commune



N°3-ACH – BASCULEMENT DES TERRAINS SIS 48 À 52 RUE GEORGES BOURGOIN VERS UDa

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Achères
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères

Contenu de la modification

Le secteur concerné par les terrains localisés au **48 à 52 rue Georges Bourgoin est classé en zone UBa**, une zone caractérisée par sa **proximité des centralités avec un bâti hétérogène**. Toutefois, le secteur couvre des constructions de **type pavillonnaire**. Leur implantation sur le terrain, au regard de leur densité et leur volumétrie diversifiées, correspond mieux aux caractéristiques de la zone UDa limitrophe.

La zone UDa apparait plus adaptée au secteur. Elle correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment les îlots verts.

Aussi, la modification bascule les terrains (parcelles identifiées aux 124, 125, 205, 380, 383, 583, 584 à 589, 591 et 607 de la section cadastrale BE) en UDa.

Nota bene : la modification identifie également un arbre remarquable au 50B rue Georges Bourgoin (se reporter à la fiche N°4-ACH).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

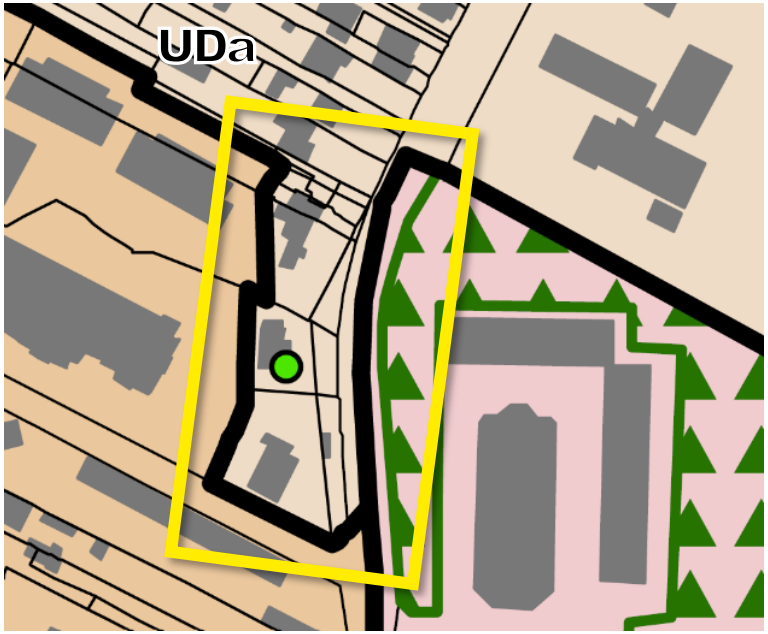
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

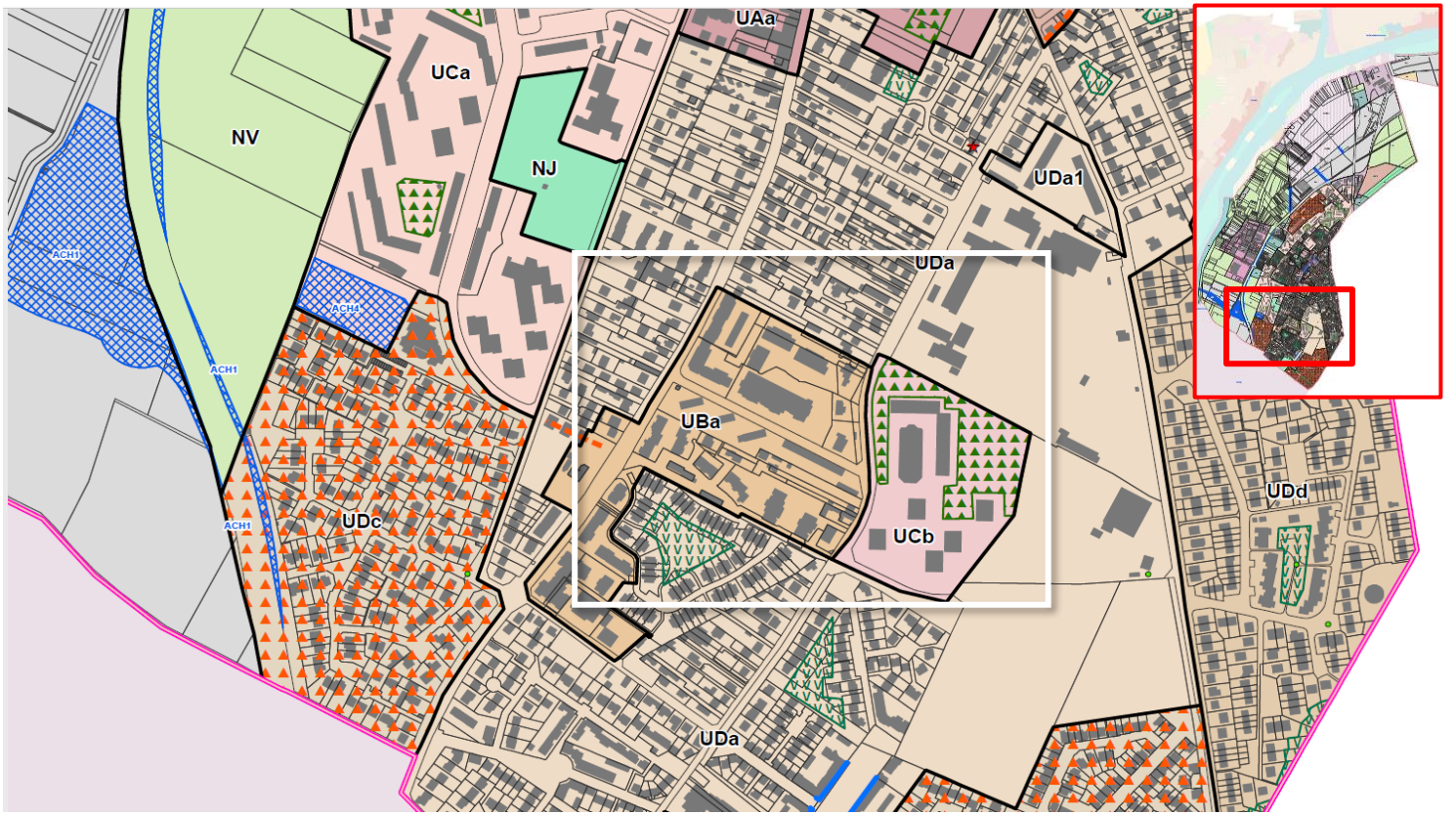
Plan de zonage de la commune



N°4-ACH – AJOUT D'UN ARBRE REMARQUABLE SUR LE TERRAIN SIS 50B RUE GEORGES BOURGOIN

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Achères
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères

Contenu de la modification

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et du maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune d'Achères. Le chêne, situé sur la parcelle BE 351 sise 50B rue Georges Bourgoin – dont le changement de zonage vers UDa est proposé – est ajouté au regard de son essence, sa qualité paysagère et son âge. La modification identifie donc **cet arbre au plan de zonage de la commune en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement prévoit que toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetés. Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

À noter que l'ensemble des arbres remarquables ajoutés dans le cadre de cette modification est présenté dans l'annexe sur l'identification des arbres remarquables.

Nota bene. La modification bascule également le secteur en UDa (se reporter à la fiche N°3-ACH).

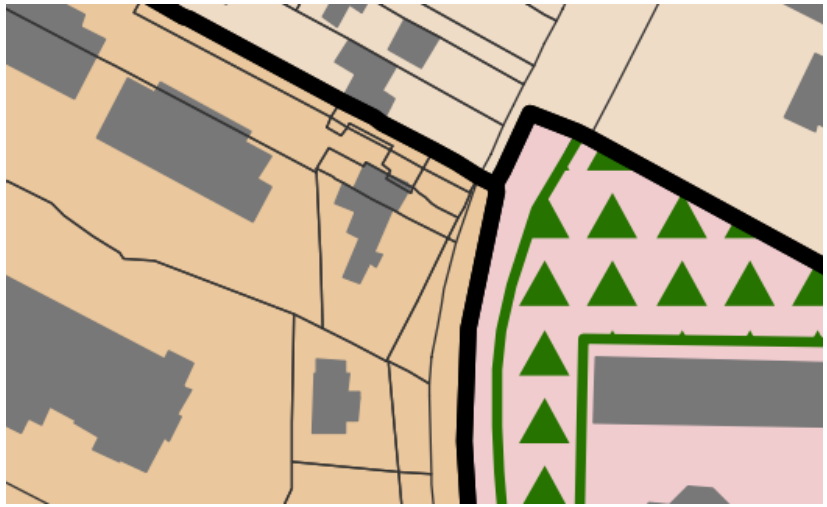
Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'un arbre remarquable porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

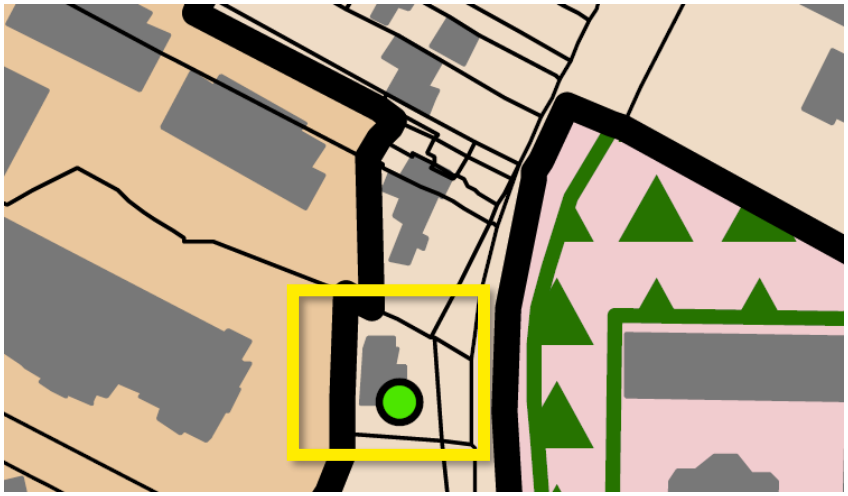
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



N°5-ACH/4-CSH – IDENTIFICATION D'UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Achères / Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Achères

Contenu de la modification

Pour tenir compte de la **suppression de l'emplacement réservé « CSH2 »** sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine et maintenir un accès à l'île du Devant, **un tracé de voie ou chemin est ajouté sur le plan de zonage d'Achères** sur le secteur identifié graphiquement **en continuité** de celui proposé sur le secteur de Conflans-Sainte-Honorine.

En application des articles L.151-38 et R.151-48-1 du code de l'urbanisme, ces tracés de voies ou chemins figurent aux plans de zonage et identifient les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur **tracé indicatif** permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

Un tracé de voie ou chemin est donc ajouté sur le plan de zonage de la commune d'Achères, en continuité de celui ajouté sur celui de Conflans-Sainte-Honorine.

Nota bene :cette fiche décrit les évolutions concernant la commune d'Achères uniquement ; pour connaître les évolutions concernant la commune de Conflans-Sainte-Honorine, il convient de se reporter à la fiche N°4-CSH/5-ACH.

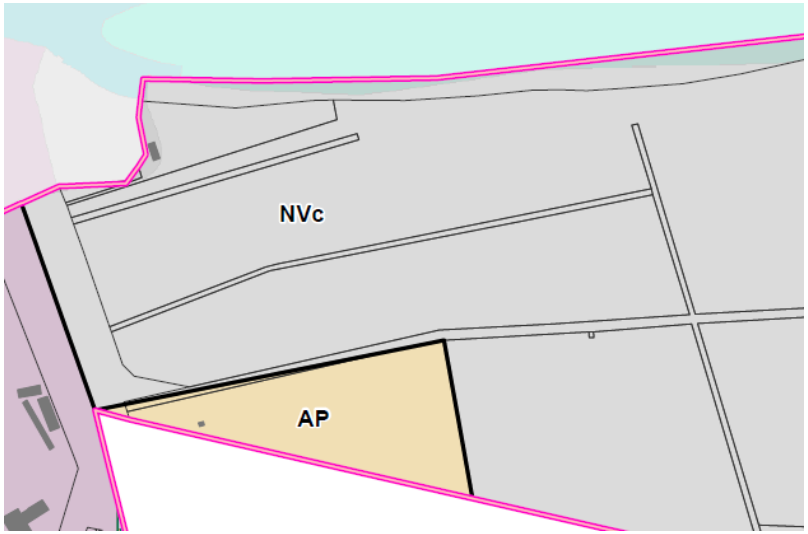
Synthèse des incidences sur l'environnement

L'identification du chemin porte des incidences positives en matière d'accessibilité à un espace végétalisé, sans toutefois que celle-ci soit significative, bien qu'en cohérence avec les études réalisées sur le secteur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

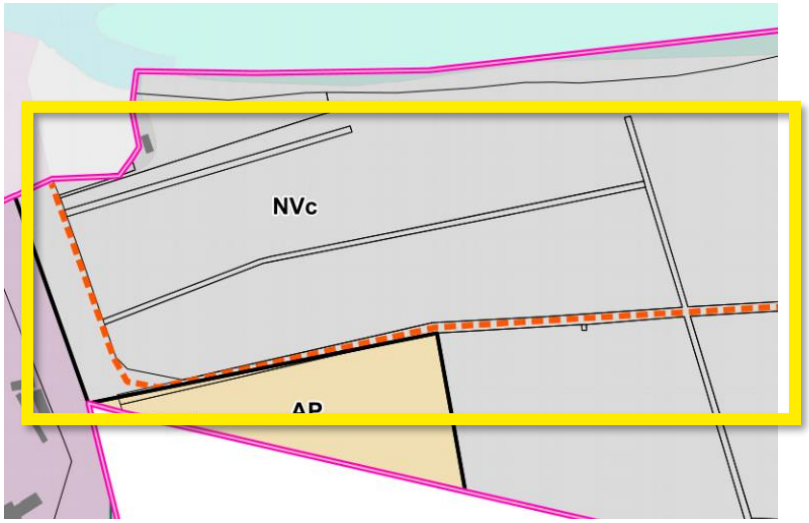
AVANT

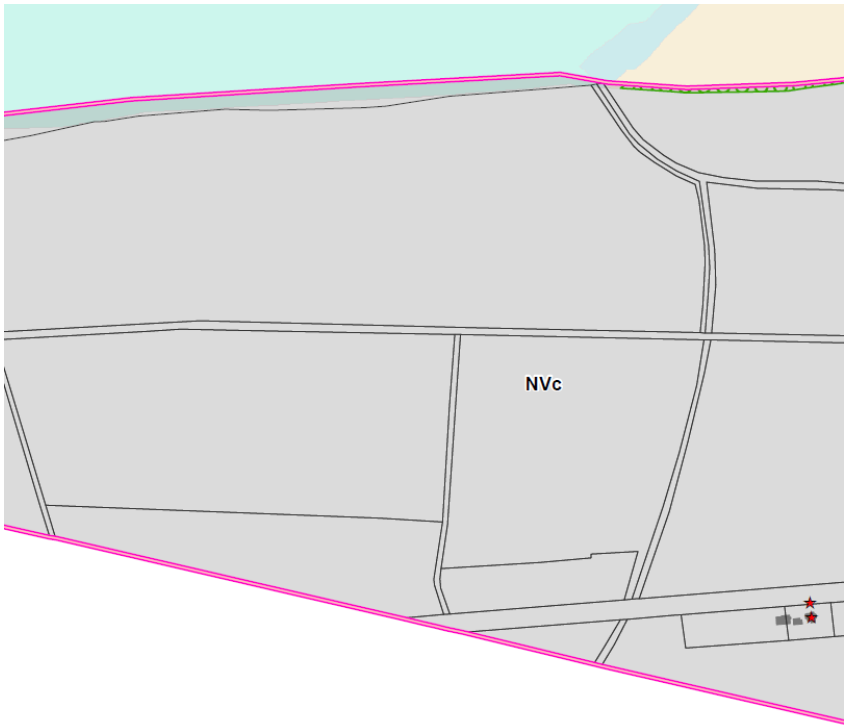
Plan de zonage n°1 et 2 de la commune

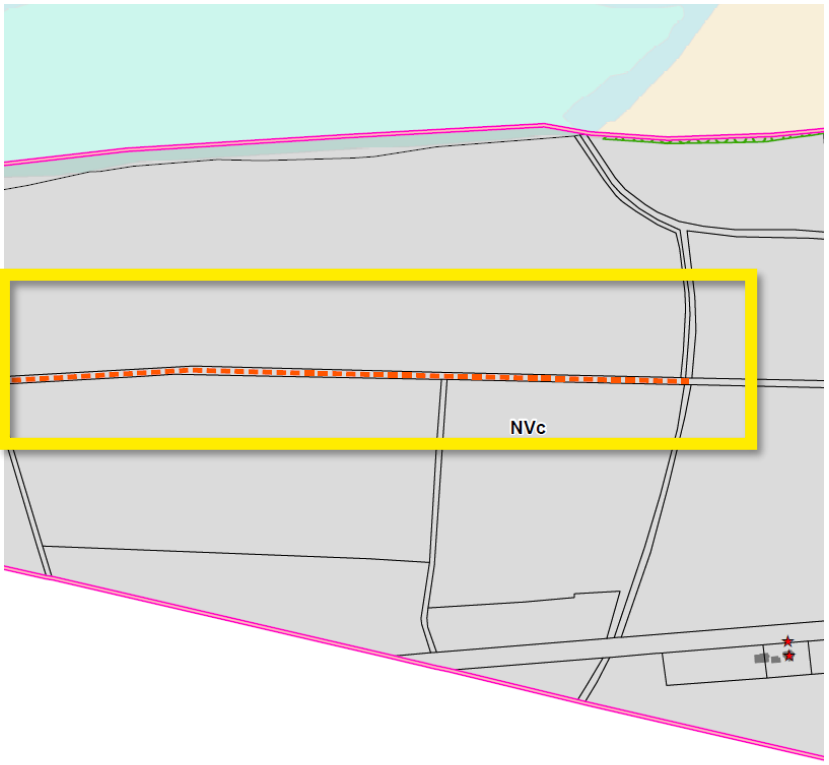


APRÈS

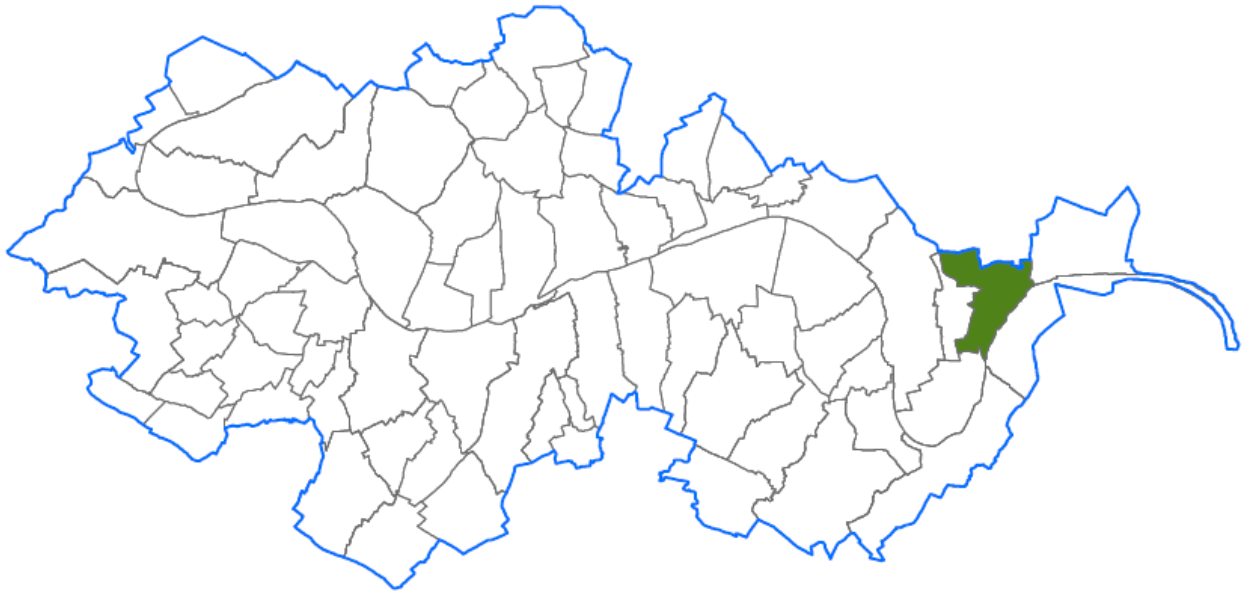
Plan de zonage n°1 et 2 de la commune




NVc


NVc

Andrésy



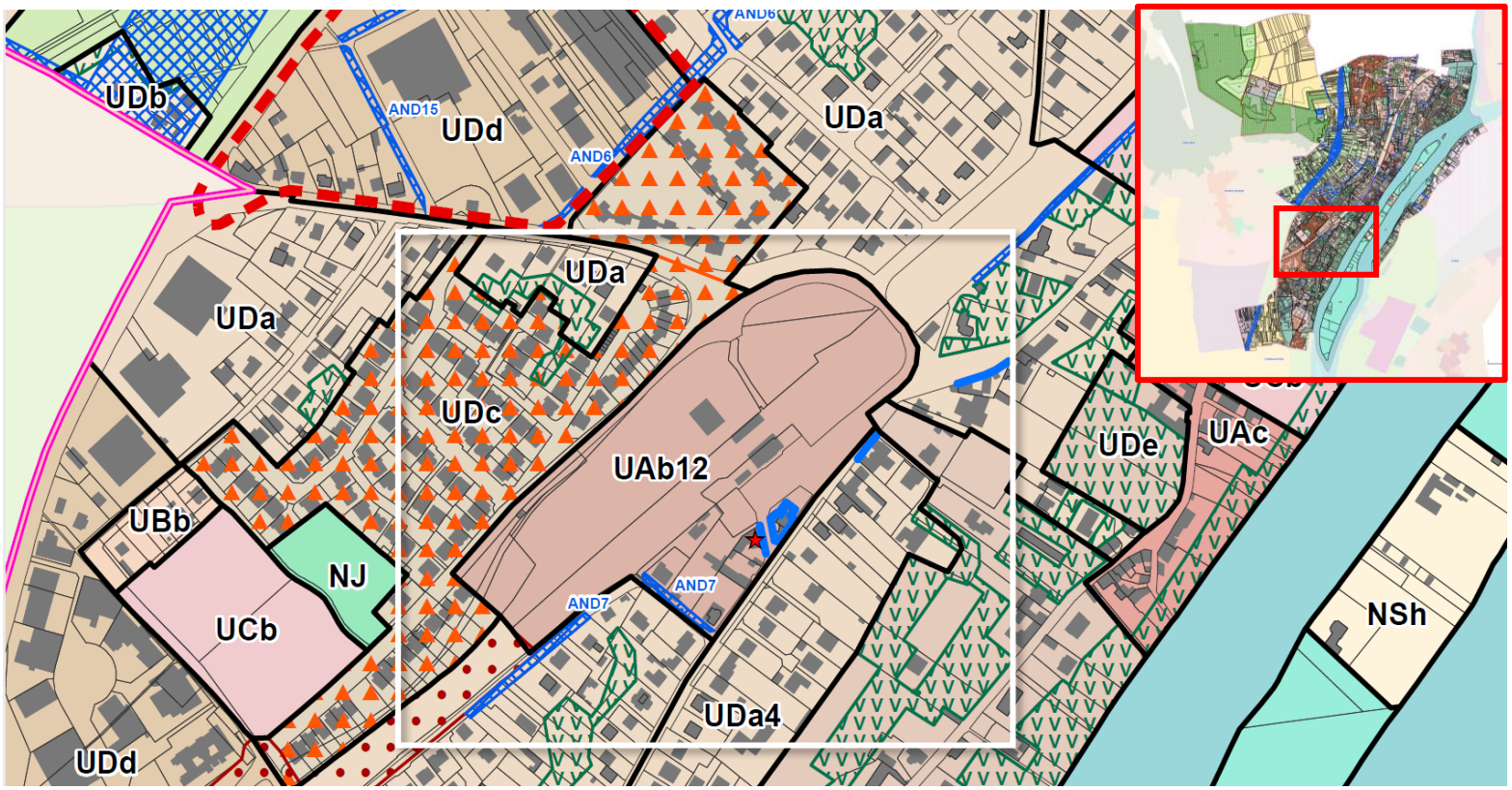
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

La commune d'Andrésy est notamment concernée par l'actualisation des périmètres d'attente (se reporter à la fiche transversale N°22).

N°1-AND – CLARIFICATION DU SCHÉMA DU ZOOM DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°14 « LE SECTEUR GARE D'ANDRÉSY »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à enjeux métropolitains « La confluence Seine-Oise et plaine d'Achères » possède un zoom sur « le secteur gare d'Andrésy ». **Une des orientations graphiques précise la démolition de la halle aux marchandises**.

L'objectif de cette mention graphique n'était pas d'obliger à la démolition mais **d'indiquer qu'elle était possible**. En effet, ainsi que le prévoit la modification transversale N°7, clarifiant les orientations graphiques sur le sujet des constructions existantes identifiées dans les OAP, un projet qui ne prévoirait pas cette démolition ne saurait être considéré comme incompatible avec l'OAP dès lors que cette non-démolition ne compromet pas la logique générale poursuivie dans ladite OAP. Cependant, afin d'éclaircir l'objectif poursuivi, la modification corrige **le zoom de l'OAP à enjeux métropolitains n°14 et supprime l'affichage de la démolition dans le schéma et la légende de l'OAP**. **Une orientation écrite de l'OAP précise l'intention de privilégier la conservation de la halle.**

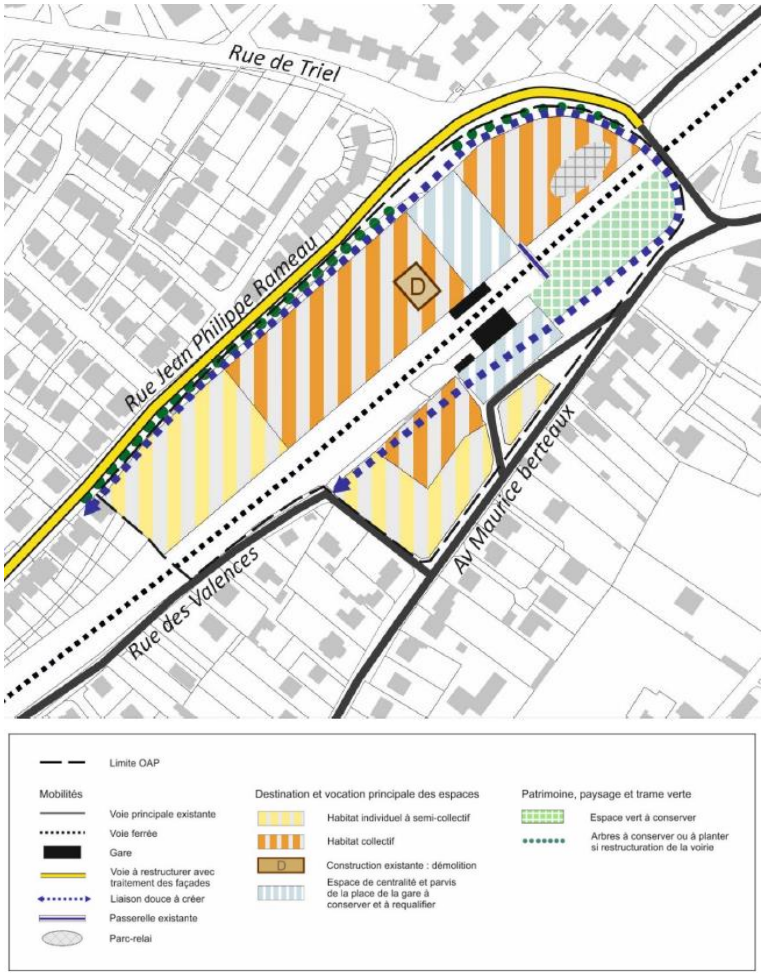
Nota bene : la modification transversale N°7 clarifie l'orientation relative aux interventions sur les constructions existantes dans les OAP de secteurs à enjeux métropolitains.

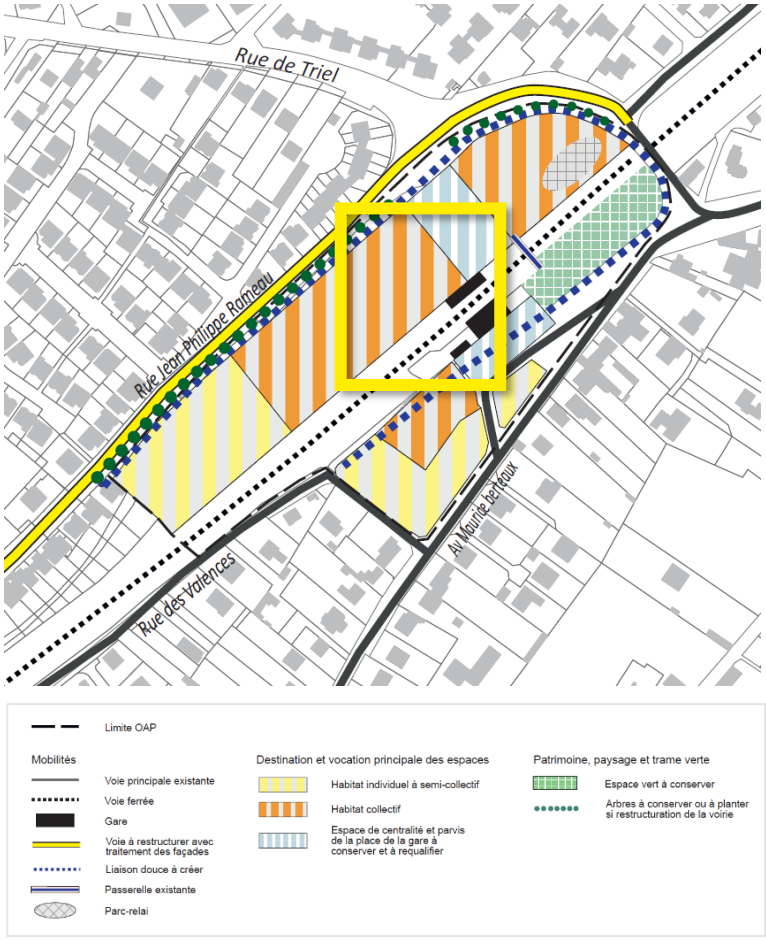
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification vise une clarification des orientations de l'OAP sans changement d'intention, la modification sera sans effet sur l'environnement. L'ajustement réalisé permet d'assurer une meilleure lisibilité à la volonté, dans la mesure du possible, de conserver la halle.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
OAP de secteur à enjeux métropolitains n°14 « La confluence Seine-Oise et plaine d'Achères » - « Le secteur gare d'Andrésy » Composition et morphologie urbaine - Favoriser le logement collectif en R+3 à proximité de la future place au nord ; - Implantation du bâti en continuité autour des places publiques.	OAP de secteur à enjeux métropolitains n°14 « La confluence Seine-Oise et plaine d'Achères » - « Le secteur gare d'Andrésy » Composition et morphologie urbaine - Favoriser le logement collectif en R+3 à proximité de la future place au nord ; - Implantation du bâti en continuité autour des places publiques **;** - **Dans la mesure du possible, la conservation de la halle aux marchandises sera privilégiée**.

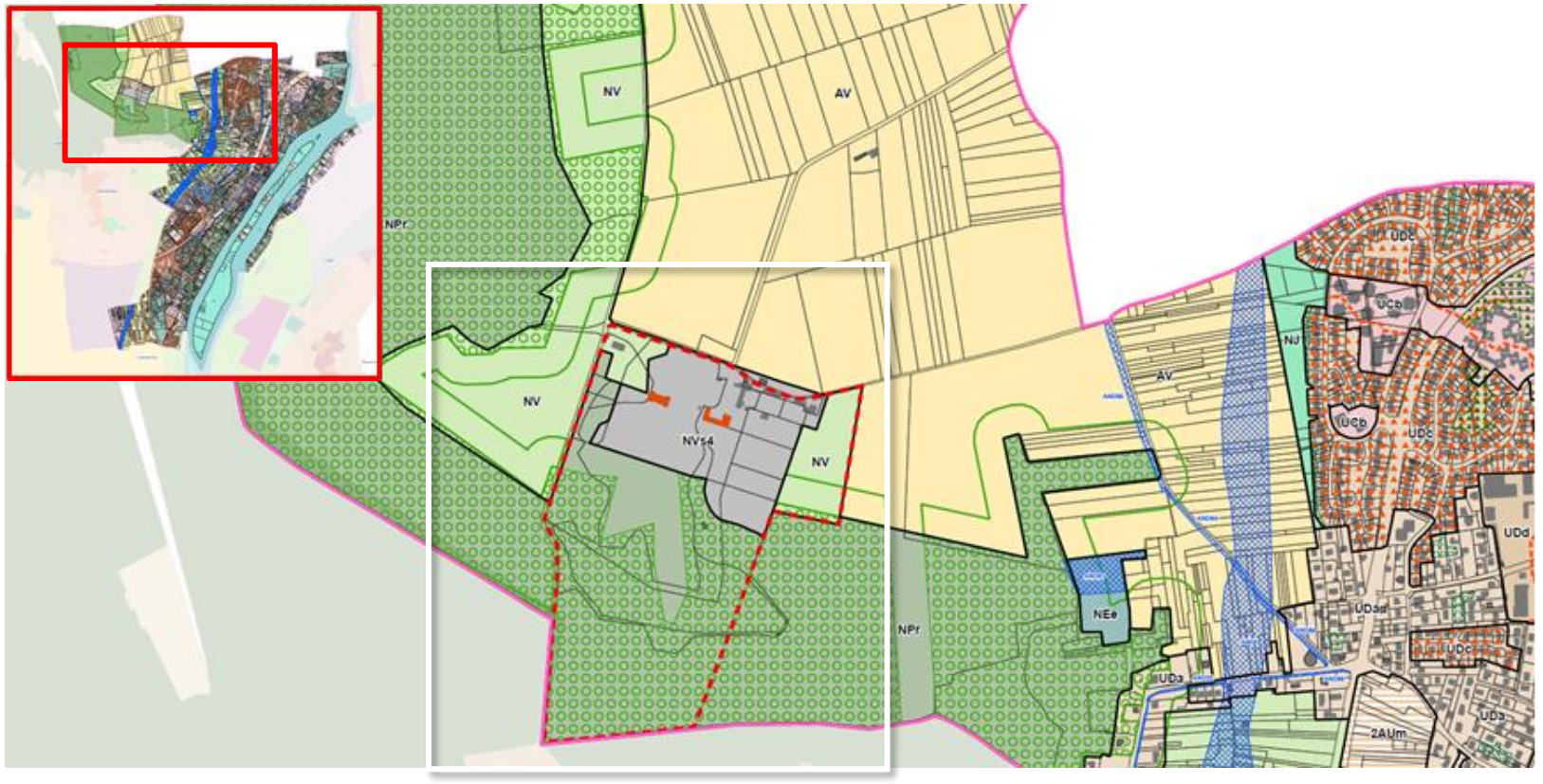

Rue de Triel
Rue Jean Philippe Rameau
D
Av Maurice berteaux
Rue des Valences
Limite OAP
Mobilités
Voie principale existante
Voie ferrée
Gare
Voie à restructurer avec traitement des façades
Liaison douce à créer
Passerelle existante
Parc-relai
Destination et vocation principale des espaces
Habitat individuel à semi-collectif
Habitat collectif
D
Construction existante : démolition
Espace de centralité et parvis de la place de la gare à conserver et à requalifier
Patrimoine, paysage et trame verte
Espace vert à conserver
Arbres à conserver ou à planter si restructuration de la voirie


Rue de Triel
Rue Jean Philippe Rameau
Av Maurice berteaux
Rue des Valences
Limite OAP
Mobilités
Voie principale existante
Voie ferrée
Gare
Voie à restructurer avec traitement des façades
Liaison douce à créer
Passerelle existante
Parc-relai
Destination et vocation principale des espaces
Habitat individuel à semi-collectif
Habitat collectif
Espace de centralité et parvis de la place de la gare à conserver et à requalifier
Patrimoine, paysage et trame verte
Espace vert à conserver
Arbres à conserver ou à planter si restructuration de la voirie

N°2-AND – CORRECTION DES ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « DOMAINE DU FAŸ »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Domaine du Faÿ » comporte des **orientations relatives à la qualité paysagère et environnementale**. Plus particulièrement, il est précisé que le château ainsi que le colombier sont identifiés *« en tant qu'ensemble bâti au titre de la démarche patrimoine »*. Les éléments présents sur le **domaine du Faÿ sont protégés au titre de l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP) d'Andrésy et non au titre de la démarche patrimoniale du PLUi**. Afin d'éviter une incompréhension de l'orientation, le **texte de l'OAP est corrigé pour tenir compte de l'origine de la protection.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une correction matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

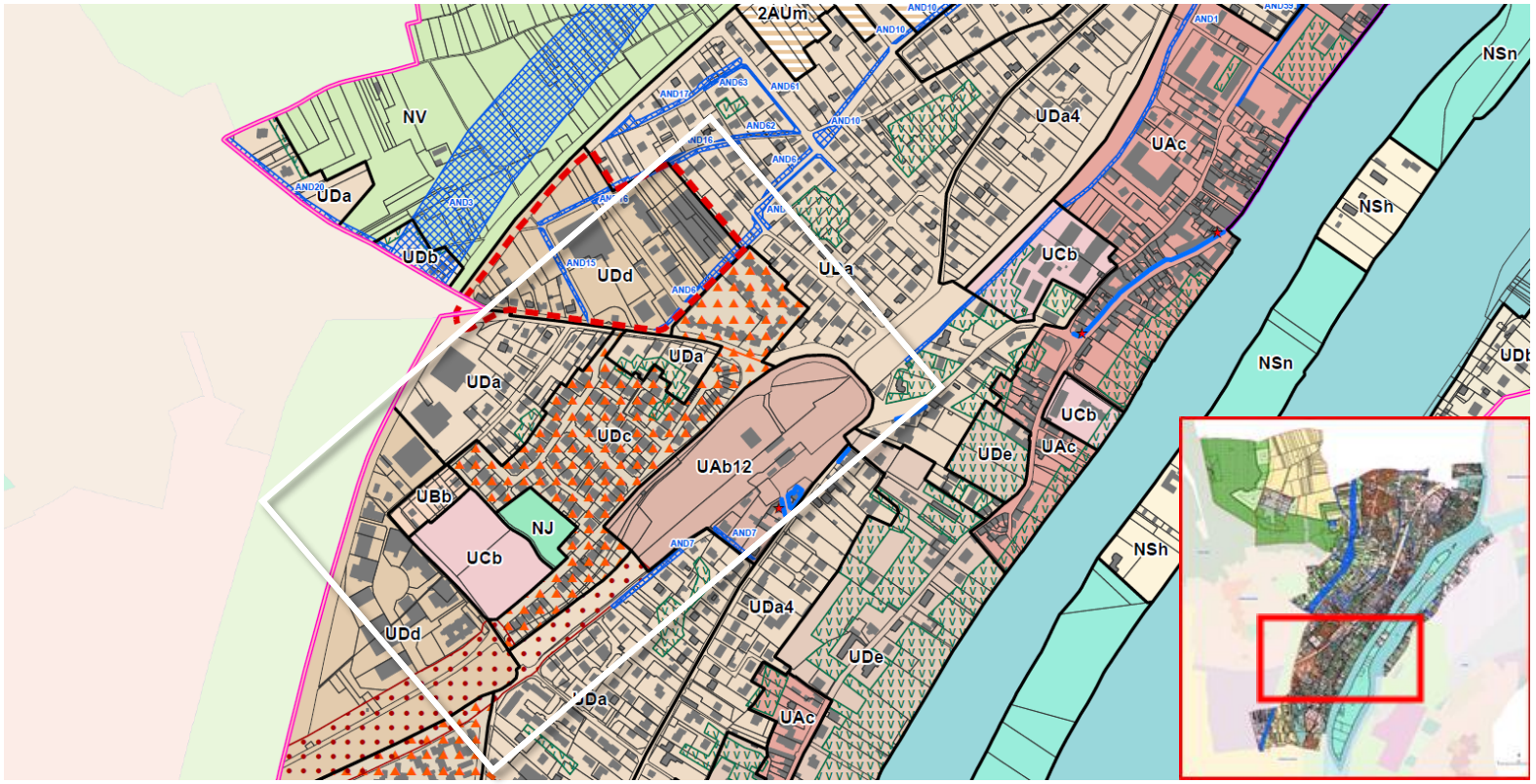
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
OAP de secteur à échelle communale « Domaine du Faÿ »	OAP de secteur à échelle communale « Domaine du Faÿ »
Qualité paysagère et environnementale	Qualité paysagère et environnementale
Le château est identifié en tant qu'ensemble bâti au titre de la démarche patrimoine, le colombier est également identifié à ce titre.	Le château **et le colombier sont** ~~*est*~~ identifié**s** en tant qu'ensemble bâti **remarquable au titre de l'aire de valorisation du patrimoine (AVAP), dans laquelle se trouve l'OAP** ~~au titre de la démarche patrimoine, le colombier est également identifié à ce titre.~~

N°3-AND – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHÉRENT URBAIN « LA CLOSERAIE DES VALENCES »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

Contenu de la modification

La commune d'Andrésy est concernée par plusieurs ensembles cohérents urbains (ECU), dont celui de « la Closeraie des Valences » (78015_ECU_002). Ces ensembles cohérents urbains bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.
Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDc, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

La démarche patrimoniale du PLUi a pour objectif une **mise en valeur du patrimoine architectural** du territoire. Cette démarche patrimoniale, si elle a vocation à **protéger**, **n'empêche pas les évolutions du bâti**. L'ensemble cohérent urbain (ECU) de la Closeraie des Valences (78015_ECU_002) prévoit un traitement spécifique des clôtures dans ses prescriptions. Cette prescription est uniquement prévue **pour les clôtures à l'alignement couvrant au maximum la moitié du linéaire**. Cette disposition ne permet pas une bonne insertion des clôtures qui couvrent moins de la moitié du linéaire. **Afin de renforcer la protection de l'ECU, le traitement des clôtures est modifié.** De même, les principales caractéristiques de la fiche relative aux clôtures seront corrigées pour correspondre aux constructions identifiées.

Nota bene : la modification modifie également les dispositions particulières de certains ensembles cohérents urbains de la commune d'Andrésy pour permettre les annexes et extensions (se reporter à la fiche N°4-AND/1-CSP).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de préciser les dispositions concernant les clôtures afin qu'elles s'adaptent au contexte urbain, architectural et paysager des ECU concernés par ce changement. Elle permet ainsi de valoriser et de maintenir la qualité du cadre paysager bâti.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_002

PLUi

Andrésy

Fiche de protection	**La Closeraie des Valences** : rue Claude Debussy / rue Frédéric Chopin / rue Georges Bizet / rue Jean-Philippe Rameau
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *Constructions implantées en recul de la voie et sur une limite séparative. Parcellaire homogène sauf pour l'avenue François Couperin .*	
	Gabarit : *R+C avec lucarnes*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées irrégulières*
		Matériaux : *crépi et menuiseries de teinte claire, parfois blanche, briques pierres granitées*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *jardin à l'arrière et traitement paysager à l'avant.*	
	Clôtures : *clôtures constituées de haies, avec parfois un petit muret.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité des gabarits et des teintes de cet ensemble pavillonnaire et d'en conserver l'aspect végétalisé qui le démarque des quartiers environnants.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_002

PLUi

Andrésy

Fiche de protection	La Closeraie des Valences : rue Claude Debussy / rue Frédéric Chopin / rue Georges Bizet / rue Jean-Philippe Rameau
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *Constructions implantées en recul de la voie et sur une limite séparative. Parcellaire homogène sauf pour l'avenue François Couperin .*	
	Gabarit : *R+C avec lucarnes*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées irrégulières*
		Matériaux : *crépi et menuiseries de teinte claire, parfois blanche, briques pierres granitées*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *jardin à l'arrière et traitement paysager à l'avant.*	
	Clôtures : *les clôtures sont soit constituées de haies, soit d'un muret surmonté d'un chaperon en brique claire.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité des gabarits et des teintes de cet ensemble pavillonnaire et d'en conserver l'aspect végétalisé qui le démarque des quartiers environnants.

PLUi

Andrésy	78015_ECU_002



DISPOSITIONS PARTICULIERES		
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Décors : *les pierres granitées et la brique sont conservées.* *les menuiseries peuvent être de teinte blanche, les lucarnes sont conservées*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *les clôtures à l'alignement peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire. Dans ce cas, celles-ci sont constituées de haies basses d'essences locales variées.*	

PLUi

Andrésy	78015_ECU_002

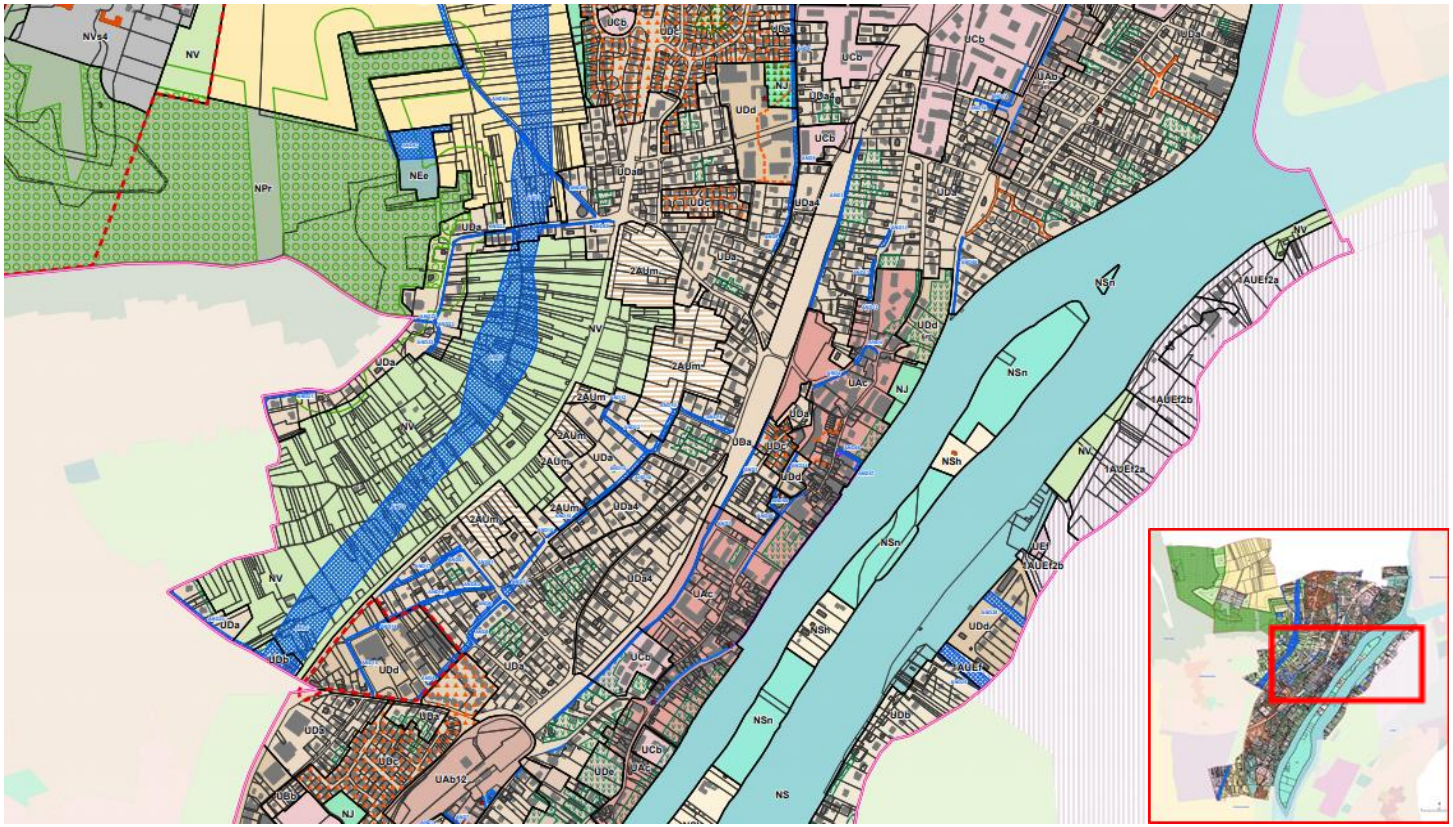


DISPOSITIONS PARTICULIERES		
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : *- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi* *- la construction d'annexes nouvelles.*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Décors : *les pierres granitées et la brique sont conservées.* *les menuiseries peuvent être de teinte blanche, les lucarnes sont conservées.*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *les clôtures à l'alignement sont constituées de haies basses d'essences locales variées ou d'un muret surmonté d'un chaperon en brique claire.*	

N°4-AND/1-CSP – MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS CERTAINS ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy / Carrières-sous-Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

Contenu de la modification

La commune d'Andrésy est concernée par plusieurs ensembles cohérents urbains (ECU) dont ceux de « La Closeraie des Valences » (78015_ECU_002), « Résidence Flore » (78015_ECU_004), « Résidence les Massigottes » (78015_ECU_006), « Rue Barbantalle » (78015_ECU_007), « Les Charvaux » (78015_ECU_008 et 78015_ECU_010) et « Résidence Les Favrils » (78015_ECU_009). Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.
Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDc, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

La démarche patrimoniale du PLUi a pour objectif une **mise en valeur du patrimoine architectural**, notamment, du territoire. Cette démarche patrimoniale, si elle a vocation à **protéger**, **n'empêche pas les évolutions du bâti**. Actuellement, le règlement de la zone UDc limite à 10% de l'emprise totale de la construction existante l'emprise au sol des annexes et des extensions d'une construction existante, sauf disposition substitutive des fiches ECU.
Cette disposition apparait restrictive par rapport aux emprises au sol déjà existantes dans un certain nombre d'ECU de la commune. Afin de permettre une **évolution modérée du bâti adaptée aux ECU existants**, une **extension des constructions existantes de 20m² ou 20%** de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes nouvelles sont admises dans les ECU susvisés.

Nota bene :la modification générale fait évoluer les dispositions particulières de l'ensemble cohérent urbain « La Closeraie des Valences » (se reporter à la fiche N°3-AND). De plus, une partie de l'ensemble cohérent urbain « Résidence Flore » se situe à Carrières-sous-Poissy (se reporter à la fiche N°1-CSP/4-AND).

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_002

PLUi

Andrésy

Fiche de protection	**La Closeraie des Valences** : rue Claude Debussy / rue Frédéric Chopin / rue Georges Bizet / rue Jean-Philippe Rameau
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *Constructions implantées en recul de la voie et sur une limite séparative. Parcellaire homogène sauf pour l'avenue François Couperin .*	
	Gabarit : *R+C avec lucarnes*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées irrégulières*
		Matériaux : *crépi et menuiseries de teinte claire, parfois blanche, briques pierres granitées*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *jardin à l'arrière et traitement paysager à l'avant.*	
	Clôtures : *clôtures constituées de haies, avec parfois un petit muret.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité des gabarits et des teintes de cet ensemble pavillonnaire et d'en conserver l'aspect végétalisé qui le démarque des quartiers environnants.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_002

PLUi

Andrésy

Fiche de protection	**La Closeraie des Valences** : rue Claude Debussy / rue Frédéric Chopin / rue Georges Bizet / rue Jean-Philippe Rameau
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *Constructions implantées en recul de la voie et sur une limite séparative. Parcellaire homogène sauf pour l'avenue François Couperin .*	
	Gabarit : *R+C avec lucarnes*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées irrégulières*
		Matériaux : *crépi et menuiseries de teinte claire, parfois blanche, briques pierres granitées*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *jardin à l'arrière et traitement paysager à l'avant.*	
	Clôtures : *les clôtures sont soit constituées de haies, soit d'un muret surmonté d'un chaperon en brique claire.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité des gabarits et des teintes de cet ensemble pavillonnaire et d'en conserver l'aspect végétalisé qui le démarque des quartiers environnants.

PLUi

Andrésy	78015_ECU_002



DISPOSITIONS PARTICULIERES		
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Décors : *les pierres granitées et la brique sont conservées.* *les menuiseries peuvent être de teinte blanche, les lucarnes sont conservées*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *les clôtures à l'alignement peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire. Dans ce cas, celles-ci sont constituées de haies basses d'essences locales variées.*	

PLUi

Andrésy	78015_ECU_002



DISPOSITIONS PARTICULIERES		
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : *- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi* *- la construction d'annexes nouvelles.*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Décors : *les pierres granitées et la brique sont conservées.* *les menuiseries peuvent être de teinte blanche, les lucarnes sont conservées.*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *les clôtures à l'alignement sont constituées de haies basses d'essences locales variées ou d'un muret surmonté d'un chaperon en brique claire.*	

Fiches de protection patrimoniale 78015_ECU_004 et 78123_ECU_001

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy/Carrières-sous-Poissy

Fiche de protection	**Résidence Flore :** rue du Général Leclerc
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_004 // 78123_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *Constructions implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Les annexes sont implantées en fond de parcelle.*	
	Gabarit : R+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit clair de teinte blanche, lucarnes à double fenêtre*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes type Huguenot à pannes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*	
	Clôtures : *elles sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé de grilles en fer forgé et de haies ou uniquement de haies. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte foncée.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité des constructions ainsi que le caractère paysager.

Fiches de protection patrimoniale 78015_ECU_004 et 78123_ECU_001

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy/Carrières-sous-Poissy

Fiche de protection — Résidence Flore : rue du Général Leclerc

Ensemble Cohérent Urbain — 78015_ECU_004 // 78123_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions — Rapport à la rue et aux limites : *Constructions implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Les annexes sont implantées en fond de parcelle.*

Gabarit : R+C

Qualité urbaine & architecturale — Traitement de la façade — Composition : *travées régulières*

Matériaux : *enduit clair de teinte blanche, lucarnes à double fenêtre*

Traitement de la toiture — Forme : *deux pans*

Matériaux : *tuiles brunes type Huguenot à pannes*

Qualité paysagère & écologique — Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*

Clôtures : *elles sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé de grilles en fer forgé et de haies ou uniquement de haies. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte foncée.*





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité des constructions ainsi que le caractère paysager.

PLUi

Andrésy/Carrières-sous-Poissy	78015_ECU_004 // 8123_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	*Les volets en bois originels, l'enduit extérieur, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée, les doubles lucarnes sont conservées.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *Les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé soit de grilles en fer forgé doublé de haies ou soit uniquement de haies.*

PLUi

Andrésy/Carrières-sous-Poissy	78015_ECU_004 // 78123_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : *- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi* *- la construction d'annexes nouvelles.*
Qualité urbaine & architecturale	*Les volets en bois originels, l'enduit extérieur, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée, les doubles lucarnes sont conservées.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *Les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé soit de grilles en fer forgé doublé de haies ou soit uniquement de haies.*

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_006

PLUi

Andrésy

Fiche de protection	**Résidence les Massigottes :** allée Marcel Allain / rue des Cardinettes
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_006

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions implantées en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives* *parcellaire rectangulaire*	
	Gabarit : *R+C et R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *Enduit clair de teinte variant de rose claire à ocre* *Couleur porte d'entrée : RAL 3005, 6002 ou 5003*
	Traitement de la toiture	Forme : *4 pans*
		Matériaux : *tuiles brunes ou rouges flammé*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*	
	Clôtures : *elles sont constituées de muret en maçonnerie surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.*	





OBJECTIF
L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cet ensemble de maisons identiques.

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_006

PLUi

Andrésy

Fiche de protection	**Résidence les Massigottes :** allée Marcel Allain / rue des Cardinettes
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_006

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions implantées en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives* *parcellaire rectangulaire*	
	Gabarit : *R+C et R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *Enduit clair de teinte variant de rose claire à ocre* *Couleur porte d'entrée : RAL 3005, 6002 ou 5003*
	Traitement de la toiture	Forme : *4 pans*
		Matériaux : *tuiles brunes ou rouges flammé*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*	
	Clôtures : *elles sont constituées de muret en maçonnerie surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.*	

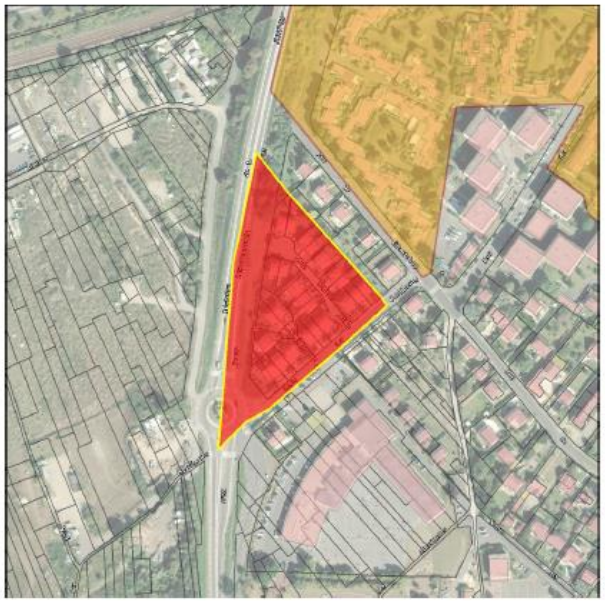




OBJECTIF
L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cet ensemble de maisons identiques.

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy	78015_ECU_006



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	*Les chaînage d'angle, les menuiseries, les volets en bois et les balcons originels sont maintenus et leur teinte conservée*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.*

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy	78015_ECU_006



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : *- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi* *- la construction d'annexes nouvelles.*
Qualité urbaine & architecturale	*Les chaînage d'angle, les menuiseries, les volets en bois et les balcons originels sont maintenus et leur teinte conservée*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.*

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_007

PLUi

Andrésy

Fiche de protection	Rue Barbantalle
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_007

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions implantées en recul de la voie à l'exception des garages en façade et sur une ou deux limites séparatives* *parcellaire rectangulaire*	
	Gabarit : *R+1 et R+2*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *Enduit clair de teinte variant de rose claire à ocre* *Couleur porte d'entrée et volets : RAL 9001, 5014, 1034 et 3016 / portes de garage : blanc crème / couleur modénature : blanc / couleur ferronneries : RAL 7024*
	Traitement de la toiture	Forme : *2 pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière des constructions*	
	Clôtures : *elles sont constituées soit de haies, soit de mur en maçonnerie à mi-hauteur et surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cet ensemble de maisons identiques.

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_007

PLUi

Andrésy

Fiche de protection	Rue Barbantalle
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_007

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions implantées en recul de la voie à l'exception des garages en façade et sur une ou deux limites séparatives* *parcellaire rectangulaire*	
	Gabarit : *R+1 et R+2*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *Enduit clair de teinte variant de rose claire à ocre* *Couleur porte d'entrée et volets : RAL 9001, 5014, 1034 et 3016 / portes de garage : blanc crème / couleur modénature : blanc / couleur ferronneries : RAL 7024*
	Traitement de la toiture	Forme : *2 pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière des constructions*	
	Clôtures : *elles sont constituées soit de haies, soit de mur en maçonnerie à mi-hauteur et surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cet ensemble de maisons identiques.

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy	78015_ECU_007



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	*Les chaînages d'angle et les balcons originels sont maintenus et la teinte des menuiseries est conservée.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures sont constituées soit de haies, soit de mur en maçonnerie à mi-hauteur et surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire*

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy	78015_ECU_007



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : *- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi* *- la construction d'annexes nouvelles*
Qualité urbaine & architecturale	*Les chaînages d'angle et les balcons originels sont maintenus et la teinte des menuiseries est conservée.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures sont constituées soit de haies, soit de mur en maçonnerie à mi-hauteur et surélevé de grilles en fer forgé de couleur noire. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte noire.*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Fiches de protection patrimoniale 78015_ECU_008 et 78015_ECU_010

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy

Fiche de protection	**Les Charvaux :** 2 ensembles Rue Hainaut / rue de Thymerais / rue de Penthièvre Rue de Valois / rue du Vexin / rue de Vermandois
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_008 // 78015_ECU_010

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions implantées en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives* *parcellaire rectangulaire*	
	Gabarit : *R+C à R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit clair, briques*
	Traitement de la toiture	Forme : *2 pans, chiens assis*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*	
	Clôtures : *elles sont de faible hauteur et réalisées soit de matériaux mixtes à savoir muret en maçonnerie ou en briques surélevé de lisses en bois, soit de haies. Les clôtures mixtes sont très souvent doublées de haies.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble constitué de maisons similaires ou l'aspect végétal domine et est à préserver l'ensemble se situant au Nord de la commune et en limite de zones agricoles.

Fiches de protection patrimoniale 78015_ECU_008 et 78015_ECU_010

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy

Fiche de protection	**Les Charvaux :** 2 ensembles Rue Hainaut / rue de Thymerais / rue de Penthièvre Rue de Valois / rue du Vexin / rue de Vermandois
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_008 // 78015_ECU_010

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions implantées en recul de la voie et sur une ou deux limites séparatives* *parcellaire rectangulaire*	
	Gabarit : *R+C à R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit clair, brique*
	Traitement de la toiture	Forme : *2 pans, chiens assis*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*	
	Clôtures : *elles sont de faible hauteur et réalisées soit de matériaux mixtes à savoir muret en maçonnerie ou en briques surélevé de lisses en bois, soit de haies. Les clôtures mixtes sont très souvent doublées de haies.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble constitué de maisons similaires ou l'aspect végétal domine et est à préserver l'ensemble se situant au Nord de la commune et en limite de zones agricoles.

PLUi

Andrésy	78015_ECU_008 // 78015_ECU_010





DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	*Les chiens assis, les parements en brique sont conservés et les volets en bois originels sont maintenus.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les murs pleins sont proscrits et les clôtures mixtes sont doublées de haies.*

PLUi

Andrésy	78015_ECU_008 // 78015_ECU_010





DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : *- l' extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi* *- la construction d'annexes nouvelles*
Qualité urbaine & architecturale	*Les chiens assis, les parements en brique sont conservés et les volets en bois originels sont maintenus.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les murs pleins sont proscrits et les clôtures mixtes sont doublées de haies.*

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_009

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy

Fiche de protection	**Résidence Les Favrils :** rue des Terres Blanches
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_009

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions implantées en recul de la voie et en général sur une limite séparative* *parcellaire rectangulaire*	
	Gabarit : *R+1+C*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit*
	Traitement de la toiture	Forme : *2 pans, chiens assis*
		Matériaux : *tuiles brunes type Huguenot*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*	
	Clôtures : *elles sont de faible hauteur et constituées de lisses blanches doublées de haies*	



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cette ensemble paysager.

Fiche de protection patrimoniale 78015_ECU_009

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy

Fiche de protection	**Résidence Les Favrils :** rue des Terres Blanches
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_009

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions implantées en recul de la voie et en général sur une limite séparative* *parcellaire rectangulaire*	
	Gabarit : *R+1+C*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit*
	Traitement de la toiture	Forme : *2 pans, chiens assis*
		Matériaux : *tuiles brunes type Huguenot*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*	
	Clôtures : *elles sont de faible hauteur et constituées de lisses blanches doublées de haies*	



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité de cette ensemble paysager.

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy	78015_ECU_009



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	*Les chiens assis et les volets en bois originels sont maintenus, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *Les clôtures sont constituées de lisses blanches doublées de de haies*

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy	78015_ECU_009



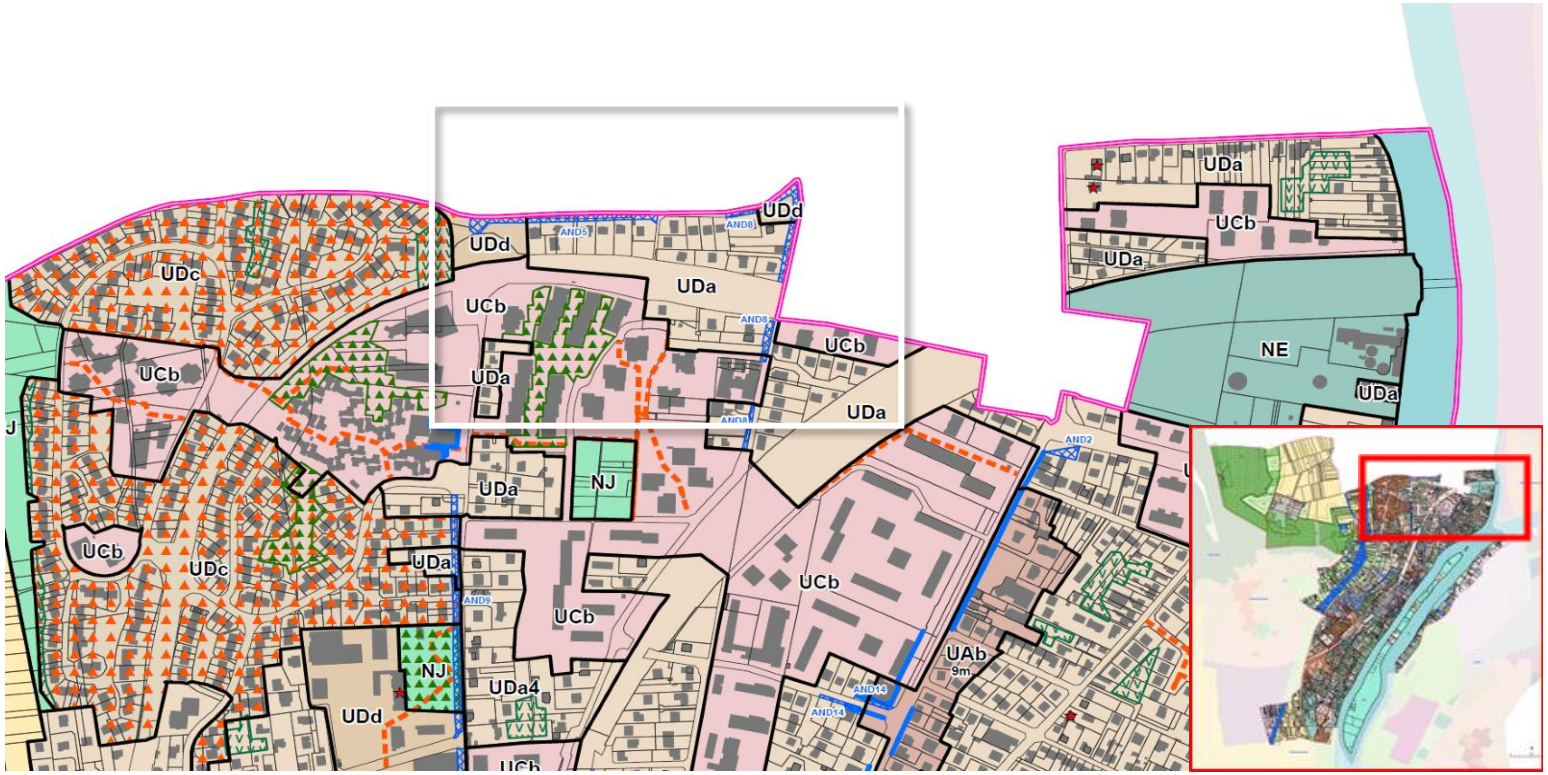
DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : *- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi* *- la construction d'annexes nouvelles*
Qualité urbaine & architecturale	*Les chiens assis et les volets en bois originels sont maintenus, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *Les clôtures sont constituées de lisses blanches doublées de de haies.*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

N°5-AND – CORRECTION DU PLAN DE ZONAGE ET DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « AND5 » ET « AND8 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2– Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré sur les plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Les étiquettes des emplacements réservés « AND5 » et « AND8 » ont été **identifiés incorrectement** au plan de zonage. La **modification corrige cette erreur matérielle** sur le plan de zonage. La superficie de ces deux emplacements est également corrigée dans l'annexe du règlement.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la modification n'aura **pas d'incidence sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

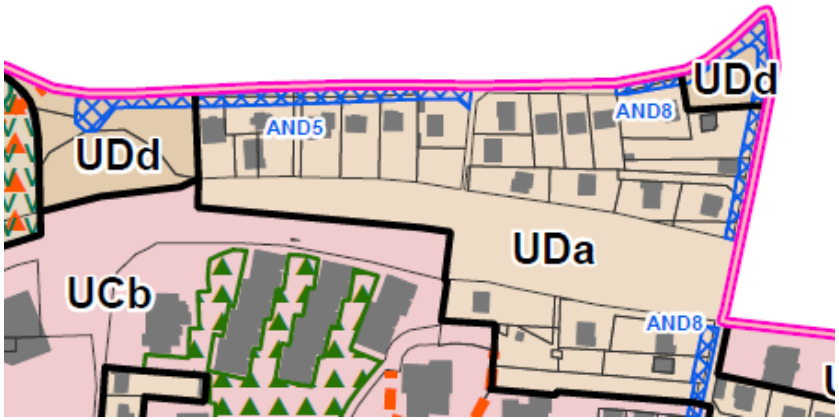
AND1	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création ou élargissement d'un chemin piéton d'une largeur de 3,5m	4055 m²	CU GPSEO
AND2	ANDRESY	Environnement	Création d'un espace vert	279 m²	Commune
AND3	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création de l'autoroute A 104	150778 m²	Etat
AND4	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la Grande de l'Hautil rue à 8m	528 m²	CU GPSEO
AND5	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Beauvettes à 8m	1379 m²	CU GPSEO
AND6	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Sablons à 12m et plus	1955 m²	CU GPSEO
AND7	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Valences à 8m	783 m²	CU GPSEO
AND8	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du Bel-Air à 10-12m	1688 m²	CU GPSEO
AND9	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'avenue des Robaresses à 12m plus	3798 m²	CU GPSEO
AND10	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'avenue Maxime Traverse à 12m	3508 m²	CU GPSEO

APRÈS

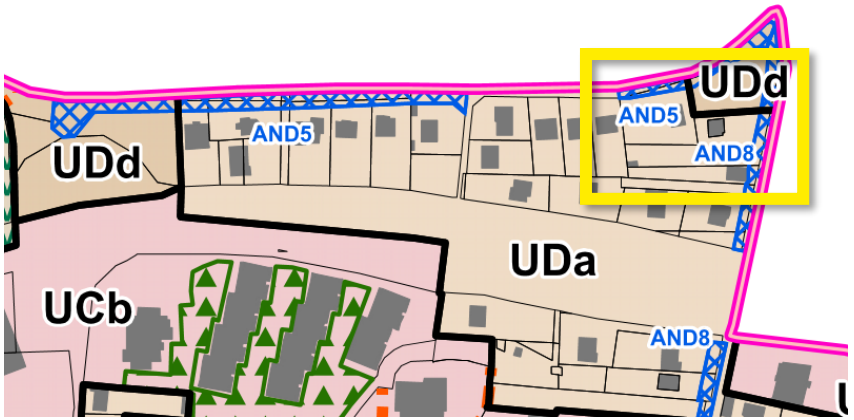
Tableau des emplacements réservés

AND1	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création ou élargissement d'un chemin piéton d'une largeur de 3,5m	4055 m²	CU GPSEO
AND2	ANDRESY	Environnement	Création d'un espace vert	279 m²	Commune
AND3	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création de l'autoroute A 104	148237 m²	Etat
AND4	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la Grande de l'Hautil rue à 8m	528 m²	CU GPSEO
AND5	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Beauvettes à 8m	1764 m²	CU GPSEO
AND6	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Sablons à 12m et plus	1955 m²	CU GPSEO
AND7	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue des Valences à 8m	783 m²	CU GPSEO
AND8	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du Bel-Air à 10-12m	1303 m²	CU GPSEO
AND9	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'avenue des Robaresses à 12m plus	3798 m²	CU GPSEO
AND10	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'avenue Maxime Traverse à 12m	3508 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



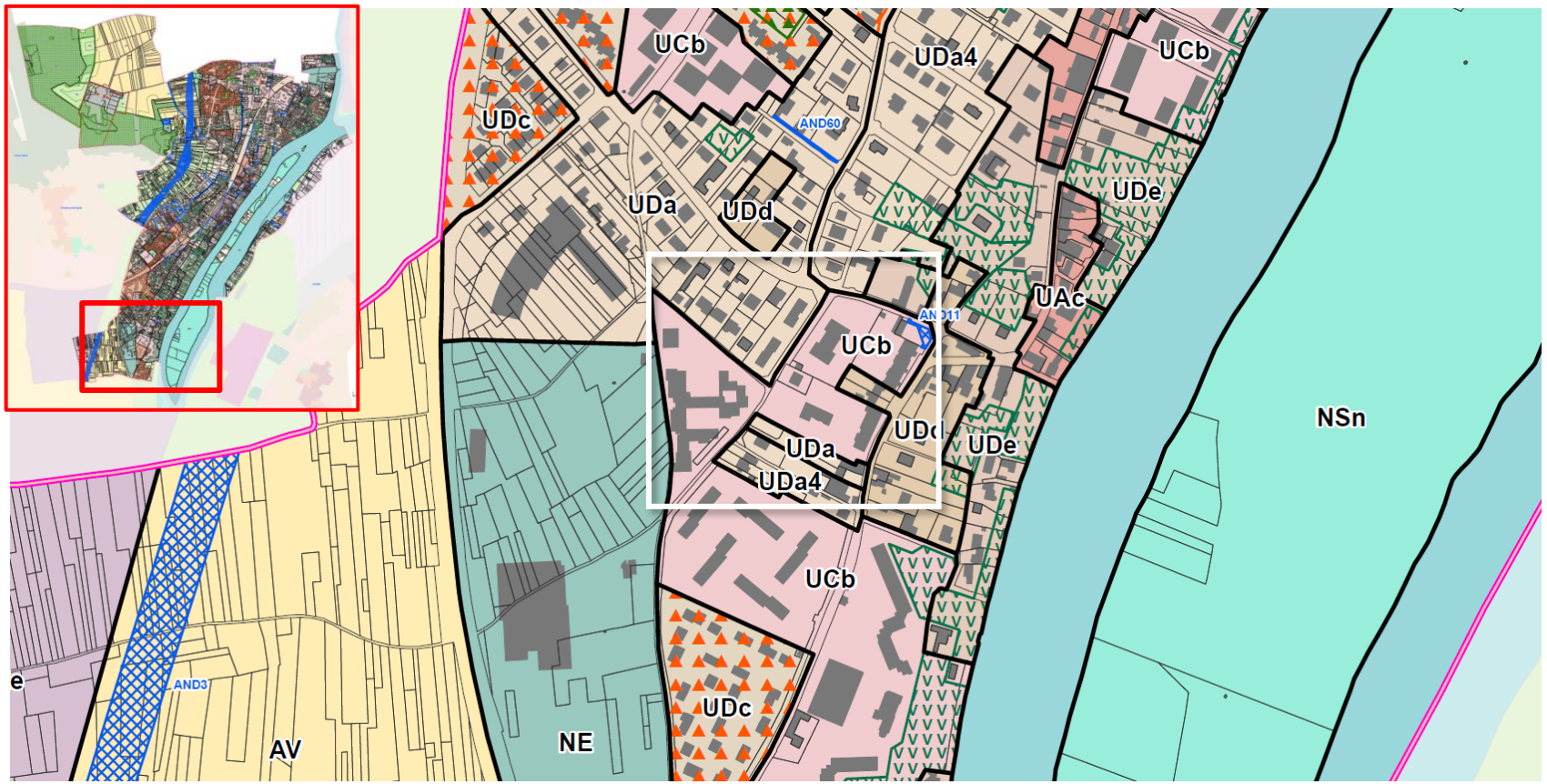
Plan de zonage de la commune



N°6-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UCb VERS UDa AU 1 SENTE DES GARENNES

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Andrésy
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

Contenu de la modification

Le terrain, situé au 1 sente des Garennes (identifié au cadastre à la parcelle AM 230), est actuellement classé en UCb. La zone UCb correspond à une zone résidentielle qui regroupe des ensembles de logements collectifs sur des emprises relativement vastes.

La zone UDa, limitrophe, apparait plus adaptée au secteur. Elle correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment les ilots verts.

Les caractéristiques du terrain, occupé par un habitat de type individuel, et la morphologie de la construction correspondent davantage au caractère et aux objectifs de la zone UDa. Le plan de zonage de la commune d'Andrésy est modifié dans ce sens pour acter le changement de zonage en UDa.

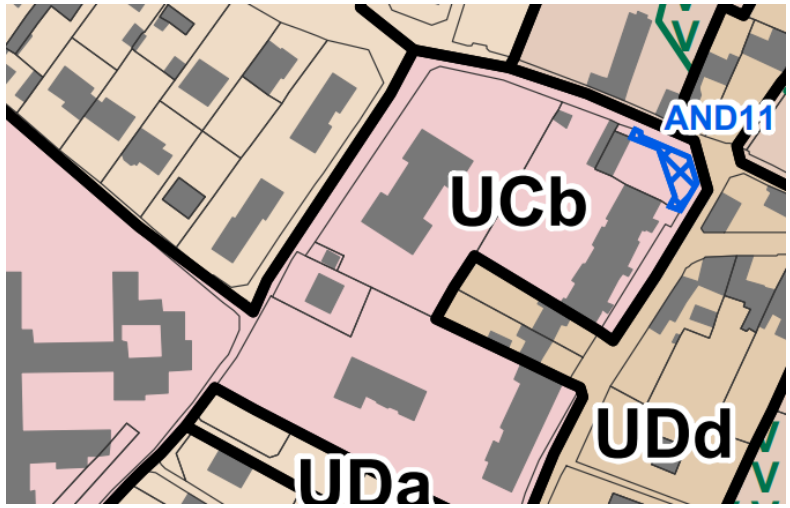
Synthèse des incidences sur l'environnement

Cet ajustement de zonage visant un seul terrain n'a **pas d'incidence majeure sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

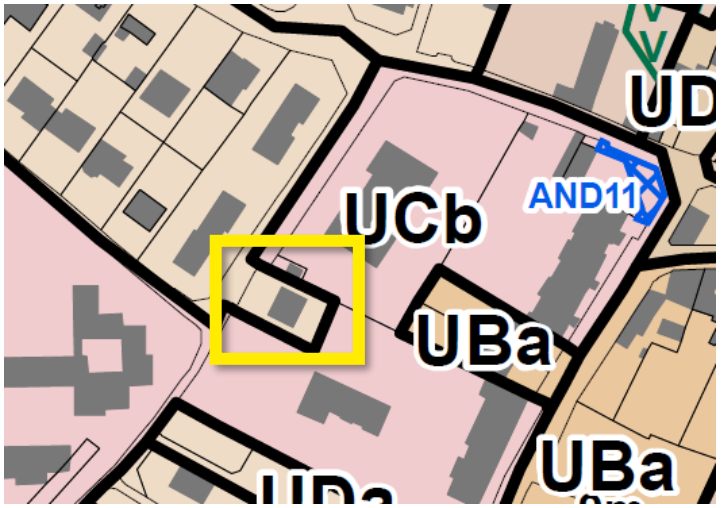
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

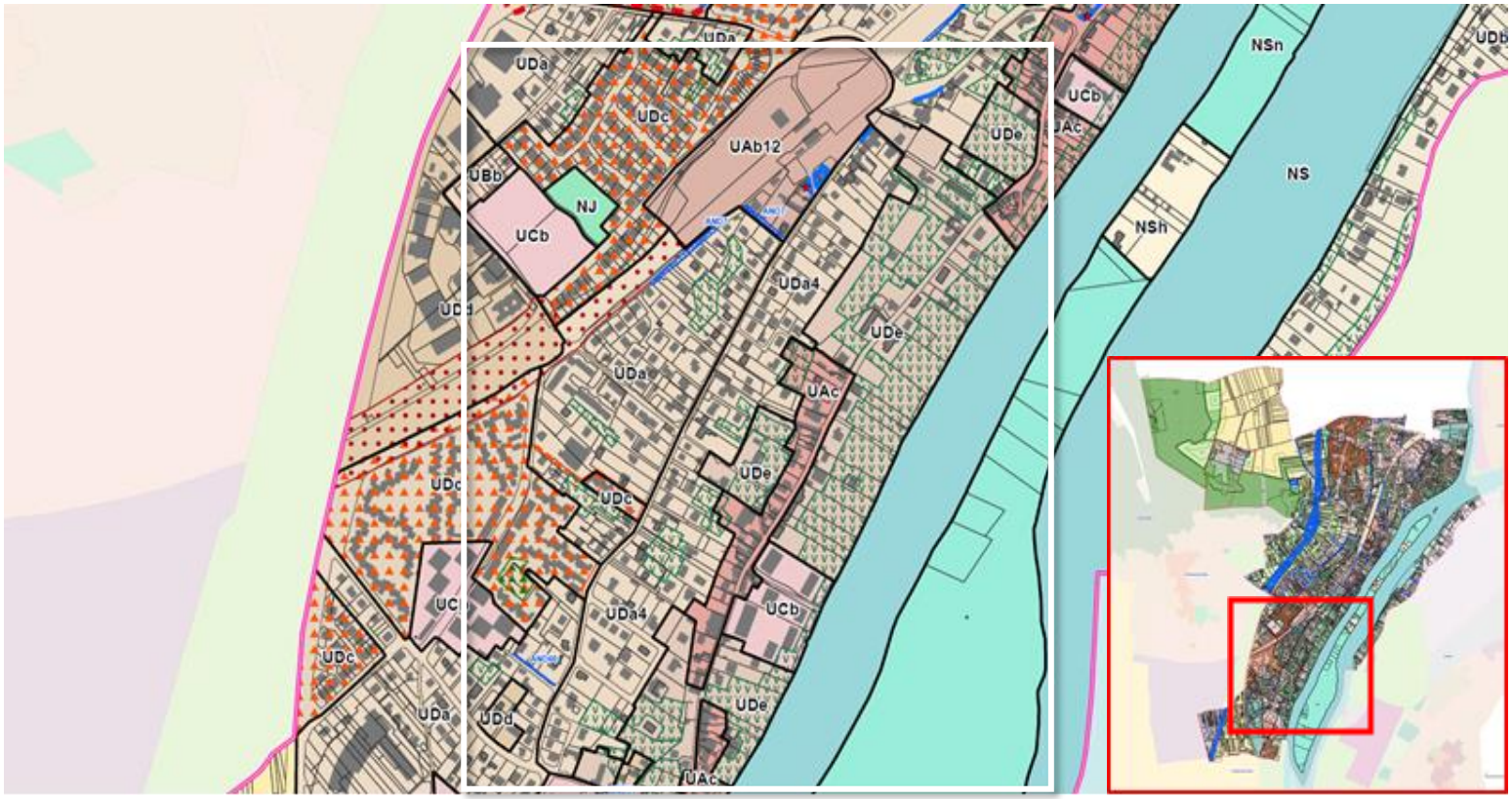
Plan de zonage de la commune



N°7-AND – HARMONISATION DU ZONAGE DU CÔTÉ PAIR DE L'AVENUE MAURICE BERTEAUX EN UDa4

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

Contenu de la modification

L’avenue Maurice Berteaux est divisée en plusieurs secteurs. Son **côté impair est majoritairement classé en UDa4** alors que son côté pair est majoritairement classé en UDa. Le secteur UDa4 possède les mêmes caractéristiques morphologiques que la zone UDa avec un **tissu urbain aéré, le long des voies**, ainsi qu’une dominante d’habitat individuel de type pavillonnaire plus densifié. Les côtés pair et impair de l’avenue ont un tissu aéré le long des voies. Le côté pair de l’avenue correspond davantage au secteur UDa4.

Un changement de zonage en UDa4 sur ce secteur **correspond mieux à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du secteur**. L'implantation des constructions sur ce secteur est plus aérée. Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des règles d’emprise au sol et de coefficient de pleine terre plus contraignantes que la zone UDa actuelle afin de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis.

La modification classe le côté pair de l’avenue Maurice Berteaux en UDa4 dans un souci de cohérence.

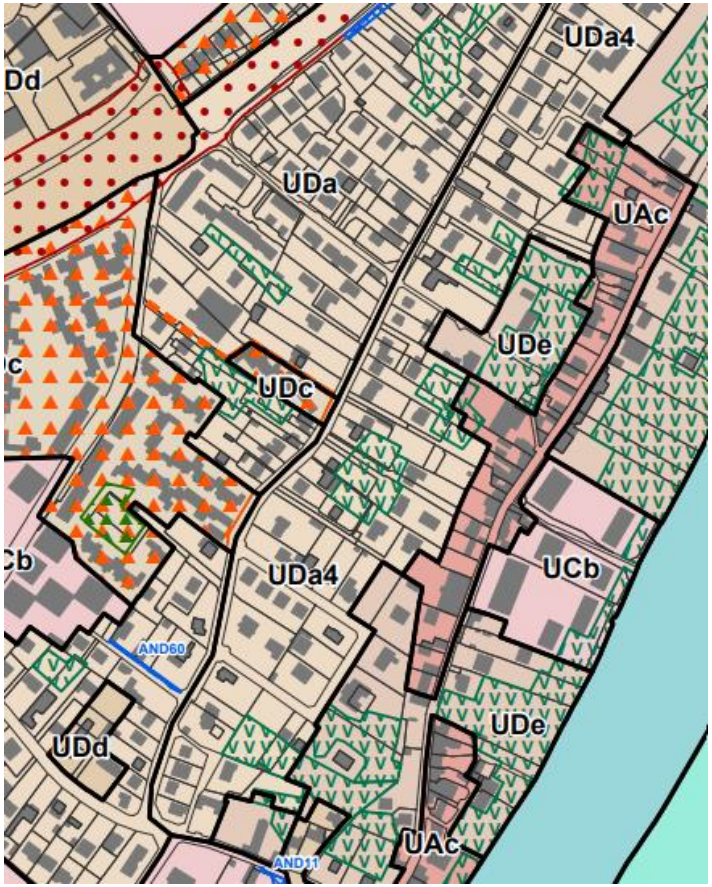
Synthèse des incidences sur l’environnement

Les possibilités d'intensification sont compensées, il faut noter que le tissu urbain est d'ores et déjà très bien constitué. Ainsi la modification porte des incidences positives visant à préserver les ambiances paysagères et végétales de l'avenue.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

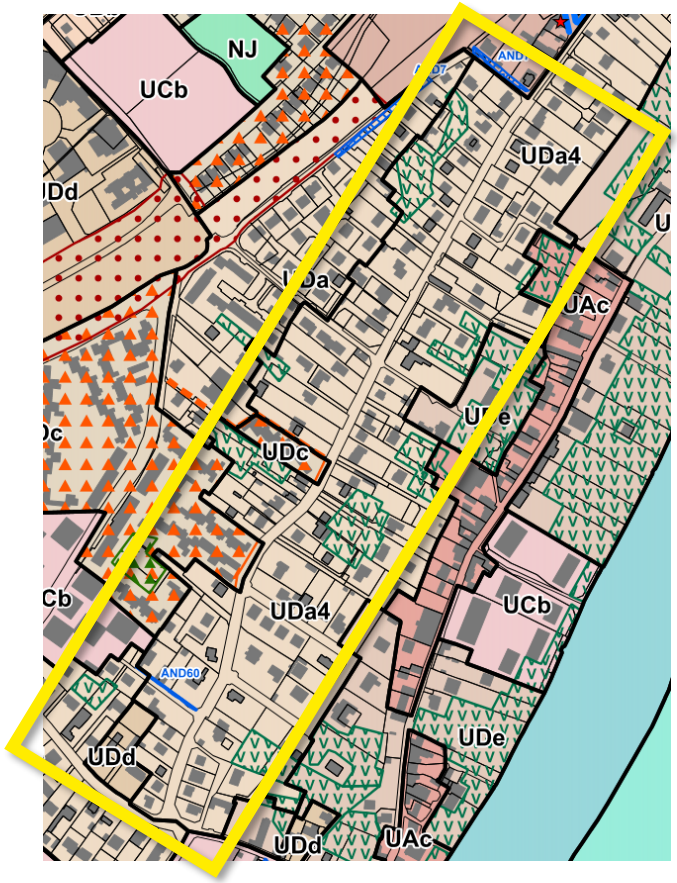
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

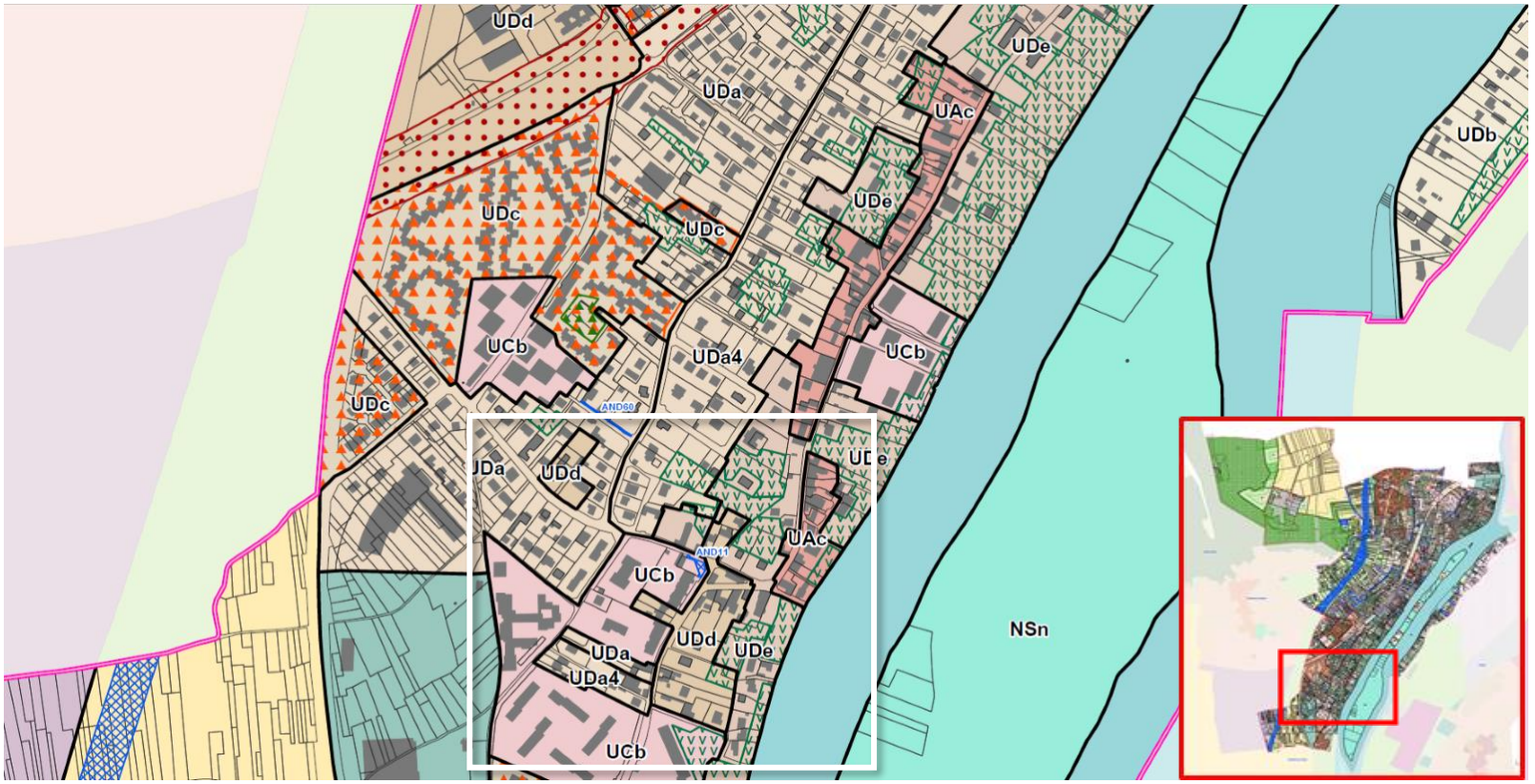
Plan de zonage de la commune



N°8-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE DU GENERAL LECLERC DE UDd VERS UBa ET AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE DE HAUTEUR

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

Contenu de la modification

Le secteur de la rue du Général Leclerc est actuellement classé en UDd à proximité d'une zone identifiée comme un centre-bourg (UAc). La zone UDd correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Un changement de zonage en zone UBa apparait plus pertinent au regard des caractéristiques du secteur. En effet, la zone UBa regroupe les espaces à proximité des centralités avec un tissu urbain hétérogène**, peu densifié et proche du centre-bourg.** Ainsi, un classement **en zone UBa serait plus pertinent**. La modification classe **donc ce secteur en UBa.** En revanche, la hauteur façade de 12 mètres prévue en UBa peut créer des ruptures dans le tissu urbain vis-à-vis de la zone UDd située aux alentours. Ainsi, pour conserver une **harmonie sur le secteur, une étiquette de hauteur façade de 9 mètres est ajoutée pour le secteur nouvellement classé en UBa**.

Suite à l'enquête publique, les parcelles AM 225 et 226 classées en UBa, encadrées dans la zone UCb, ne sont pas concernées par l'étiquette de hauteur de 9 mètres afin de permettre une bonne insertion et une meilleure transition avec la zone UCb adjacente.

L'évolution de ce sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique et des échanges avec la commune d'Andrésy intervenus dans ce cadre. Ce nouveau sujet n'est pas considéré comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

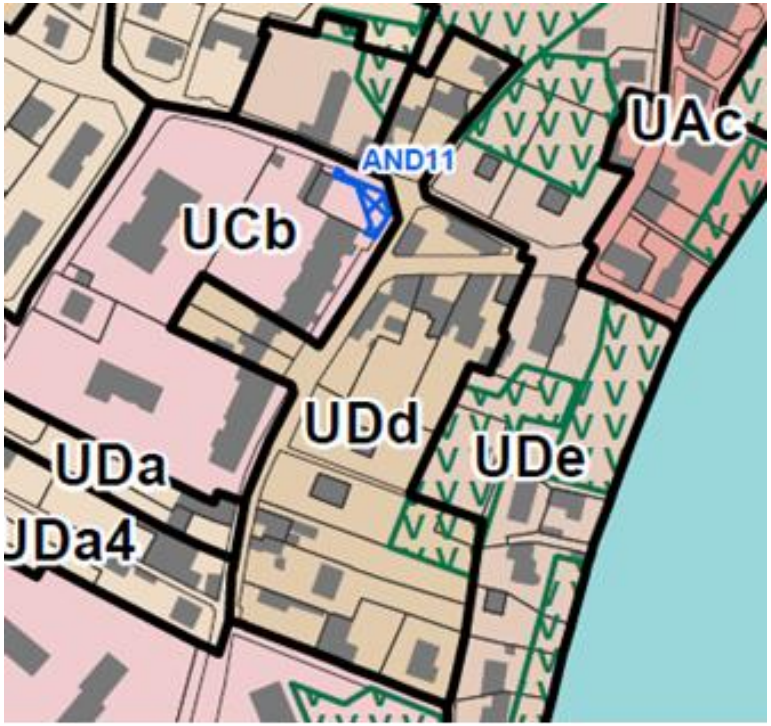
Synthèse des incidences sur l'environnement

Le changement de zone porte des incidences positives puisqu'il permet d'ajuster le règlement à la juste vocation du secteur tout en adaptant plus finement la règle de hauteur afin d'assurer une meilleure insertion de potentiels projets.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

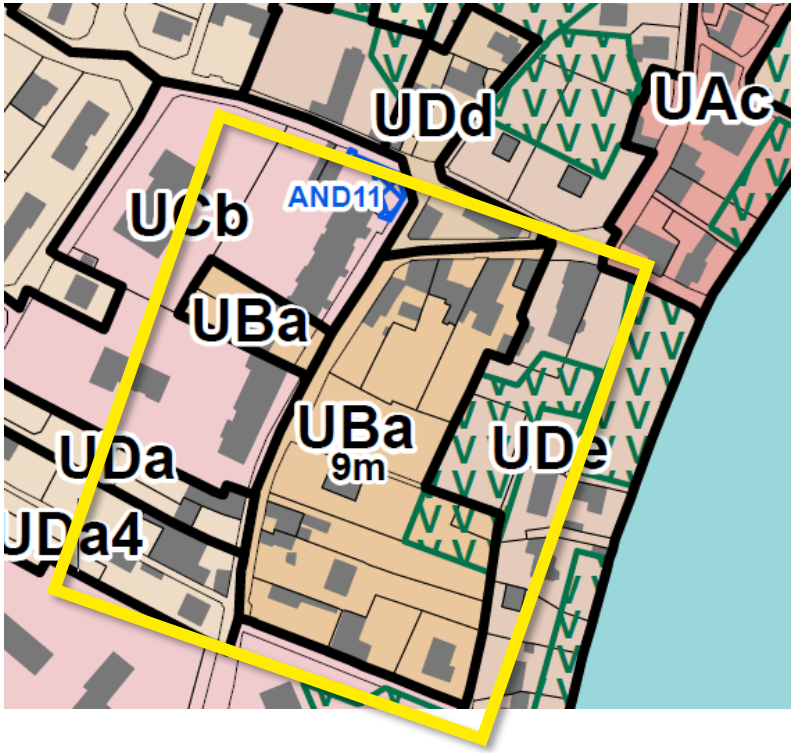
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

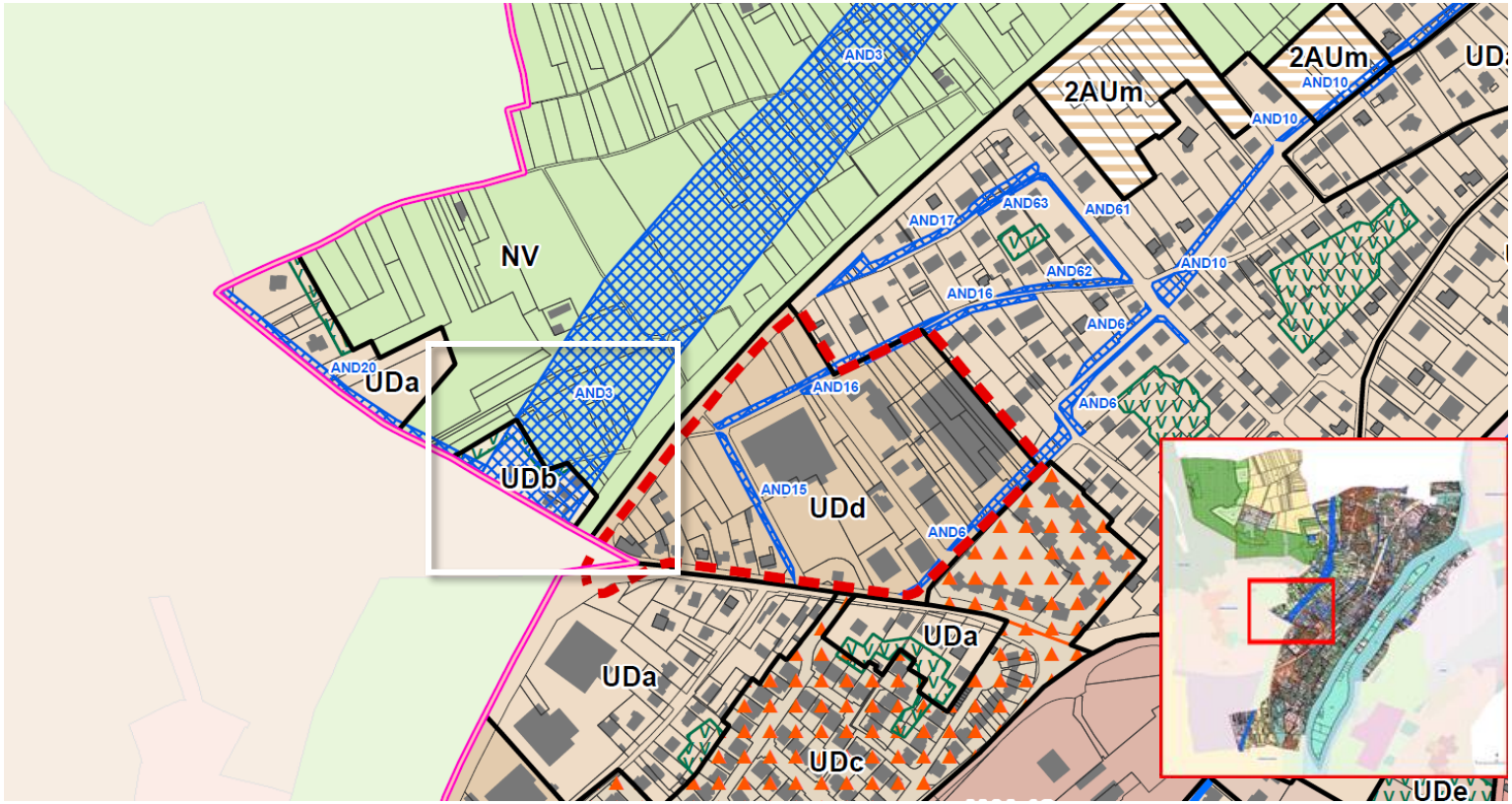
Plan de zonage de la commune



N°9-AND – RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « AND3 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2– Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Andrésy

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré sur les plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « AND3 », au bénéfice de l'État, est prévu pour la réalisation de l'autoroute A 104. À la suite d'une mise en demeure d'acquérir, l'État a informé la commune d'Andrésy qu'il n'avait pas souhaité tirer bénéfice de l'emplacement réservé « AND3 » sur les parcelles identifiées au cadastre aux numéros 306 et 611 de la section AR. En conséquence, l'emplacement réservé « AND3 » doit être réduit. Le **plan de zonage de la commune d'Andrésy est modifié** pour faire apparaître une telle réduction. La **superficie** de l'emplacement réservé « AND3 » est également corrigée dans **l'annexe du règlement**.

Ce nouveau sujet procède de l'avis de la commune d'Andrésy sur le dossier. S'agissant de tenir compte d'une inopposabilité de fait à la suite d'une mise en demeure d'acquérir, la réduction de cet ER ,n'est pas pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La réduction de l'ER permet la préservation d'environ 2,5ha de zone naturelle, apportant des incidences positives sur le paysage et le cadre de vie, sur le développement de la trame verte et réduisant la consommation et l'imperméabilisation d'espaces naturels ou agricoles.

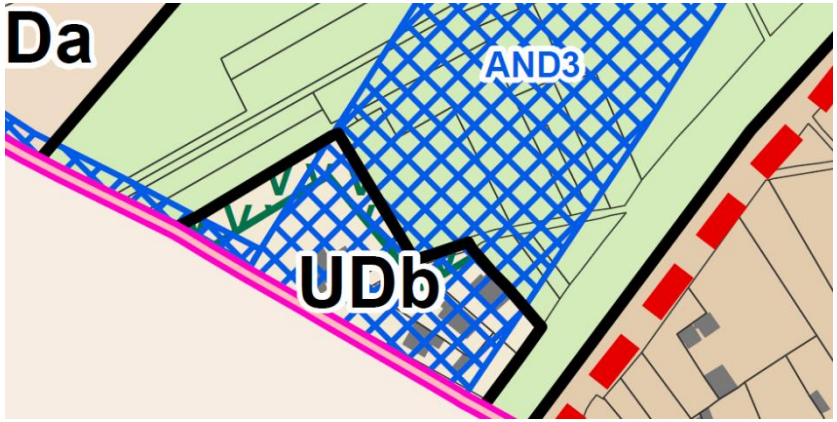
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

AND1	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création ou élargissement d'un chemin piéton d'une largeur de 3,5m	4055 m²	CU GPSEO
AND2	ANDRESY	Environnement	Création d'un espace vert	279 m²	Commune
AND3	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création de l'autoroute A 104	150778 m²	Etat
AND4	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la Grande de l'Hautil rue à 8m	528 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

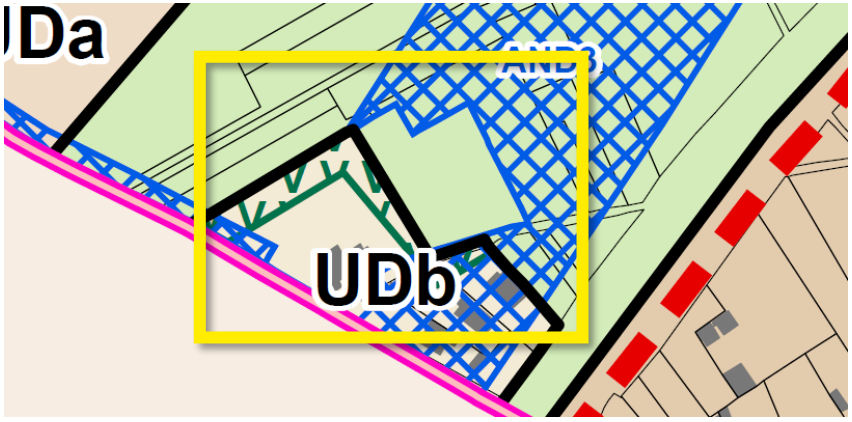


APRÈS

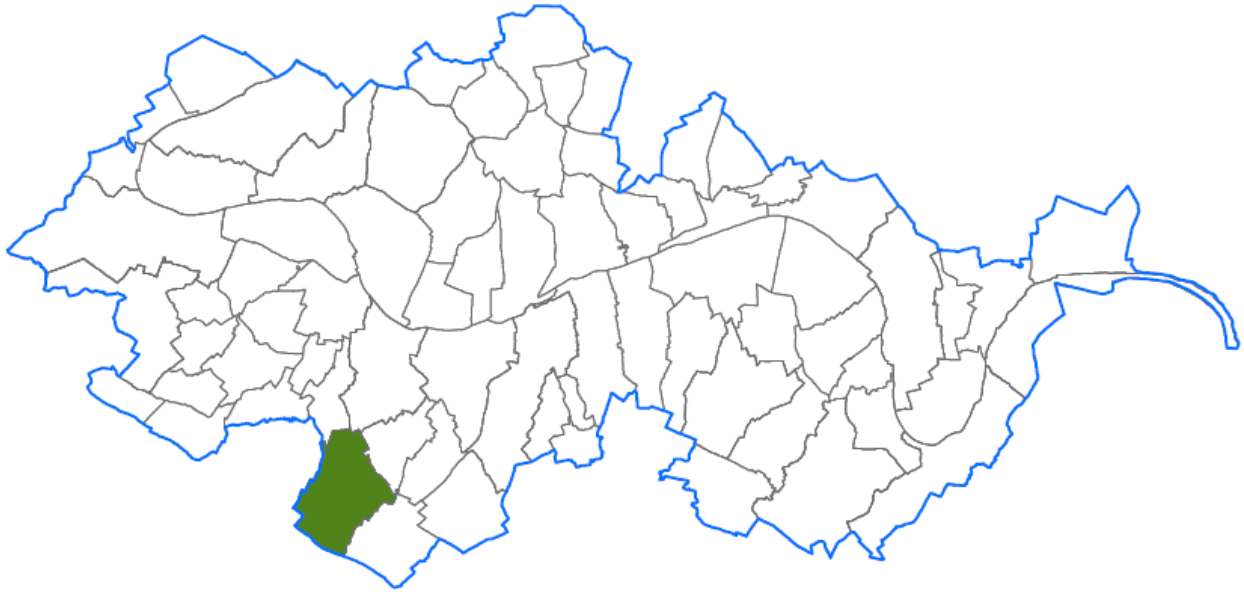
Tableau des emplacements réservés

AND1	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création ou élargissement d'un chemin piéton d'une largeur de 3,5m	4055 m²	CU GPSEO
AND2	ANDRESY	Environnement	Création d'un espace vert	279 m²	Commune
AND3	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Création de l'autoroute A 104	148237 m²	Etat
AND4	ANDRESY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la Grande de l'Hautil rue à 8m	528 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Arnouville-lès-Mantes

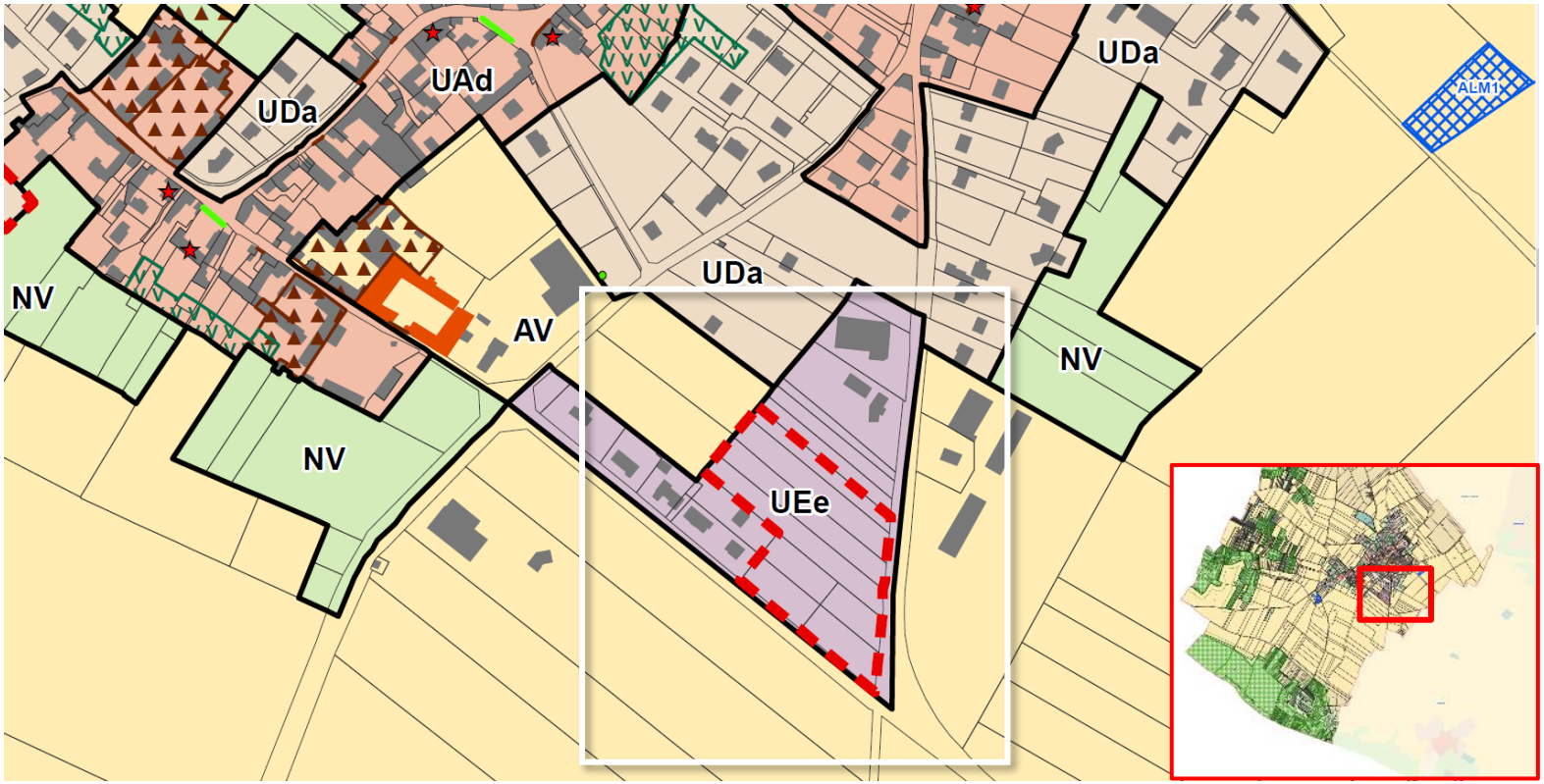


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-ALM – CORRECTIONS MATÉRIELLES DANS LES ORIENTATIONS ÉCRITES ET ADAPTATION DU SCHÉMA DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « SECTEUR 2 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Arnouville-lès-Mantes
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune d'Arnouville-lès-Mantes

Contenu de la modification

Les parcelles cadastrales OD 253 et OD 254 de l'OAP de secteur à échelle communale « Secteur 2 » d'Arnouville-lès-Mantes sont mal renseignées au regard du référentiel cadastral en vigueur. En effet, ces parcelles sont actuellement renseignées **« D 253 » et « D 254 »**. Ainsi, pour une parfaite cohérence sur le contenu des informations contenues dans l'OAP, **la dénomination des parcelles** de l'OAP est corrigée. Cependant, il est important de préciser que seul le secteur identifié graphiquement est opposable : le référentiel cadastral est simplement une indication, le PLUi se base sur les terrains et non les parcelles.

Par ailleurs, il existe une **seconde erreur matérielle dans le nom de la rue identifiée dans l'OAP** : il ne s'agit pas de la route Gaston Godet comme cela est indiqué mais de la **ruelle Mare**. La modification générale a également pour effet de corriger cette **erreur matérielle**.

Enfin, l'identification spécifique sur le schéma de l'OAP d'un **cheminement piéton au nord-ouest du secteur**, en plus de la desserte déjà prévue au titre des orientations écrites de l'OAP depuis l'intérieur du secteur d'aménagement, n'apparait plus nécessaire. **Cette orientation graphique figurant sur le schéma de l'OAP est supprimée**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'un ajustement et de la correction d'erreurs matérielles, la modification sera **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Secteur 2 »

Organisation viaire et déplacements

- Accès unique au secteur depuis la route Gaston Godet ;
- Interdiction d'accès direct sur la RD 65 (route d'd'Hargeville) ;
- Desserte des terrains voisins (parcelles OD 253 et OD 254) depuis l'intérieur du secteur d'aménagement.

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Secteur 2 »

Organisation viaire et déplacements

- Accès unique au secteur depuis la ~~*route Gaston Godet*~~ **ruelle Mare** ;
- Interdiction d'accès direct sur la RD 65 (route d'~~*d'*~~Hargeville) ;
- Desserte des terrains voisins (**parcelles référencées au cadastre en vigueur** ~~*OD 253 et OD 254*~~ **« D 253 » et « D 254 »**) depuis l'intérieur du secteur d'aménagement

Schéma de l'OAP



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE D'ACTIVITÉS

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS UNIQUE À LA ZONE

CHEMINEMENT PIÉTONS

ESPACE PAYSAGER

HAIE BOCAGÈRE À PLANTER

FRANGE PAYSAGÈRE

Schéma de l'OAP



LIMITE DE L'OAP

DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION

ZONE D'ACTIVITÉS

DÉPLACEMENTS / ACCÈS

ACCÈS UNIQUE À LA ZONE

ESPACE PAYSAGER

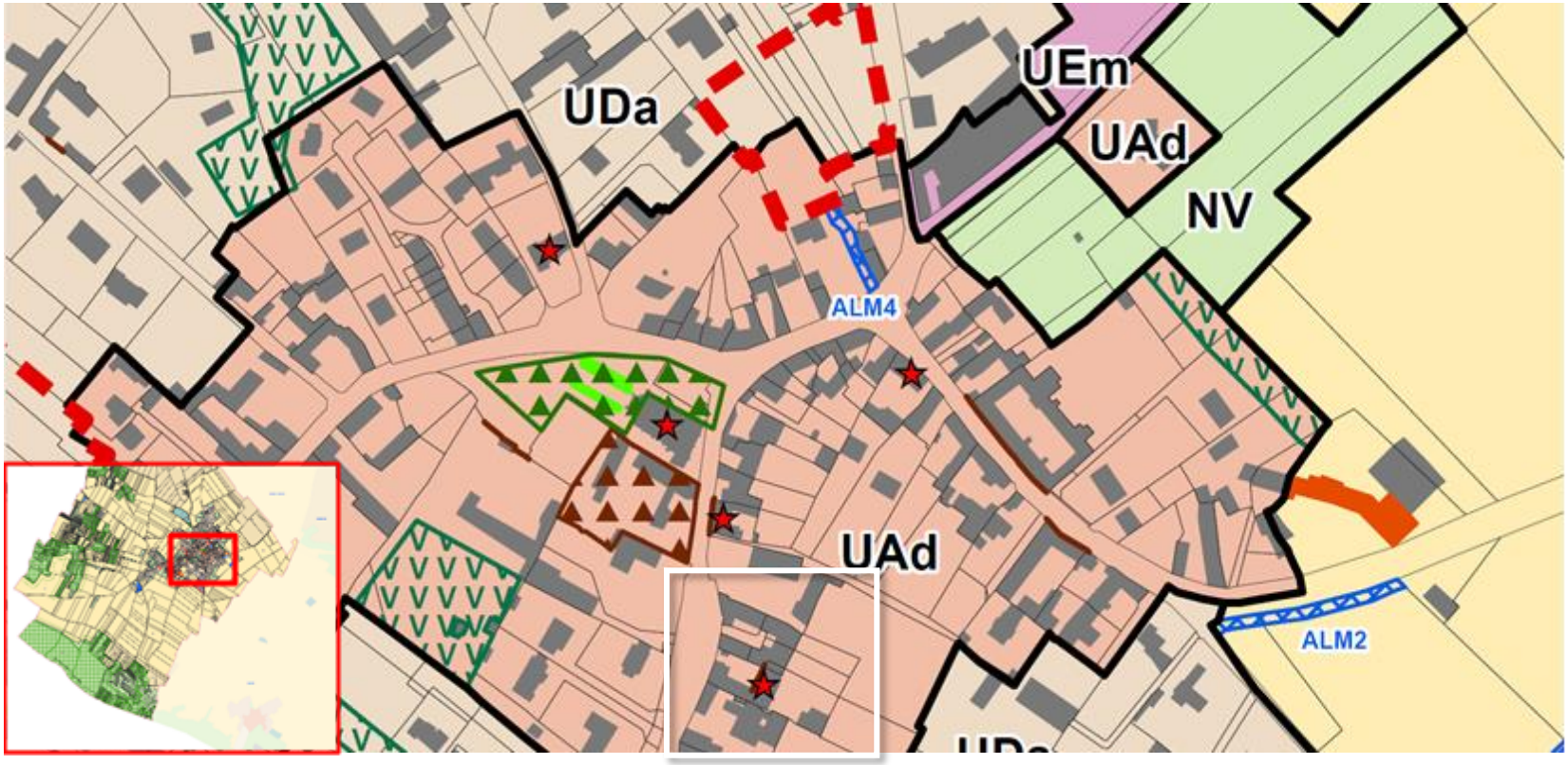
HAIE BOCAGÈRE À PLANTER

FRANGE PAYSAGÈRE

N°2-ALM – CORRECTION MATÉRIELLE DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 6 RUE DE LA BEURRON

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Arnouville-lès-Mantes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune d'Arnouville-lès-Mantes

Contenu de la modification

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoines urbains et ruraux (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Une **erreur matérielle** a été commise sur la fiche de protection patrimoniale 78020_PAT_008, la **photographie** identifiant la maison rurale sise 6 rue de la beurron est **erronée**. **La modification corrige cette erreur matérielle pour faire apparaître la bonne photographie et complète également les éléments descriptifs de la fiche pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la construction existante**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant principalement de compléments et de correction d'une erreur matérielle sur le descriptif d'une fiche patrimoniale sans prescription règlementaire, la modification sera **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78020_PAT_008

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Arnouville-lès-Mantes

Edifice patrimoine urbain et rural

78020_PAT_008

Nom : Maisons rurales





Typologie : Maison rurale

6 RUE DE LA BEURRON

Etat : Bon et authentique — PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	*Non renseigné*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78020_PAT_008

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Arnouville-lès-Mantes

Edifice patrimoine urbain et rural

78020_PAT_008

Nom : Maison rurale





Typologie : Maison rurale

6 RUE DE LA BEURRON

Etat : Bon et authentique — PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*1860*	**Intérêt**	Historique : Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Composition et caractéristiques architecturales rurales du bâti (matériaux traditionnels, organisation du bâti)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Aubergenville

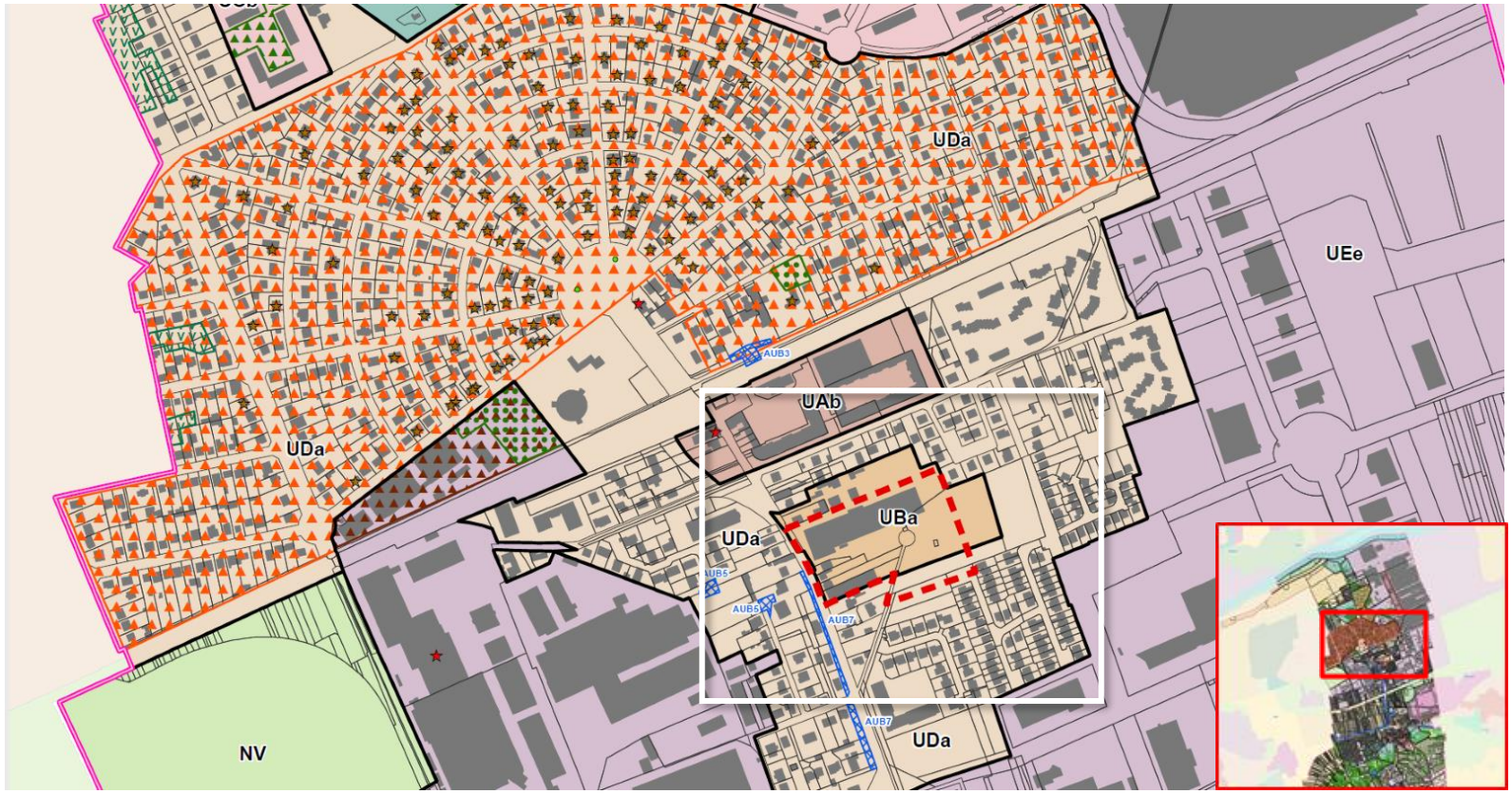


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-AUB – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UBa AUTOUR DU SECTEUR DE LA FRICHE LANDUYT

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Aubergenville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Aubergenville

Contenu de la modification

Le secteur de la « friche Landuyt » d'Aubergenville, à proximité de la gare, est **concerné par deux zonages distincts : UBa et UDa**. La zone UBa est caractérisée par un bâti hétérogène tant dans la forme que dans la destination. Une partie des terrains est classée en zone UDa, c'est-à-dire qu'ils ont une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire avec des hauteurs plus faibles que la zone UBa**. Les constructions sises sur les terrains autour du périmètre de l'OAP de secteur à échelle communale « Gare » sont assez hétérogène dans leur destination et leur forme.** La zone UBa est mieux adaptée à la morphologie et la vocation de la zone. Dans un objectif de **cohérence de la zone et sa vocation**, la modification classe l'ensemble du périmètre de l'OAP et les terrains voisins en UBa.

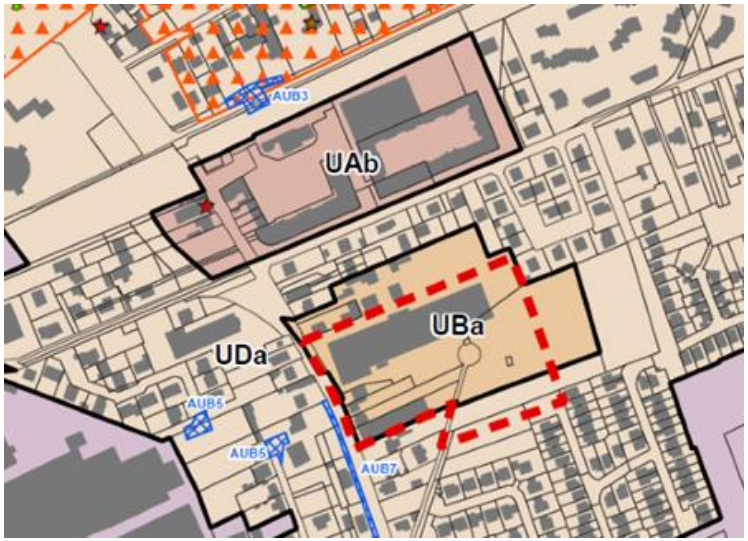
Synthèse des incidences sur l'environnement

Le changement de zonage opéré porte des incidences positives dans le sens où il permettra des transitions plus harmonieuses entre le secteur de la friche à terme renouvelé et les secteurs bâtis plus au nord tout en actant les gabarits actuels très hétérogènes du tissu individuel. Le changement permet également de densifier le secteur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

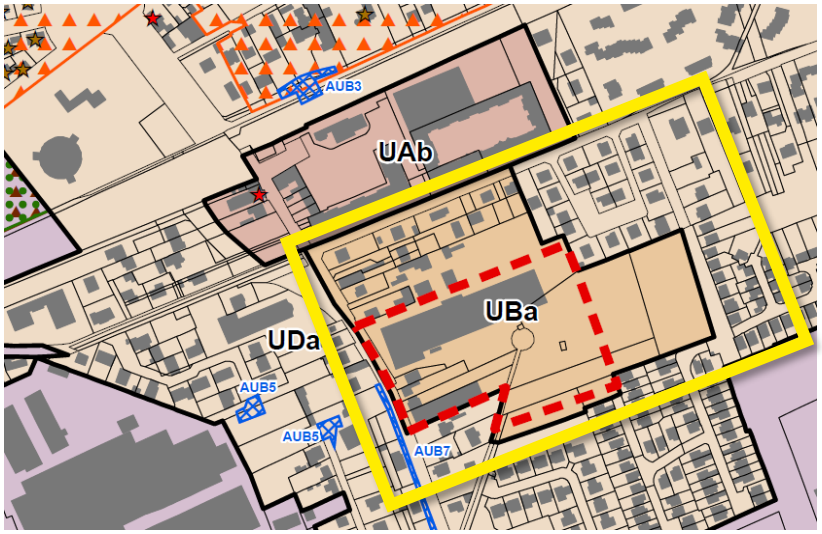
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

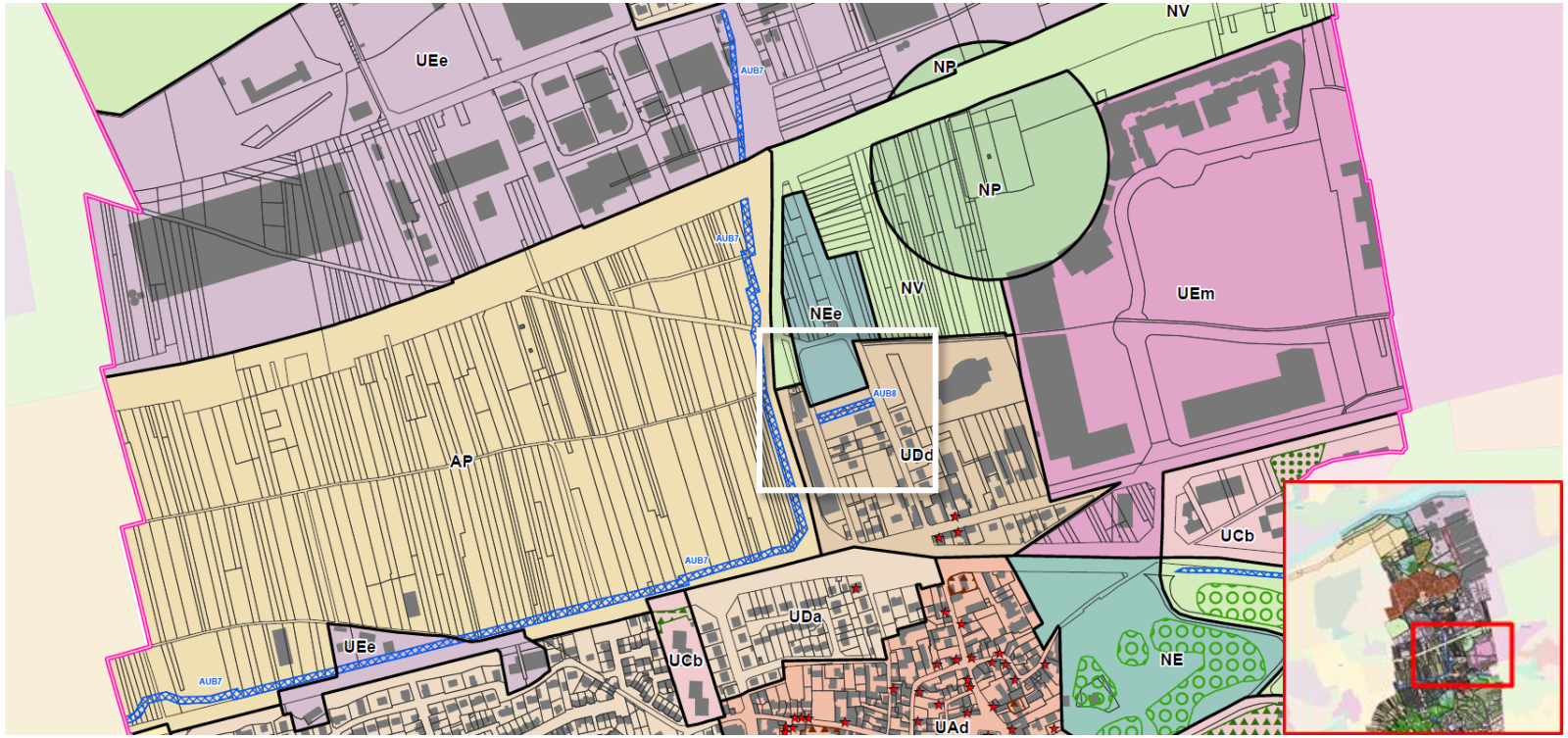
Plan de zonage de la commune



N°2-AUB – RÉDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « AUB8 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Andrésy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2– Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Aubergenville

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré sur les plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « AUB8 », au bénéfice de la Communauté urbaine, est prévu pour la réalisation d'un élargissement de voirie. À la suite d'une mise en demeure d'acquérir, la Communauté urbaine n'a pas souhaité tirer bénéfice de l'emplacement réservé « AUB8 » sur les parcelles identifiées au cadastre au numéro 277 de la section AT. En conséquence, l'emplacement réservé « AUB8 » doit être réduit. Le **plan de zonage de la commune d'Aubergenville est modifié** pour faire apparaître une telle réduction. La **superficie** de l'emplacement réservé « AUB8 » est également corrigée dans **l'annexe du règlement**.

L'évolution de ce sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique et des échanges avec la commune d'Aubergenville intervenus dans ce cadre. S'agissant de tenir compte d'une inopposabilité de fait à la suite d'une mise en demeure d'acquérir, la réduction de cet ER n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La réduction de l'emplacement réservé se suit de l'application du zonage UDd qui permet des emprises au sol limitées et un taux de pleine terre de 30% favorable en milieu urbain à la création d'espaces végétalisés (amélioration du cadre paysager, développement de la biodiversité, fonctionnement du cycle de l'eau). L'ER se situe dans un espace d'ores et déjà urbanisé.

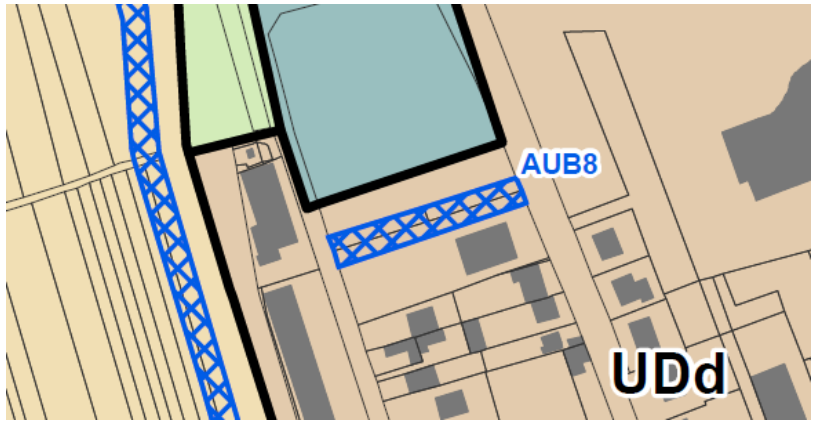
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

AUB5	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Raquettes de retournement des impasses des Priers et Villa Hérubé.	484 m²	CU GPSEO
AUB7	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Chemin piétons Nord-Sud du Plan Vert	14277 m²	CU GPSEO
AUB8	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue de l'Egalité, portion Est/Ouest	782 m²	CU GPSEO
AUB10	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Chemin piéton Avenue de l'Union	1685 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

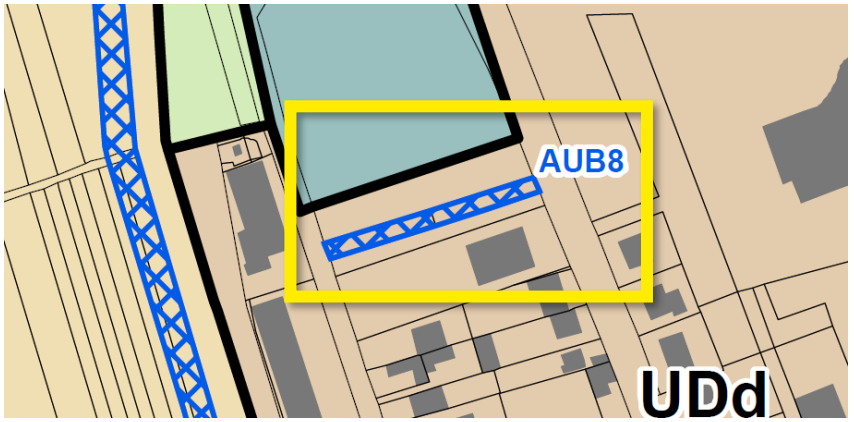


APRÈS

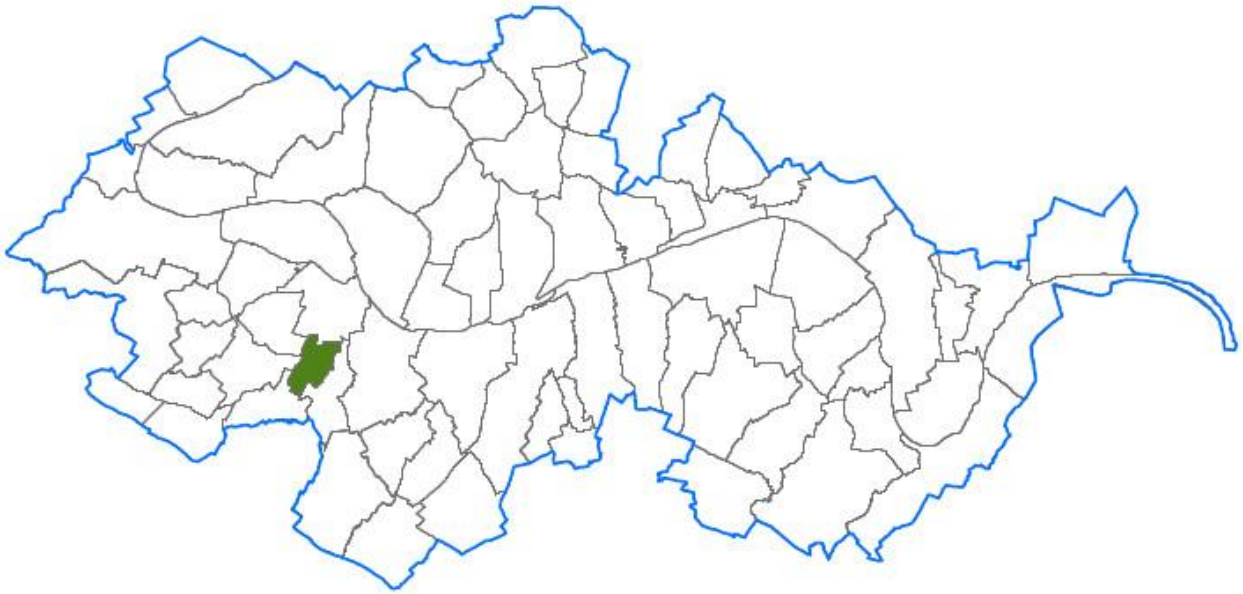
Tableau des emplacements réservés

AUB5	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Raquettes de retournement des impasses des Priers et Villa Hérubé.	484 m²	CU GPSEO
AUB7	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Chemin piétons Nord-Sud du Plan Vert	14277 m²	CU GPSEO
AUB8	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue de l'Egalité, portion Est/Ouest	380 m²	CU GPSEO
AUB10	AUBERGENVILLE	Voirie - Projet Transport	Chemin piéton Avenue de l'Union	1685 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Auffreville-Brasseuil

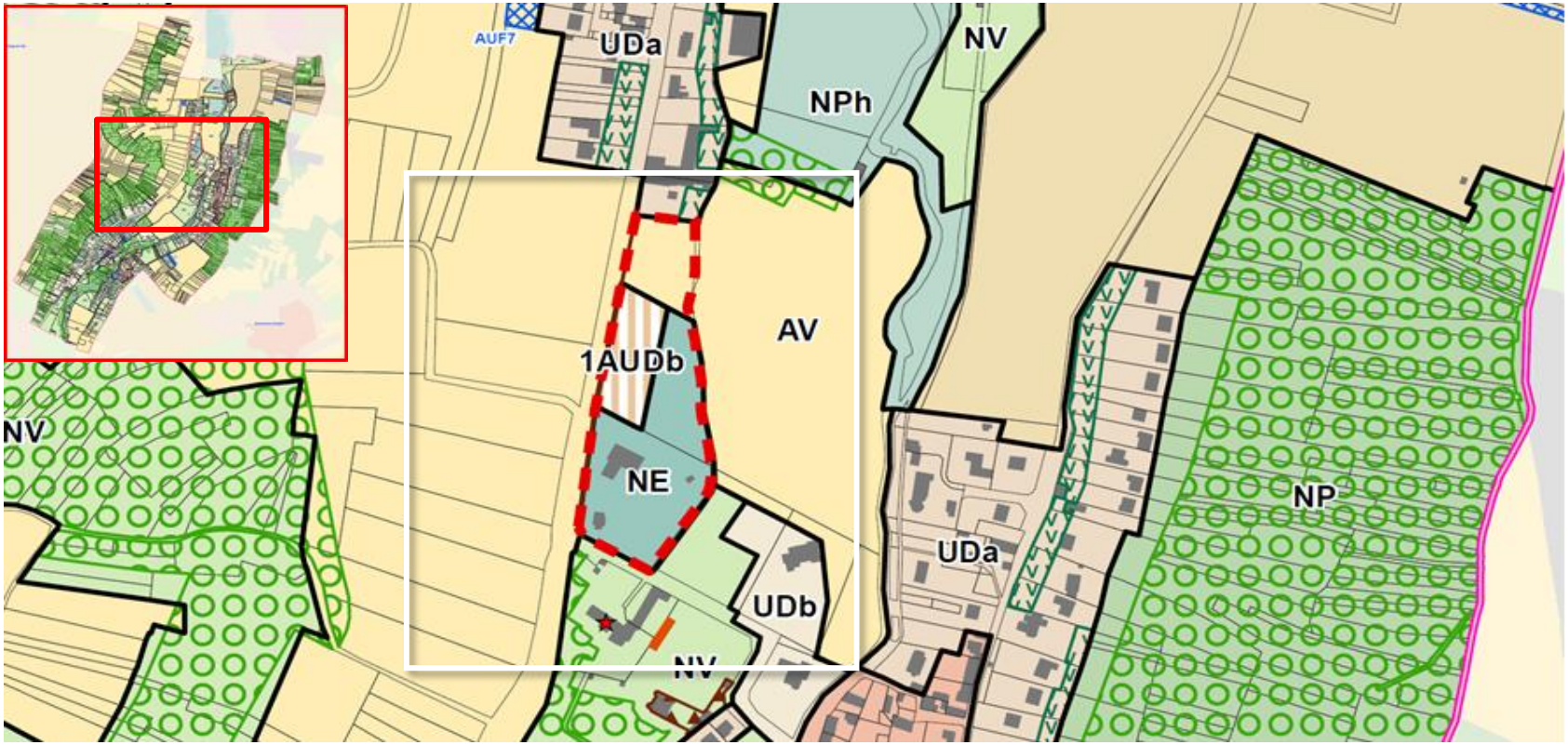


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-AUF – CORRECTION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « PORTE DES PRÉS »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Auffreville-Brasseuil
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Auffreville-Brasseuil

Contenu de la modification

Des études sur l'OAP de secteur à échelle communale « Porte des Prés » ont permis d'affiner le nombre de logements nécessaires pour répondre **aux besoins démographiques de la commune d'Auffreville-Brasseuil**. La modification porte ainsi **le nombre de logements de 6 à 16 sur l'OAP « Porte des prés »** afin de répondre aux enjeux de la commune en matière de création de logements. De plus, il sera précisé que cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Suite à l'enquête publique, la programmation et la typologie de logements évoluent. L'augmentation initiale du nombre de logements (de 6 à 16) est légèrement réajustée (6 à 14). Par ailleurs, la typologie de logements est également ajustée pour répondre aux besoins de la commune.

L'évolution de ce sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique et des échanges avec la commune d'Auffreville-Brasseuil intervenus dans ce cadre. Cette évolution n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'augmentation du nombre de logements attendus sur la zone, si elle porte des incidences potentiellement négatives en matière d'augmentation des consommations de ressources nécessaires, est pourtant positive en considérant l'effort d'optimisation de la zone contribuant à limiter la consommation d'espace.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
<u>OAP de secteurs à échelle communale « Porte des Prés »</u> <u>Objectif :</u> Le projet vise à l'aménagement du secteur en l'organisation selon 3 sous-secteurs : - Sous-secteur 1 : 2300m² environ, aménagés en espaces verts (y compris des espaces de jeux) au nord ;	<u>OAP de secteurs à échelle communale « Porte des Prés »</u> <u>Objectif :</u> Le projet vise à l'aménagement du secteur en l'organisation selon 3 sous-secteurs : - Sous-secteur 1 : 2300m² environ, aménagés en espaces verts (y compris des espaces de jeux) au nord ;

- Sous-secteur 2 : 9700 m² environ, destinés à recevoir des équipements publics (dont un parking paysager) ;
- Sous-secteur 3 : 3000 m² environ destinés à accueillir une opération de logements diversifiés.

Destination générale et programmation

− Sous-secteur 1 : Espaces verts récréatifs et aires de jeux ;
− Sous-secteur 2 : Équipements publics (atelier communal éventuellement) ;
− Sous-secteur 3 : Construction d'environ 6 logements diversifiés : petits logements pavillonnaires et maisons de ville avec jardin et garage, appartements de type F1 et F2.

Composition et morphologie urbaine

Dans le sous-secteur 3 :

- Implantation des constructions en tenant compte de l'ensoleillement maximum des pièces principales. Une implantation linéaire des pavillons sera à éviter ;
- Implantation des constructions en recul de la voie d'accès pour permettre le stationnement des véhicules sur le terrain. Possibilité d'une implantation sur une des limites séparatives latérales ;
- Les maisons peuvent être groupées par deux ;
- Hauteur totale des constructions à prévoir en harmonie avec le bâti existant environnant.

- Sous-secteur 2 : 9700 m² environ, destinés à recevoir des équipements publics (dont un parking paysager) ;
- Sous-secteur 3 : 3000 m² environ destinés à accueillir une opération de logements ~~diversifiés~~.

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

− Sous-secteur 1 : Espaces verts récréatifs et aires de jeux ;
− Sous-secteur 2 : Équipements publics (atelier communal éventuellement) ;
− Sous-secteur 3 : Construction d'environ ~~6~~ **14** logements ~~diversifiés : petits logements pavillonnaires et maisons de ville avec jardin et garage, appartements de type F1 et F2~~ **collectifs et espaces extérieurs**.

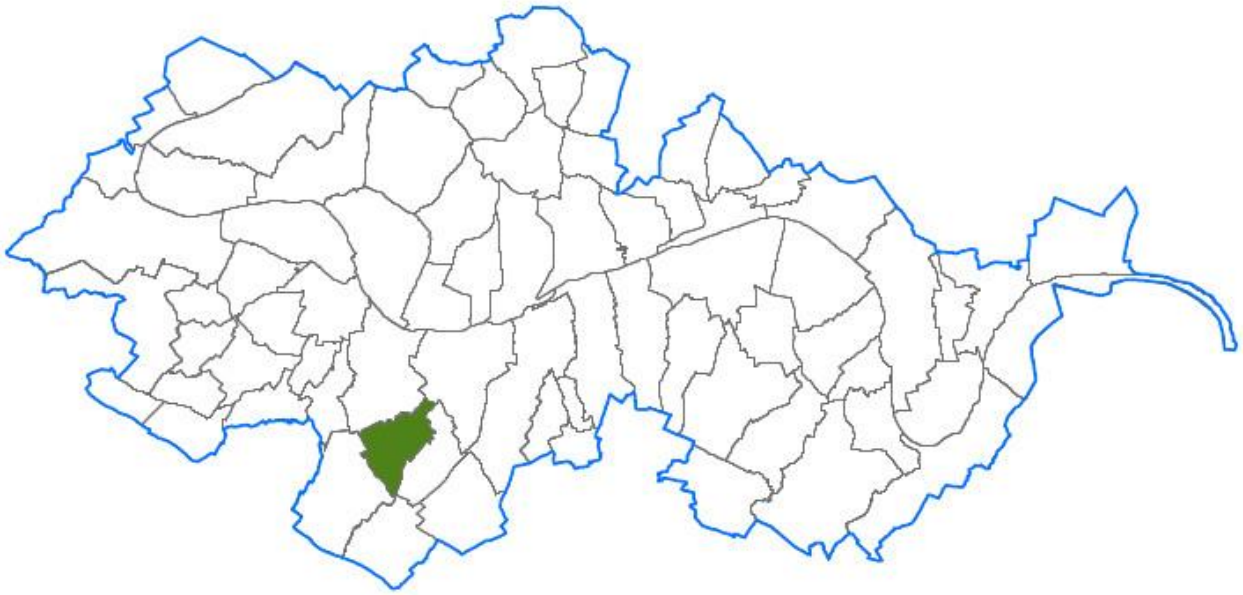
Composition et morphologie urbaine

Dans le sous-secteur 3 :

- Implantation des constructions en tenant compte de l'ensoleillement maximum des pièces principales. Une implantation linéaire des ~~pavillons~~ **constructions** sera à éviter ;
- Implantation des constructions en recul de la voie d'accès pour permettre le stationnement des véhicules sur le terrain. Possibilité d'une implantation sur une des limites séparatives latérales ;

- Les ~~maisons~~ **constructions** peuvent être groupées par deux ;
- Hauteur totale des constructions à prévoir en harmonie avec le bâti existant environnant.

Boinville-en-Mantois

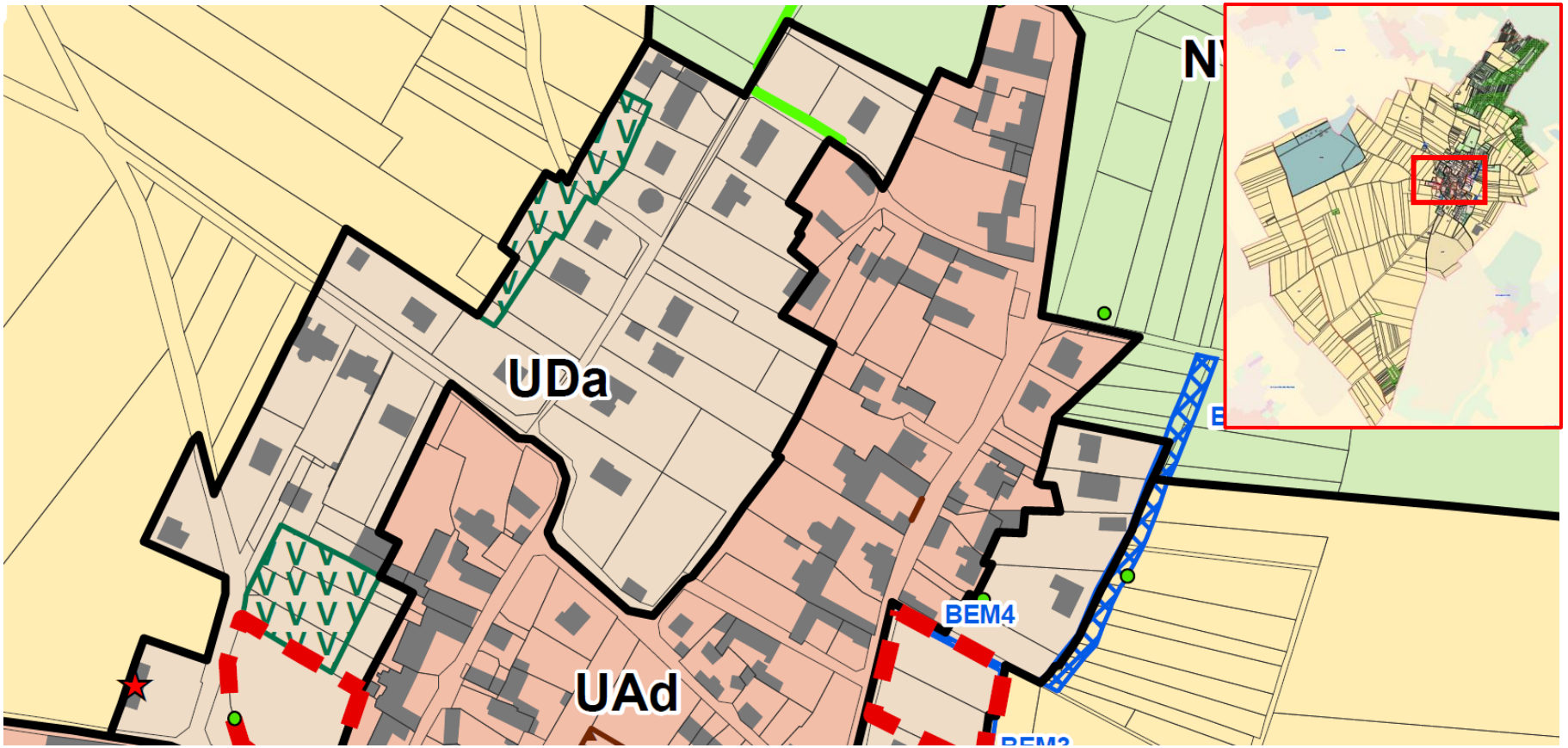


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-BEM – CHANGEMENTS DE ZONAGE DE UDa VERS UDa4 DANS LE CENTRE-VILLE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Boinville-en-Mantois
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Boinville-en-Mantois

Contenu de la modification

La commune de Boinville-en-Mantois est marquée par un cœur de village aux constructions aérées sur de grands terrains et une prédominance de terres agricoles. Le secteur **UDa4** correspond mieux à la vocation des deux quartiers puisqu'elle correspond à un **tissu à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire, aéré le long des voies**.

Un changement de zonage en UDa4 sur ce secteur **correspond mieux à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du secteur**. L'implantation des constructions sur ce secteur est plus aérée. Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des règles d'emprise au sol et de coefficients de pleine terre plus contraignantes que la zone UDa actuelle afin de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis.

La modification générale classe les terrains identifiés graphiquement sur le plan de zonage communal (référencés au cadastre à ce jours aux 492, 489, 407, 434, 180, 525, 524, 465, 443, 513, 449, 448, 233, 421, 487, 488 et 536 de la section cadastrale C) en UDa4.

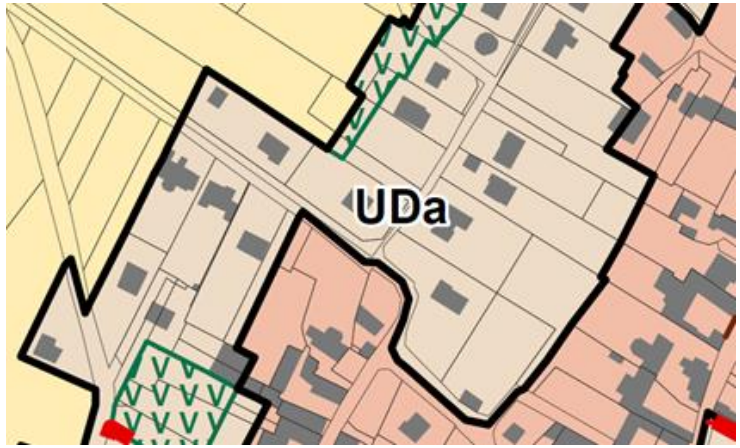
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

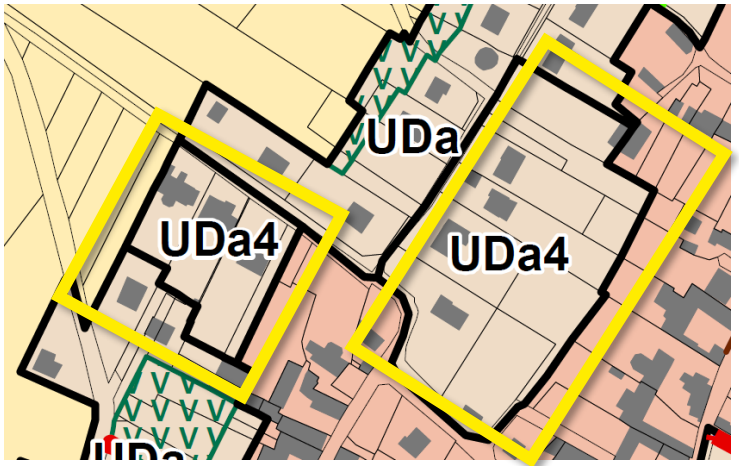
AVANT

Plan de zonage de la commune

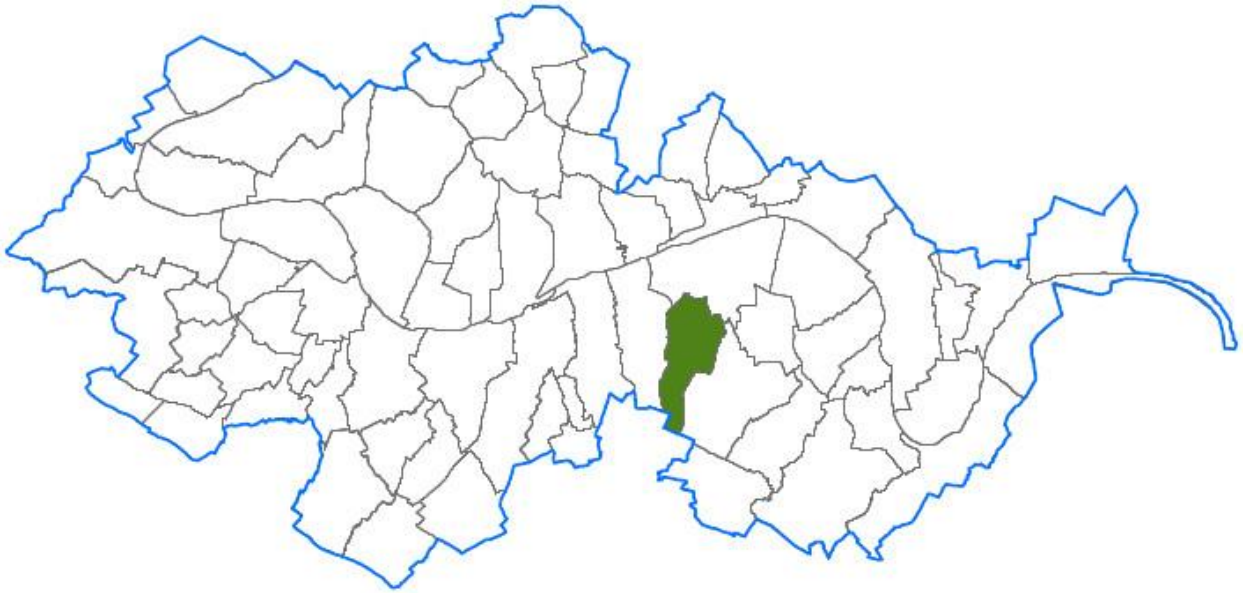


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Bouafle

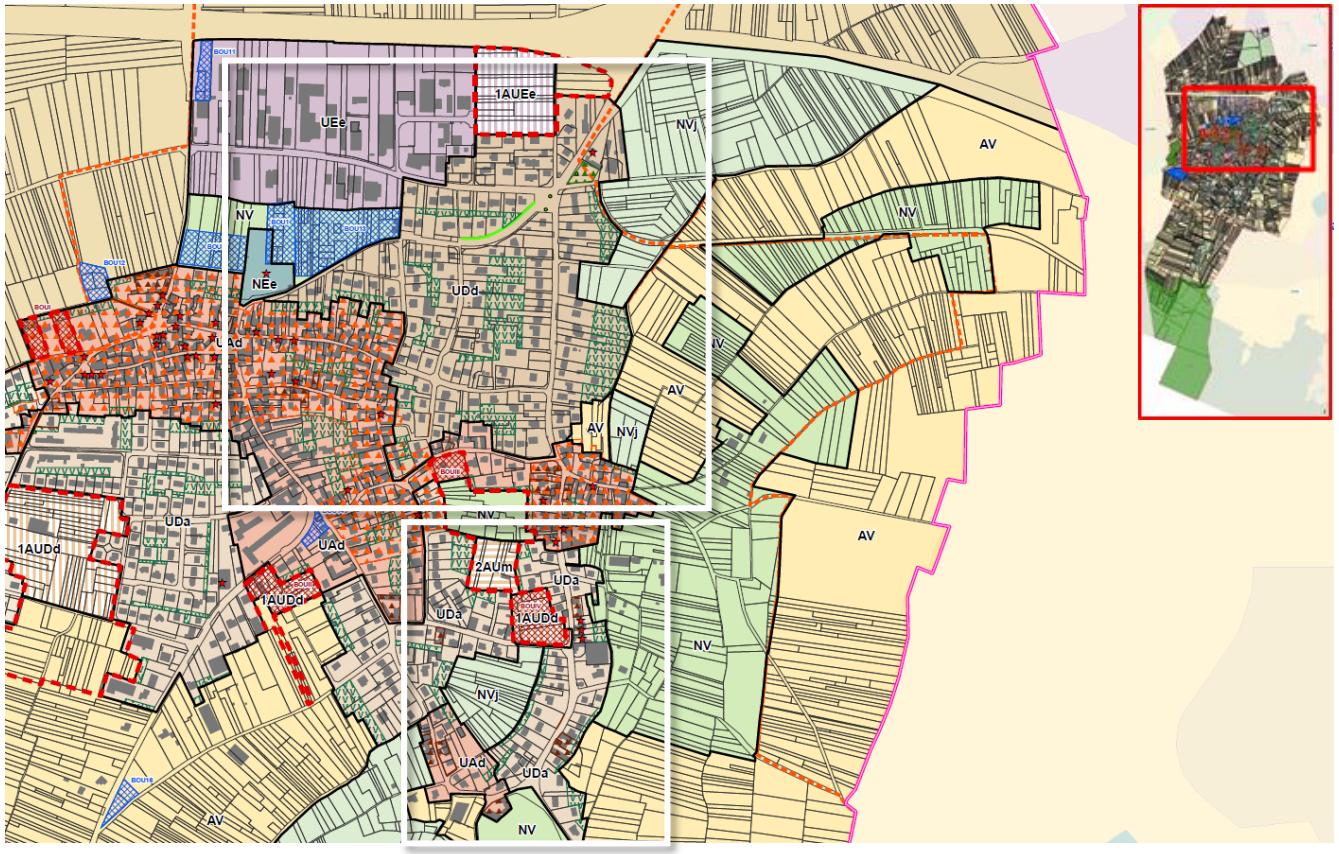


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-BOU – CHANGEMENTS DE ZONAGE DE UDd ET UDa VERS UDa2 SUR DEUX SECTEURS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Bouafle
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Bouafle

Contenu de la modification

Aujourd'hui, une partie de la commune de Bouafle est **classée en zone UDd**. La zone UDd correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Or, le tissu urbain du secteur du Pré Seigneur correspond plutôt à une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire diversifié. Au regard du contexte législatif en faveur des objectifs de mixité sociale et des besoins résidentiels de la commune, **un changement de zonage pour un secteur UDa2 parait plus adapté**. Dans ce secteur, les constructions bénéficient de dispositions différentes pour favoriser les logements locatifs sociaux notamment en bande de constructibilité secondaire. **La modification classe les terrains en UDa2.**

Toujours dans le cadre des objectifs de mixité sociale, un classement en secteur UDa2 est également prévu dans le secteur de la rue de la Vallée, actuellement classé en UDa.

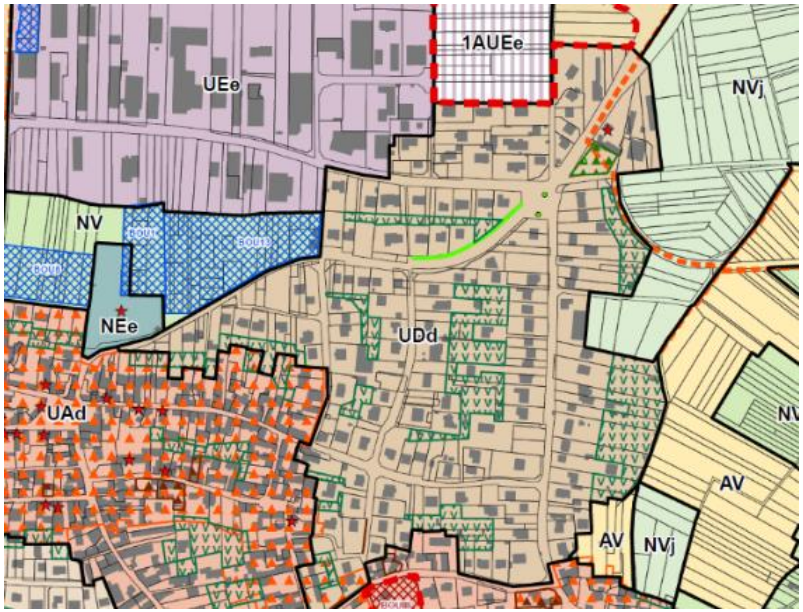
Synthèse des incidences sur l'environnement

Le changement de zonage permet de valoriser les espaces libres du tissu pour la participation à l'effort de constructions de logements sociaux par intensification, ce qui porte des incidences positives. Bien que cette intensification puisse impacter le caractère paysager, végétalisé et perméable des secteurs concernés, le règlement écrit et graphique du PLUi prend d'ores et déjà des dispositions pour limiter les effets (emprise au sol, coefficient de pleine terre, identification de cœurs d'îlots et lisières de jardins).

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

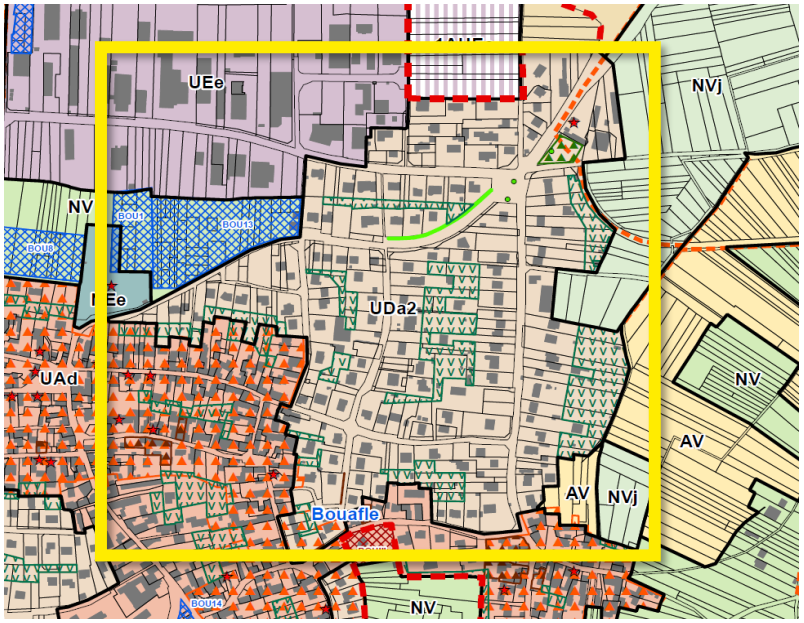
AVANT

Plan de zonage de la commune

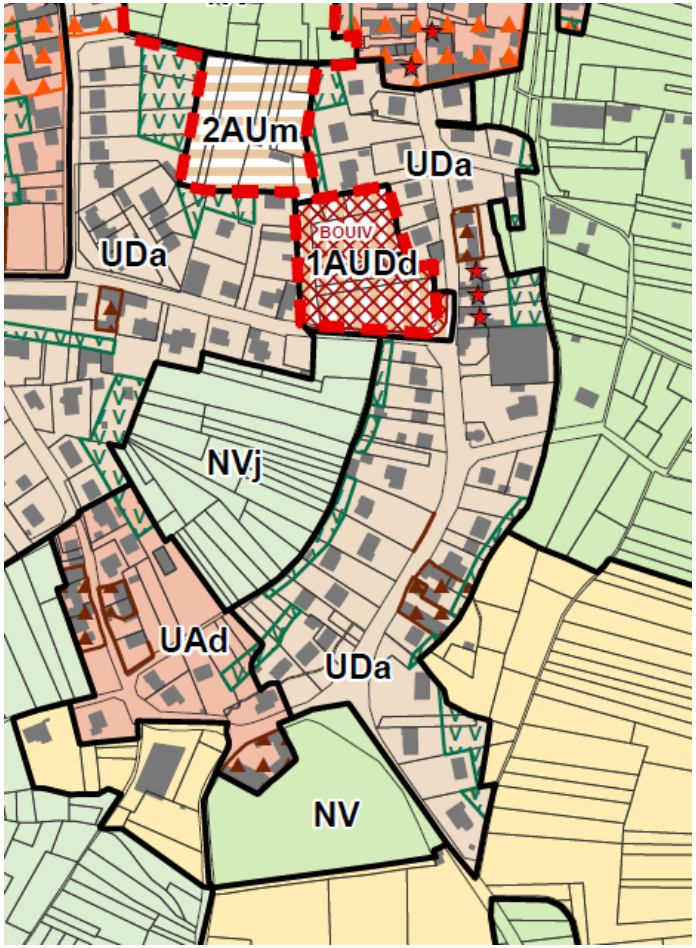


APRÈS

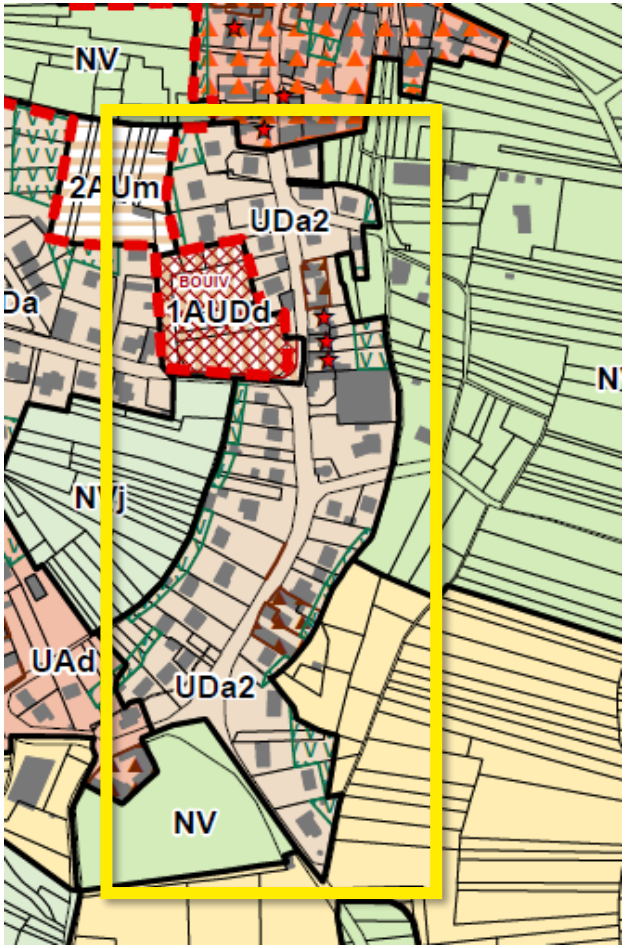
Plan de zonage de la commune



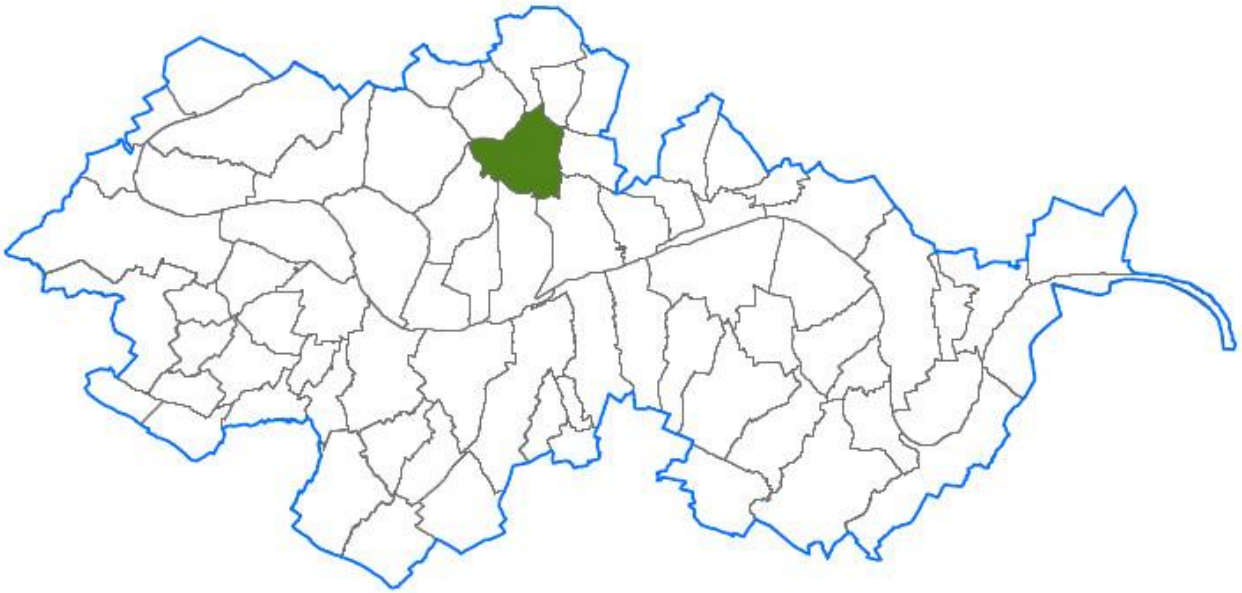
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Brueil-en-Vexin

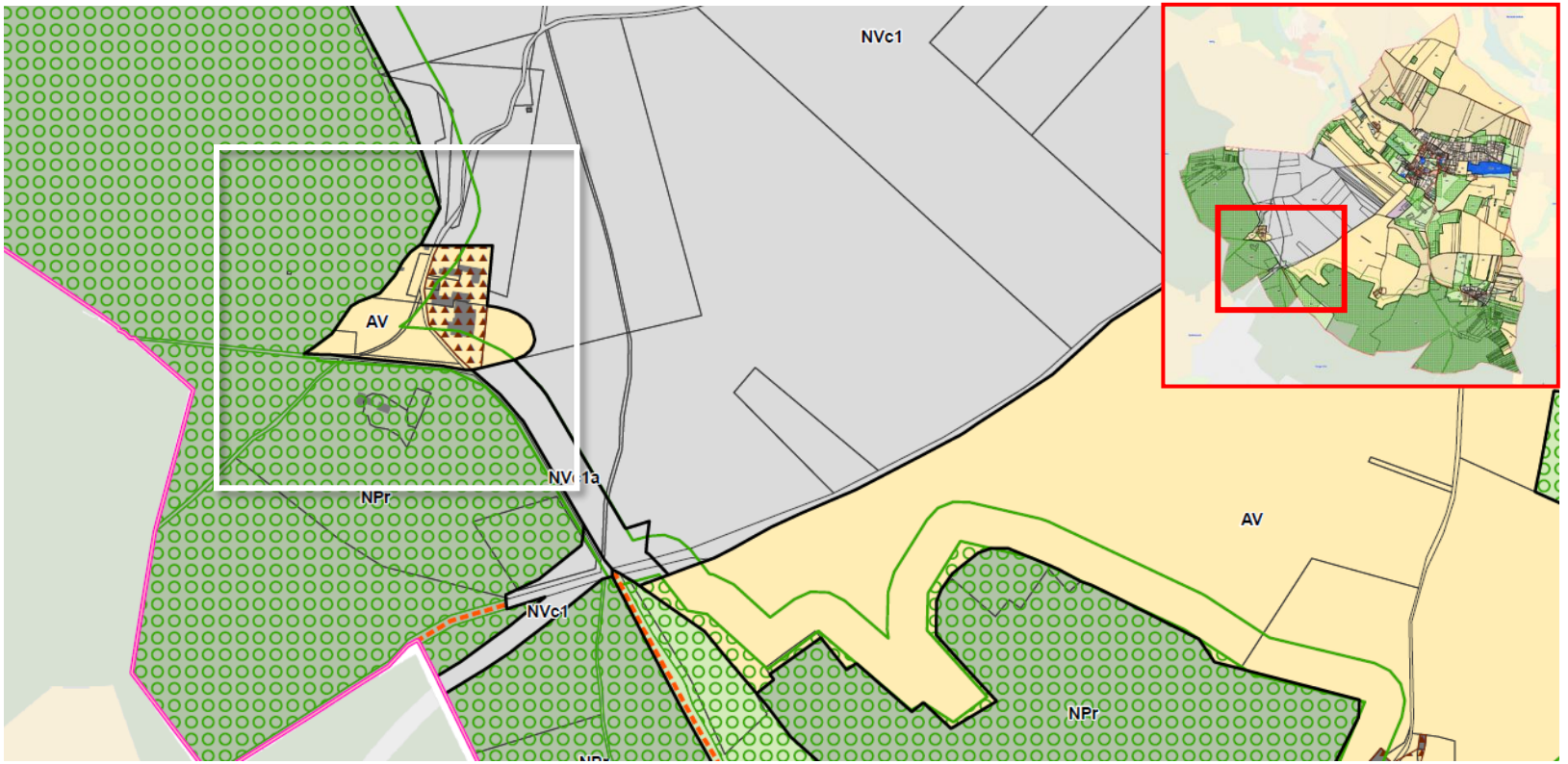


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-BEV – CHANGEMENT DU DEGRÉ DE PROTECTION DE L'ENSEMBLE BATI « LA FERME SAINT LAURENT »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Brueil-en-Vexin
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiche de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Brueil-en-Vexin

Contenu de la modification

La ferme Saint Laurent est identifiée comme un **ensemble bâti remarquable** au titre de la démarche patrimoniale du PLUi.

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis, ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

La ferme Saint-Laurent se trouve sur la crête d'une colline à deux vallées. Fondé au XI^{ème} siècle sous le nom de Saint-Laurent de Conservin ou Saint-Laurent-la-Garenne, ce fut jadis un monastère. Ce site stratégique a défendu une des entrées de l'Ile-de-France contre les incursions anglaises. Vers le XVII^{ème} siècle, ce lieu ne fut plus qu'un prieuré, l'ensemble de ses biens fut vendu en 1791. À la fin du XIX^{ème} siècle, son église fut incendiée.

Des vestiges du prieuré sont encore visibles dans les bâtiments de la ferme St Laurent : colonnettes engagées, chapiteaux romans, murs de la nef. Ils témoignent de l'architecture monastique dans le Vexin.

Au regard de ces caractéristiques historiques et architecturales, la ferme Saint-Laurent témoigne particulièrement du patrimoine rural du territoire. Cette ferme devrait être classée comme **« exceptionnelle » dans le PLUi afin que sa démolition, même partielle, soit interdite.** La modification **renforce la protection de cet ensemble bâti au regard de son intérêt historique et architectural et complète son descriptif.** Pour plus de précision et accompagner au mieux l'instruction des projets en lien avec l'édifice, la fiche de protection patrimoniale est modifiée et complétée.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Le renforcement des protections porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78113_PAT_014

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Brueil-en-Vexin

Ensemble bâti

78113_PAT_014

Nom : La ferme de Saint Laurent





Typologie : Corps de ferme

SAINT LAURENT

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : ***Remarquable***

Genèse	La ferme était un couvent fondé au XIème siècle et cité en 1252. A la Révolution, les biens du prieuré furent vendus. La ferme st Laurent est encore en activité. Le terrain est la propriété de la Société Calcia.		
Période de construction	*XIème siècle*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78113_PAT_014

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Brueil-en-Vexin

Ensemble bâti

78113_PAT_014

Nom : La ferme de Saint Laurent





Typologie : Corps de ferme

SAINT LAURENT

Etat : Bon et transformé

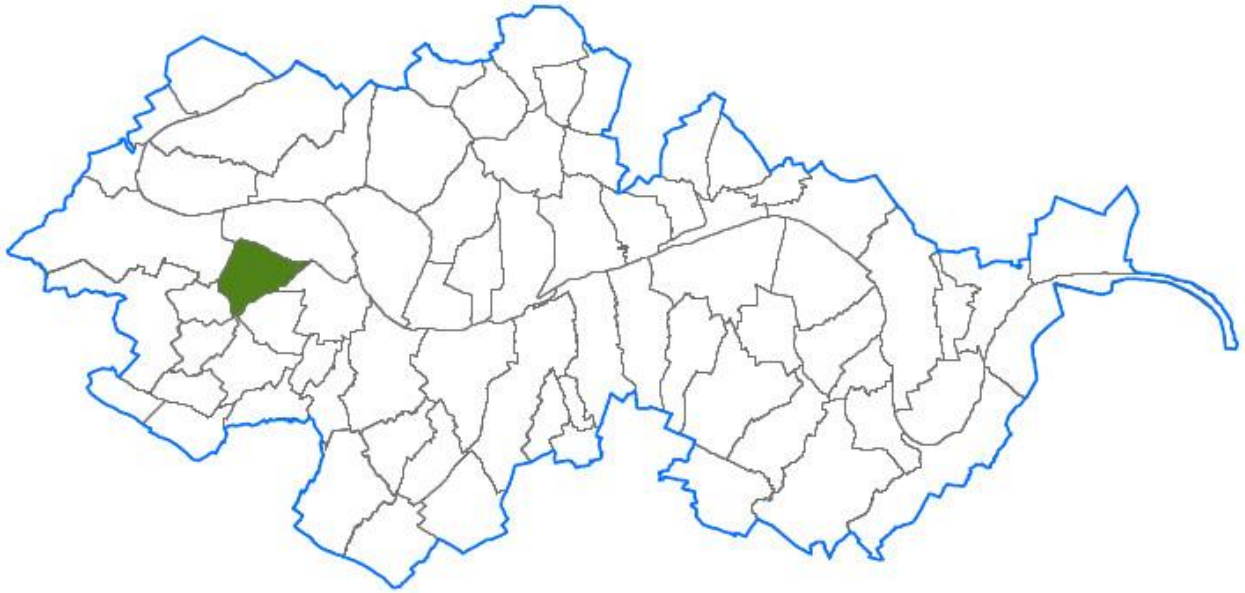
PROTECTION : ***Exceptionnel***

Genèse	La ferme Saint-Laurent se trouve sur la crête d'une colline de deux vallées. Fondé au XI^{ème} siècle sous le nom de St-Laurent de Conservin ou St-Laurent-la-Garenne, ce fut jadis un monastère. Ce site stratégique a défendu une des entrées de l'Ile-de-France contre les incursions anglaises. Vers le XVII^{ème}, ce lieu ne fut plus qu'un prieuré, l'ensemble de ses biens furent vendus en 1791. A la fin du XIX^{ème} siècle, son église fut incendiée Des vestiges du prieuré sont encore visibles dans les bâtiments de la ferme St Laurent : colonnettes engagées, chapiteaux romans, murs de la nef. Ils témoignent de l'architecture monastique dans le Vexin.		
Période de construction	*XI^{ème} siècle*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+2	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*petits bois, fenêtre demi lune, porche*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : mur, ouverture	
	Gabarit : R+2	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*petits bois, fenêtre demi-lune, porche , vestiges (colonnettes, chapiteaux romans, murs de la nef)*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Buchelay

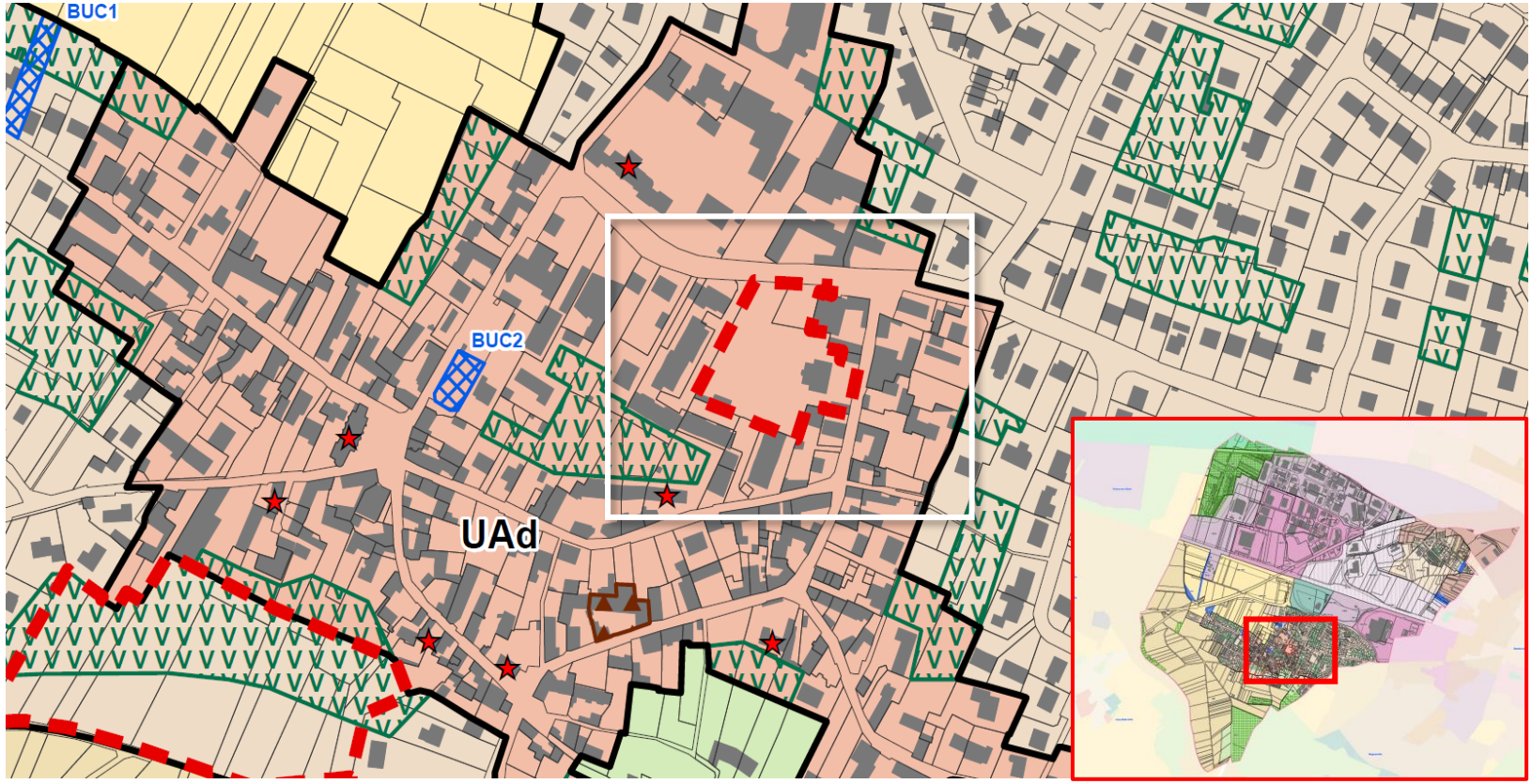


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-BUC – AJUSTEMENT DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLAGE »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Buchelay
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Buchelay

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-village » a pour objectif d'accueillir de nouveaux logements tout en préservant le patrimoine bâti et paysager. **Cette OAP prévoyait, en plus du programme de logements, l'installation d'un équipement scolaire sur la partie du sud du secteur**. Cette orientation doit être assouplie afin que la réalisation de l'équipement scolaire ne soit pas imposée au regard des besoins de la commune qui ont évolué. **Le contenu écrit et graphique de l'OAP est modifié en conséquence. L'objectif d'accueillir une programmation logement à dominante intermédiaire et ou collectif sur le même secteur sud est indiqué.**

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte uniquement sur la fonction/destination des bâtiments. Elle vise à introduire une plus grande souplesse sur le programme envisagé sans remettre en cause la vocation à dominante d'habitat attendue sur le secteur. Cet ajustement n'a pas d'incidence environnementale notable.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

<u>OAP de secteur à échelle communale « Centre-village »</u>

<u>Destination générale et programmation</u>

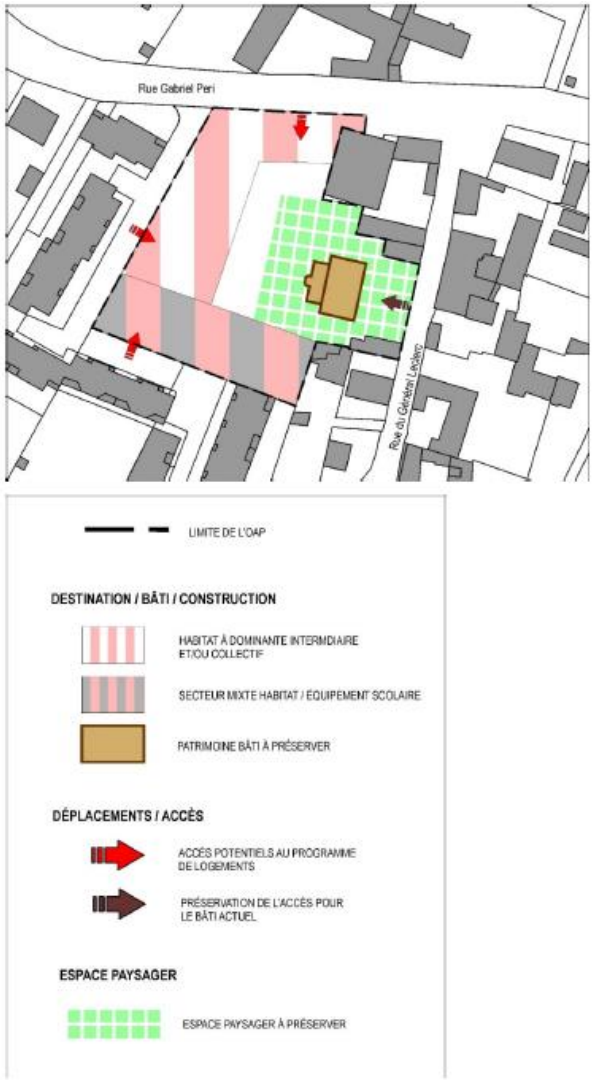
- Production minimale de 30 logements et maximale de 50 logements sur 2500m² environ de terrain d'assiette ;
- Typologie de logements diversifiés avec 60% minimum de logements de 4 pièces et plus.
- La partie sud du secteur accueillera une programmation de logements couplée à un projet d'implantation d'un équipement scolaire.

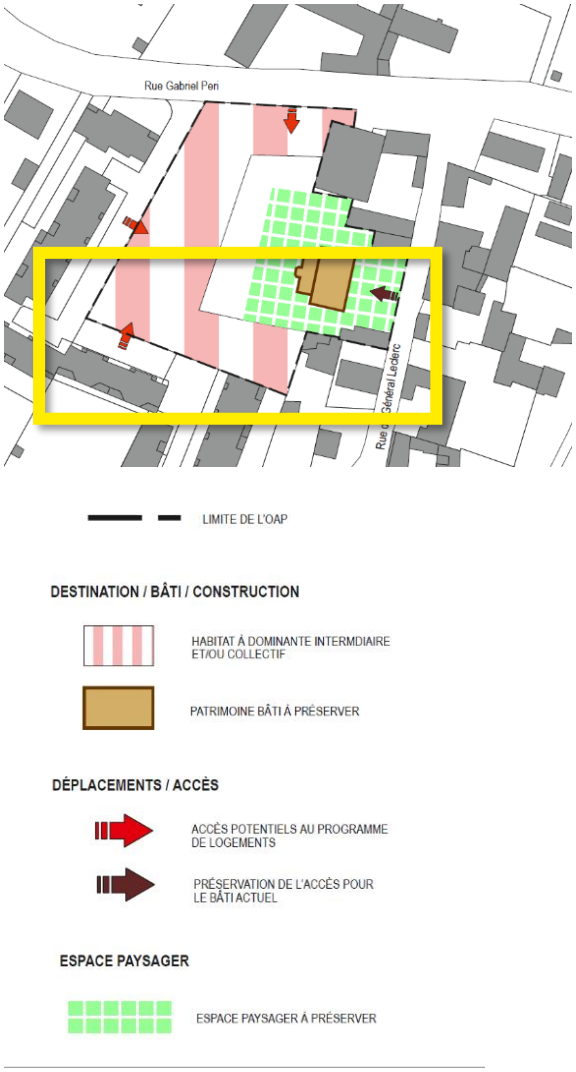
APRÈS

<u>OAP de secteur à échelle communale « Centre-village »</u>

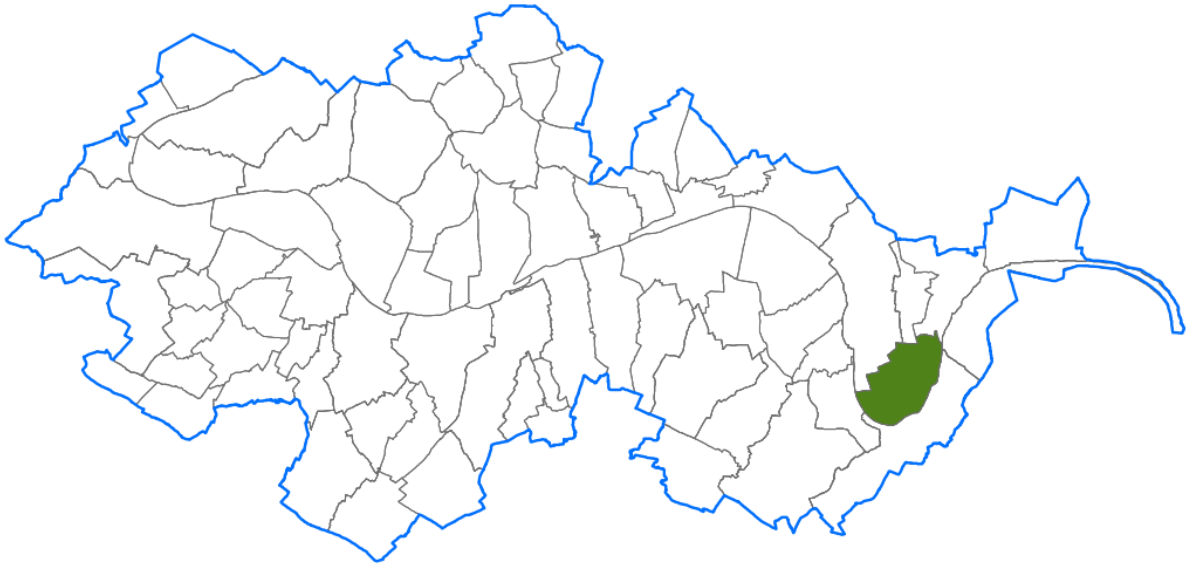
<u>Destination générale et programmation</u>

- Production minimale de 30 logements et maximale de 50 logements sur 2500m² environ de terrain d'assiette ;
- Typologie de logements diversifiés avec 60% minimum de logements de 4 pièces et plus.
- La partie sud du secteur accueillera une programmation de logements ~~couplée à un projet d'implantation d'un équipement scolaire~~ **à dominante intermédiaires et/ou collectifs.**


Rue Gabriel Peri
Rue du Général Leclerc
LIMITE DE L'OAP
DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION
HABITAT À DOMINANTE INTERMDIAIRE ET/OU COLLECTIF
SECTEUR MIXTE HABITAT / ÉQUIPEMENT SCOLAIRE
PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER
DÉPLACEMENTS / ACCÈS
ACCÈS POTENTIELS AU PROGRAMME DE LOGEMENTS
PRÉSERVATION DE L'ACCÈS POUR LE BÂTI ACTUEL
ESPACE PAYSAGER
ESPACE PAYSAGER À PRÉSERVER


Rue Gabriel Peri
Rue du Général Leclerc
LIMITE DE L'OAP
DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION
HABITAT À DOMINANTE INTERMDIAIRE ET/OU COLLECTIF
PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER
DÉPLACEMENTS / ACCÈS
ACCÈS POTENTIELS AU PROGRAMME DE LOGEMENTS
PRÉSERVATION DE L'ACCÈS POUR LE BÂTI ACTUEL
ESPACE PAYSAGER
ESPACE PAYSAGER À PRÉSERVER

Carrières-sous-Poissy

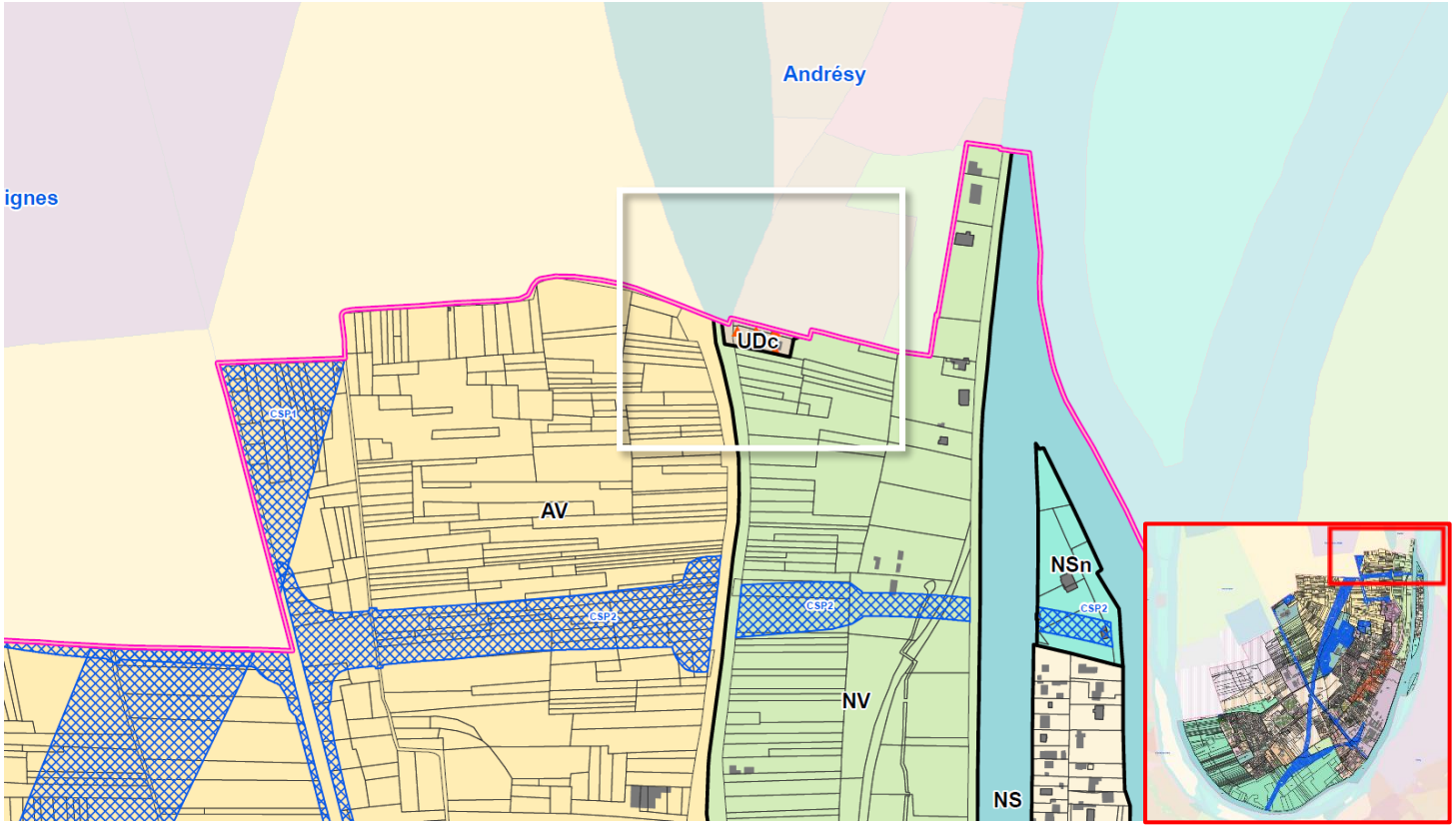


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-CSP/4-AND – MODIFICATION DES RÈGLES D'IMPLANTATION DANS L'ENSEMBLE COHÉRENT URBAIN « RESIDENCE FLORE : RUE DU GENERAL LECLERC »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Carrières-sous-Poissy / Andrésy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Carrières-sous-Poissy

Contenu de la modification

La commune de Carrières-sous-Poissy est concernée par l'ensemble cohérent urbain (ECU) « Résidence Flore » (78123_ECU_001). Ce secteur bénéficie ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.
Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDc, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

La démarche patrimoniale du PLUi a pour objectif une **mise en valeur du patrimoine architectural**, notamment, du territoire. Cette démarche patrimoniale, si elle a vocation à **protéger**, **n'empêche pas les évolutions du bâti**. Actuellement, le règlement de la zone UDc limite à 10% de l'emprise totale de la construction existante l'emprise au sol des annexes et des extensions d'une construction existante, sauf disposition substitutive des fiches ECU.
Cette disposition apparait restrictive par rapport aux emprises au sol déjà existantes dans l'ensemble cohérent urbain « Résidence Flore ». Afin de permettre une **évolution modérée du bâti adaptée à l'existant**, une **extension des constructions existantes de 20m² ou 20%** de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ainsi que la construction d'annexes nouvelles sont admises dans l'ensemble cohérent urbain « Résidence Flore » (78123_ECU_001).

Nota bene : une partie de l'ensemble cohérent urbain « Résidence Flore » se situe à Andrésy (se reporter à la fiche N°1-CSP/4-AND).

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiches de protection patrimoniale 78015_ECU_004 et 78123_ECU_001

PLUi

Andrésy/Carrières-sous-Poissy

Fiche de protection	**Résidence Flore :** rue du Général Leclerc
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_004 // 78123_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *Constructions implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Les annexes sont implantées en fond de parcelle.*	
	Gabarit : R+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit clair de teinte blanche, lucarnes à double fenêtre*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes type Huguenot à pannes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*	
	Clôtures : *elles sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé de grilles en fer forgé et de haies ou uniquement de haies. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte foncée.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité des constructions ainsi que le caractère paysager.

APRÈS

Fiches de protection patrimoniale 78015_ECU_004 et 78123_ECU_001

PLUi

Andrésy/Carrières-sous-Poissy

Fiche de protection	**Résidence Flore :** rue du Général Leclerc
Ensemble Cohérent Urbain	78015_ECU_004 // 78123_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *Constructions implantées en recul de la voie et en retrait des limites séparatives. Les annexes sont implantées en fond de parcelle.*	
	Gabarit : R+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit clair de teinte blanche, lucarnes à double fenêtre*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes type Huguenot à pannes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espaces végétalisés à l'arrière et à l'avant des constructions*	
	Clôtures : *elles sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé de grilles en fer forgé et de haies ou uniquement de haies. Les portails et portillons sont constitués de fer forgé de teinte foncée.*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver la très grande homogénéité des constructions ainsi que le caractère paysager.

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy/Carrières-sous-Poissy 78015_ECU_004 // 8123_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité urbaine & architecturale	*Les volets en bois originels, l'enduit extérieur, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée, les doubles lucarnes sont conservées.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *Les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé soit de grilles en fer forgé doublé de haies ou soit uniquement de haies.*

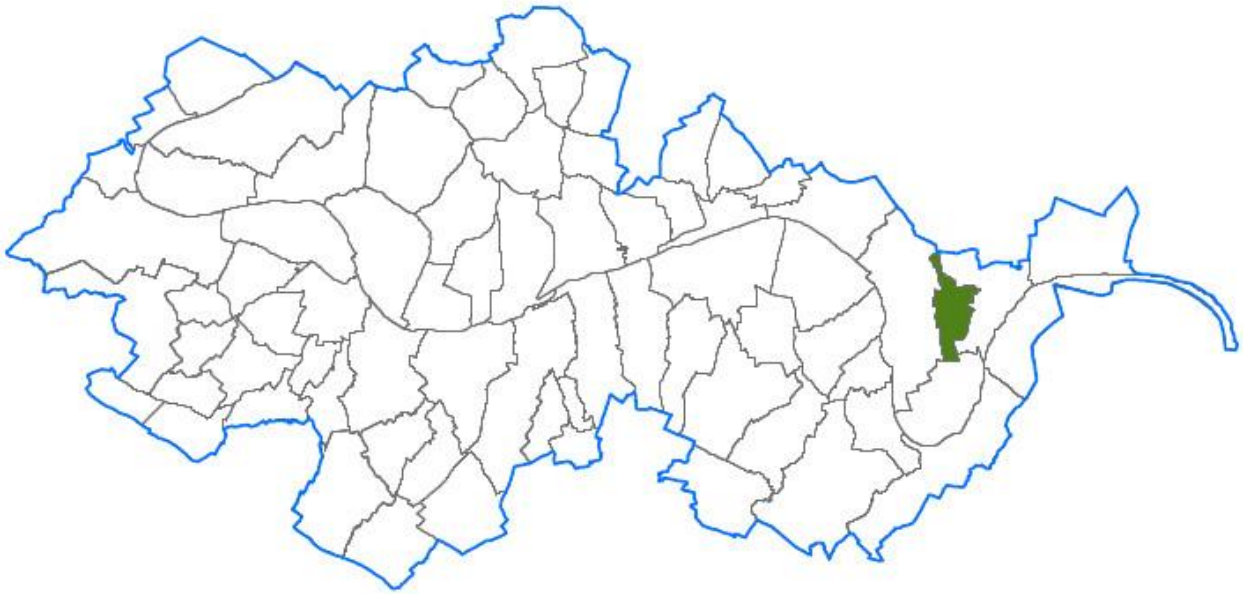
PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Andrésy/Carrières-sous-Poissy 78015_ECU_004 // 78123_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sont admises : *- l'extension des constructions principales. L'emprise au sol de l'extension est au plus égale soit à 20 m², soit à 20% de celle de la construction existante (à destination d'habitation) à la date d'approbation du PLUi* *- la construction d'annexes nouvelles.*
Qualité urbaine & architecturale	*Les volets en bois originels, l'enduit extérieur, les tuiles sont maintenues et leur teinte conservée, les doubles lucarnes sont conservées.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *Les clôtures sont constituées de muret en maçonnerie de teinte blanche surélevé soit de grilles en fer forgé doublé de haies ou soit uniquement de haies.*

Chanteloup-les-Vignes

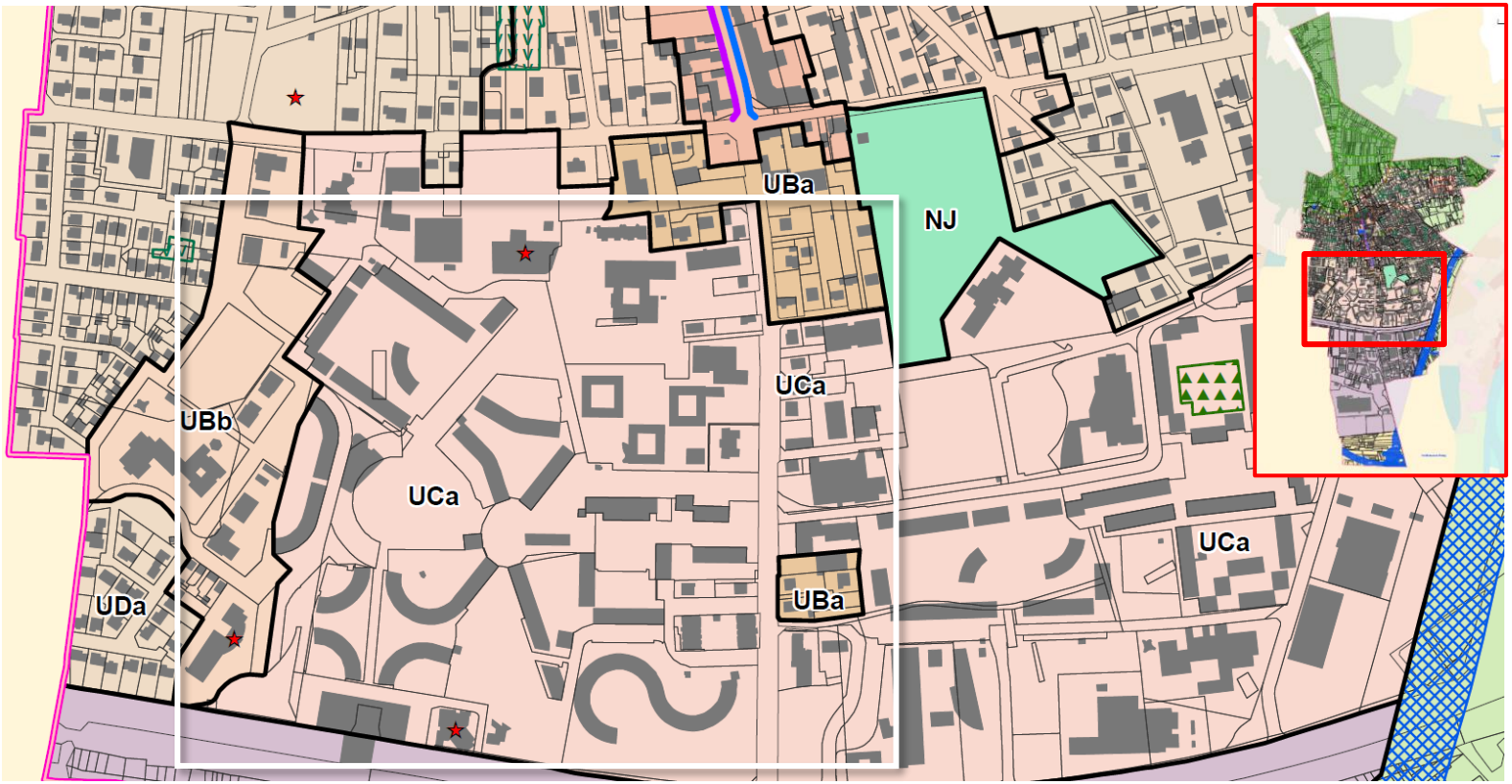


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-CLV – MODIFICATIONS PONCTUELLES DANS LE QUARTIER DE LA NOÉ DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°11

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Chanteloup-les-Vignes
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Chanteloup-les-Vignes

Contenu de la modification

Le quartier de la Noé est un quartier soutenu par l'État et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) depuis plusieurs années. L'objectif de l'OAP de secteur à enjeux métropolitain n°11, secteur Dorgelès – Avenue de Poissy, est de poursuivre les dynamiques de restructuration urbaine déjà engagées. Ainsi, l'OAP doit évoluer concernant certaines orientations pour tenir compte de l'évolution du projet : l'organisation viaire, la programmation de l'équipement scolaire et le stationnement.

Plus précisément, l'OAP n'indique aucune orientation en matière de stationnement, c'est donc le règlement qui s'applique en complémentarité : pour Chanteloup-les-Vignes, la norme est de 1,8 places par logement. Compte tenu de la présence de la gare, la modification prévoit de **compléter les modalités de réalisation de stationnement dans l'OAP concernée**. **Les orientations prévoient une place minimum par logement, localisé de préférence en infrastructure, dans l'emprise des bâtiments.** De même, le projet d'aménagement sur le quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes, a évolué ; le pôle éducatif devient la cité éducative Simone Veil**.** La modification **rend compte de ces évolutions** dans l'OAP de secteur à enjeux métropolitains portant sur le secteur Dorgelès – Avenue de Poissy.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les ajustements réalisés à l'OAP portent des incidences positives notamment vis-à-vis des usages de l'espace (réduction de la place du stationnement permettant de nouveaux usages) et du développement des mobilités douces. La réalisation privilégiée du stationnement dans l'emprise des bâtiments limite potentiellement l'artificialisation des sols.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

<u>OAP de secteur à enjeux métropolitains n°11 « La Boucle de Chanteloup, Carrières et Triel » - « Le secteur Dorgelès – Avenue de Poissy »</u>

Le projet porté par cette OAP vise à poursuivre les dynamiques de restructuration urbaines enclenchées depuis quelques années sur le secteur. Les axes fondamentaux sont les suivants :

- Redonner au quartier son statut d'entrée de ville
- Révéler l'avenue de Poissy comme axe structurant du projet ;

APRÈS

<u>OAP de secteur à enjeux métropolitains n°11 « La Boucle de Chanteloup, Carrières et Triel » - « Le secteur Dorgelès – Avenue de Poissy »</u>

Le projet porté par cette OAP vise à poursuivre les dynamiques de restructuration urbaines enclenchées depuis quelques années sur le secteur. Les axes fondamentaux sont les suivants :

- Redonner au quartier son statut d'entrée de ville
- Révéler l'avenue de Poissy comme axe structurant du projet ;

- Réorganiser les équipements scolaires pour la création d'un pôle éducatif (Cité scolaire Dorgelès)

Destination générale et programmation

Le projet s'articule autour de plusieurs sous-secteurs avec à l'ouest la réorganisation et la restructuration de la cité scolaire Dorgelès, la mutation du foncier se trouvant autour du parc Champeau et l'amélioration de l'interface entre la RD1 et la ville.
La qualité des équipements publics sera à renforcer, ils seront également à restructurer et/ou réorganiser dans le but de mettre à disposition des habitants des équipements adaptés, sécurisés et attractifs tels que la cité scolaire Dorgelès, Victor Hugo, la passerelle des services publics, les collèges. »

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Le foncier situé le long de l'avenue de Poissy est à valoriser, des logements seront construits sur les terrains mutables ainsi qu'un centre médical intégré dans un programme de logements le long de l'avenue de Poissy.
Les espaces publics situés dans la cité scolaire Dorgelès seront à réaménager afin d'en améliorer la convivialité et la sécurité.

L'organisation viaire et les déplacements

L'entrée de ville au sud de Chanteloup-les-Vignes est à traiter sur la partie longeant l'avenue du général Charles de Gaulle afin de pouvoir valoriser l'image de la Noé. La façade urbaine le long de l'avenue du Général Charles de Gaulle est à valoriser en portant une attention particulière à la résidentialisation de la résidence de l'Ellipse et en mettant en valeur l'espace situé entre le bâtiment

- Réorganiser les équipements scolaires ~~pour la création d'un pôle éducatif (Cité scolaire Dorgelès)~~ **avec la création de la cité éducative Simone Veil**

Destination générale et programmation

« Le projet s'articule autour de plusieurs sous-secteurs avec à l'ouest la réorganisation et la restructuration ~~de la cité scolaire Dorgelès~~ **des équipements scolaires et** la mutation du foncier se trouvant autour du parc Champeau ~~et l'amélioration de l'interface entre la RD1 et la ville~~. **Sur la partie Sud, le projet de requalification de la RD1 permettra d'apaiser les flux de circulation afin de tendre vers l'aménagement d'un boulevard urbain encourageant les mobilités douces et permettant de renforcer l'attractivité de l'entrée de ville.**
La qualité des équipements publics sera à renforcer, ils seront également à restructurer et/ou réorganiser dans le but de mettre à disposition des habitants des équipements adaptés, sécurisés et attractifs ~~tels~~ **telle** que ~~la cité scolaire Dorgelès, Victor Hugo, la passerelle des services publics, les collèges~~ **la cité éducative Simone Veil.**

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Le foncier situé le long de l'avenue de Poissy est à valoriser, des logements seront construits sur les terrains mutables ainsi qu'un centre médical intégré dans un programme de logements le long de l'avenue de Poissy.
Les espaces publics situés ~~dans la cité scolaire Dorgelès~~ **aux abords de la cité éducative Simone Veil** seront à réaménager afin d'en améliorer la convivialité et la sécurité.

de l'Ellipse et l'avenue du général Charles de Gaulle. L'aménagement d'un espace public de qualité faisant le lien entre l'avenue de Poissy et la gare constitue un enjeu majeur de valorisation de l'entrée du quartier.

Traiter qualitativement les interfaces entre la RD1 et la ville : traitement qualitatif et paysager des espaces publics et espaces de transition entre la RD1 et les résidences situées au nord de la voie.

<u>L'organisation viaire et les déplacements</u>

L'entrée de ville au sud de Chanteloup-les-Vignes est à traiter sur la partie longeant l'avenue du général Charles de Gaulle afin de pouvoir valoriser l'image de la Noé. La façade urbaine le long de l'avenue du Général Charles de Gaulle est à valoriser en portant une attention particulière à la résidentialisation de la résidence de l'Ellipse et en mettant en valeur l'espace situé entre le bâtiment de l'Ellipse et l'avenue du général Charles de Gaulle. L'aménagement d'un espace public de qualité faisant le lien entre l'avenue de Poissy et la gare constitue un enjeu majeur de valorisation de l'entrée du quartier.

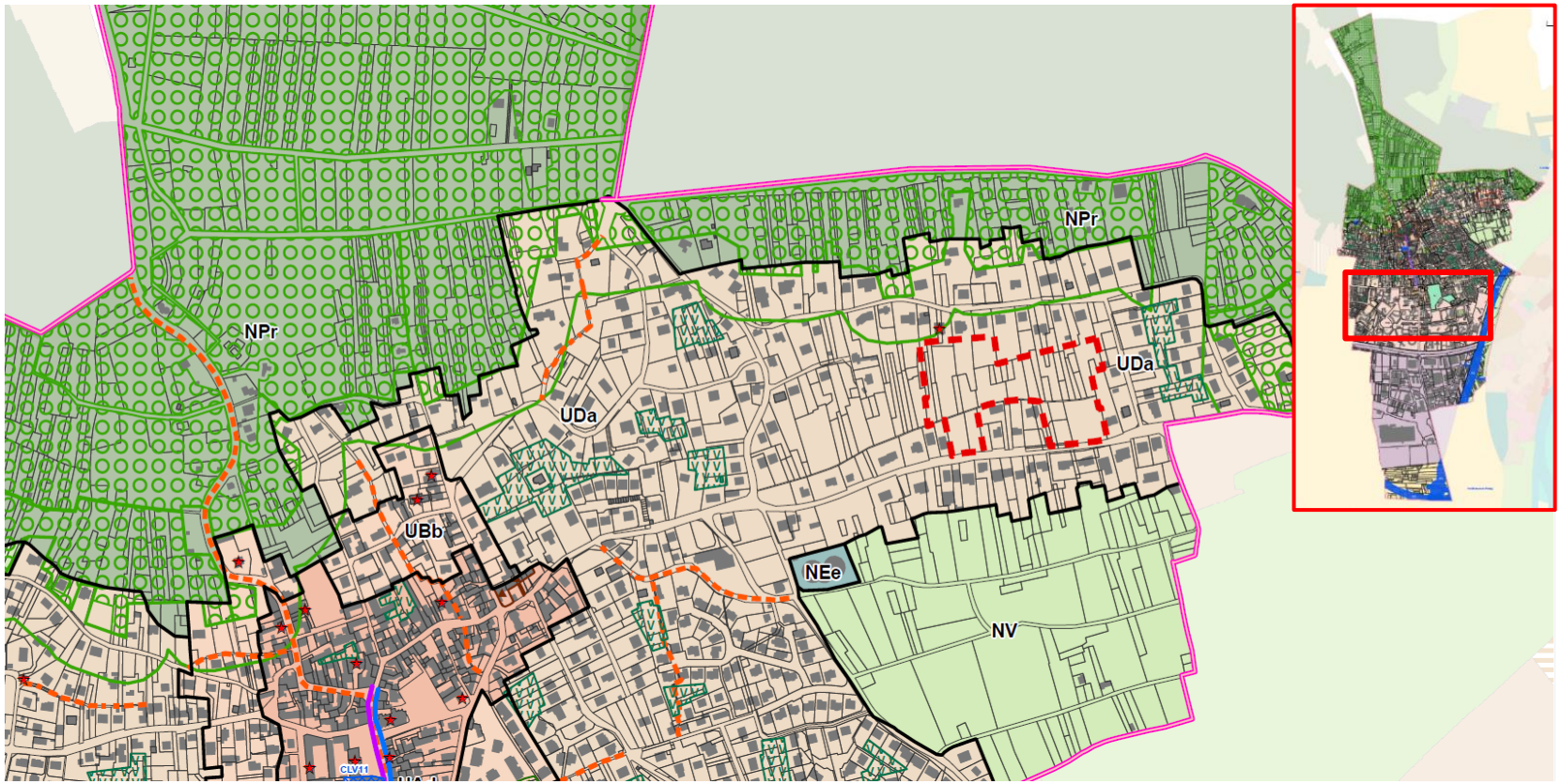
Compte tenu de la présence de la gare dans le quartier, l'ensemble des constructions à usage d'habitation pourront bénéficier d'une place minimum de stationnement par logement localisé de préférence en infrastructure, dans l'emprise des bâtiments.

Traiter qualitativement les interfaces entre la RD1 et la ville : traitement qualitatif et paysager des espaces publics et espaces de transition entre la RD1 et les résidences situées au nord de la voie.

N°2-CLV – AJOUT D'UN CŒUR D'ÎLOT (CIL) RUE DES CHARIOTS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Chanteloup-les-Vignes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Chanteloup-les-Vignes

Contenu de la modification

Un ensemble de terrain situé rue des Chariots est classé en zone UDa. Les fonds de terrains sont largement végétalisés (arbres, arbustes…). Leur qualité présente un **intérêt paysager** qu'il convient de préserver grâce à des cœurs d'îlots (CIL). L'ajout d'un cœur d'îlot identifié graphiquement présente un **intérêt écologique** puisqu'il sert d'espace relais pour la faune. Il pourra également jouer un rôle en matière de lutte contre les îlots de chaleur, en préservant des espaces végétalisés dans le tissu urbain constitué. Ainsi, dans un objectif de renforcement de la trame verte urbaine, la modification **ajoute un cœur d'îlot (CIL) identifié graphiquement sur le plan de zonage communal.**

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.



Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les cœurs d'îlots identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques qui encadrent certains aménagements sous des conditions précises :

- une reconfiguration de l'espace est possible en conservant une surface végétalisée identique en continuité avec les compositions végétales environnantes ;
- des cheminements doux, des places de stationnement, des piscines et des constructions annexes peuvent y être réalisés dès lors que 60% de l'espace demeurent végétalisés.

En outre, dans les cœurs d'îlots comme dans les lisières, est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardin, une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.



Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Les images sont extraites de Google Maps et du module Google Street View

Synthèse des incidences sur l’environnement

La modification porte des incidences positives en ajoutant une nouvelle protection des espaces végétalisés en cœurs d'ilots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

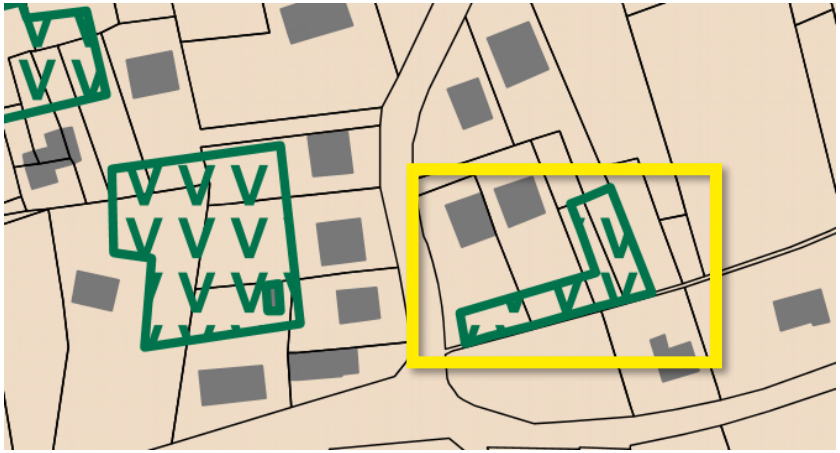
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

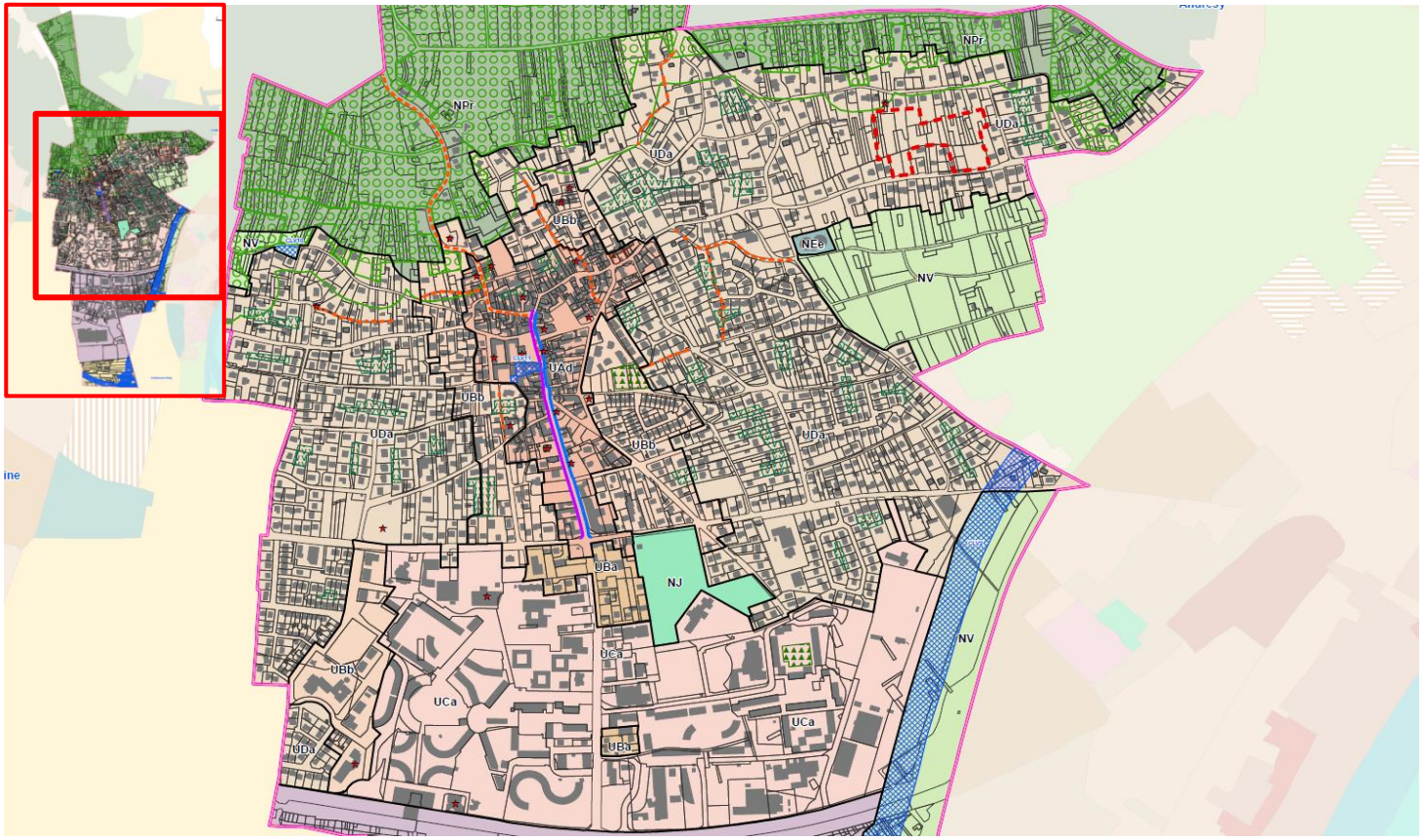
Plan de zonage de la commune



N°3-CLV – AJOUTS D'ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Chanteloup-les-Vignes
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Extrait du plan de zonage de la commune de Chanteloup-les-Vignes

Contenu de la modification

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et du maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune de Chanteloup-les-Vignes. Plusieurs arbres sont ajoutés au regard de leur essence, leur qualité paysagère ou leur âge. La modification identifie donc **ces arbres au plan de zonage de la commune en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement prévoit que toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée. Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

À noter, que l'ensemble des arbres remarquables ajoutés dans le cadre de cette modification est présenté dans l'annexe sur l'identification des arbres remarquables.

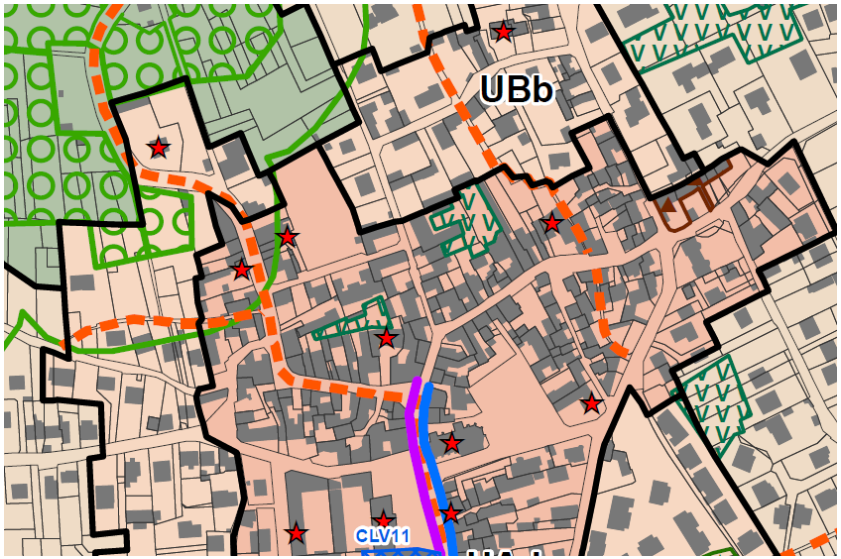
Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

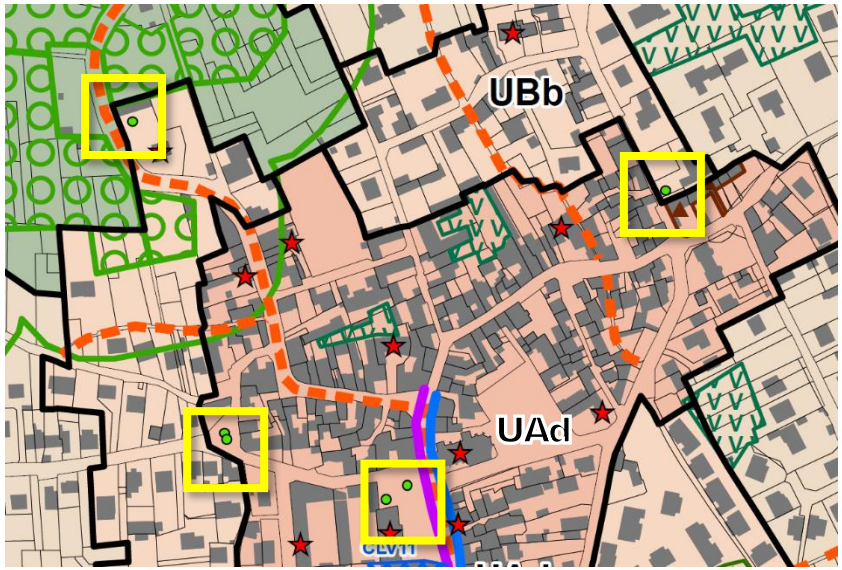
AVANT

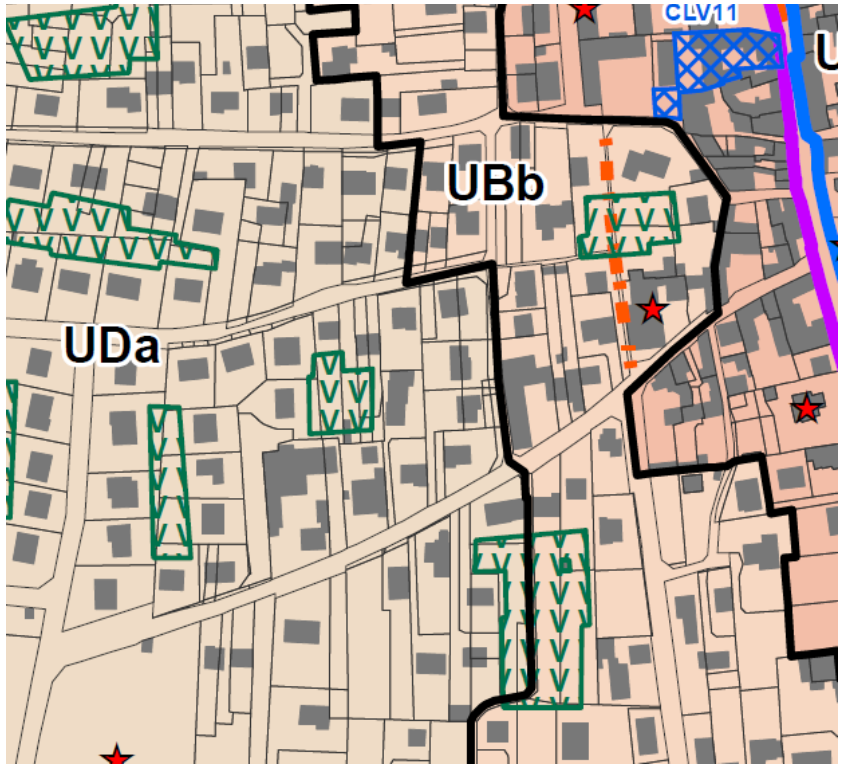
Plan de zonage de la commune

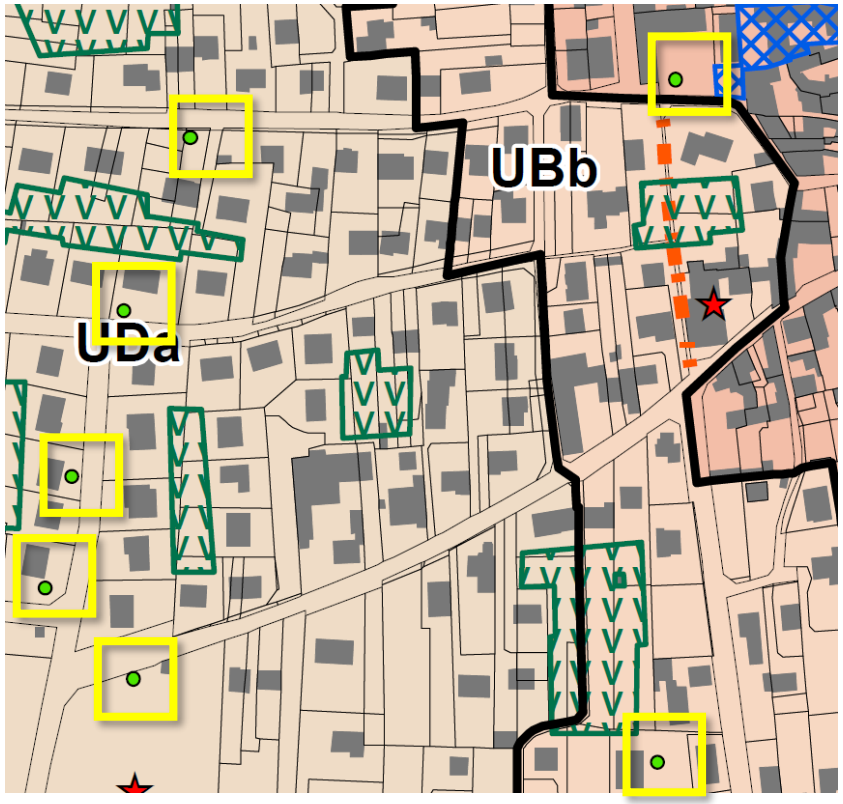


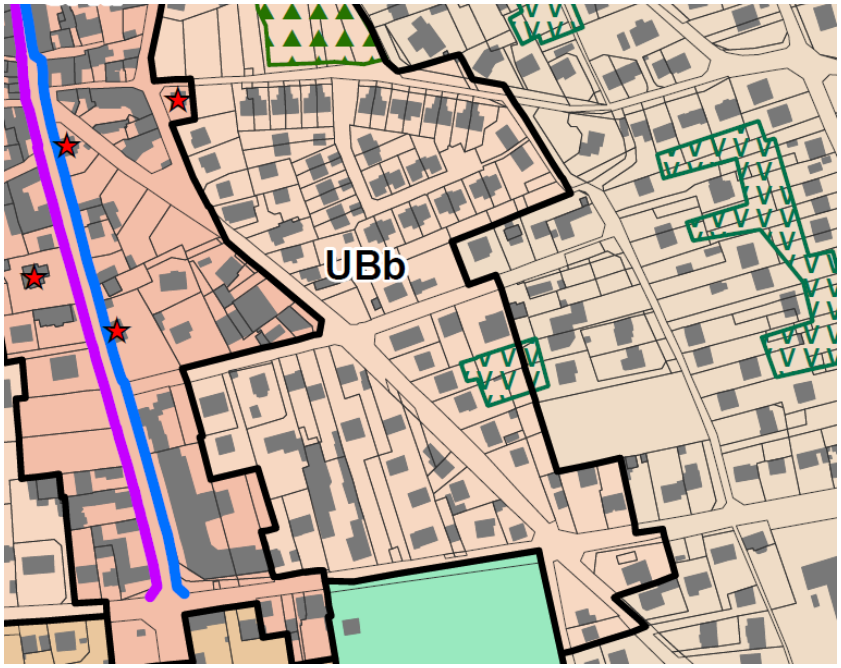
APRÈS

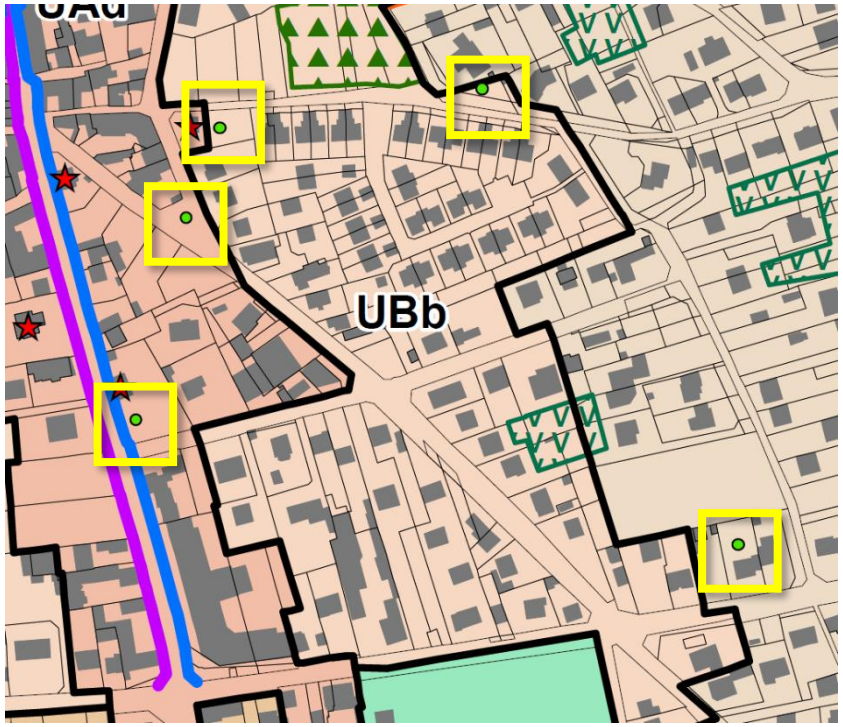
Plan de zonage de la commune

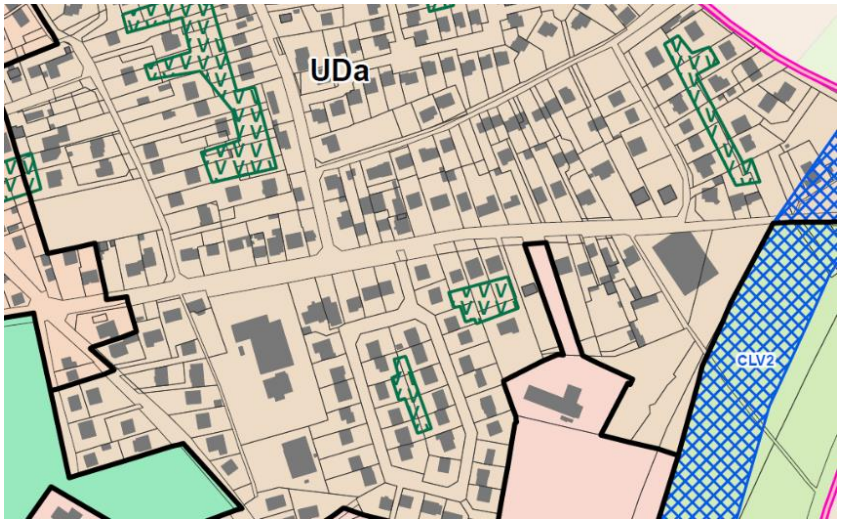


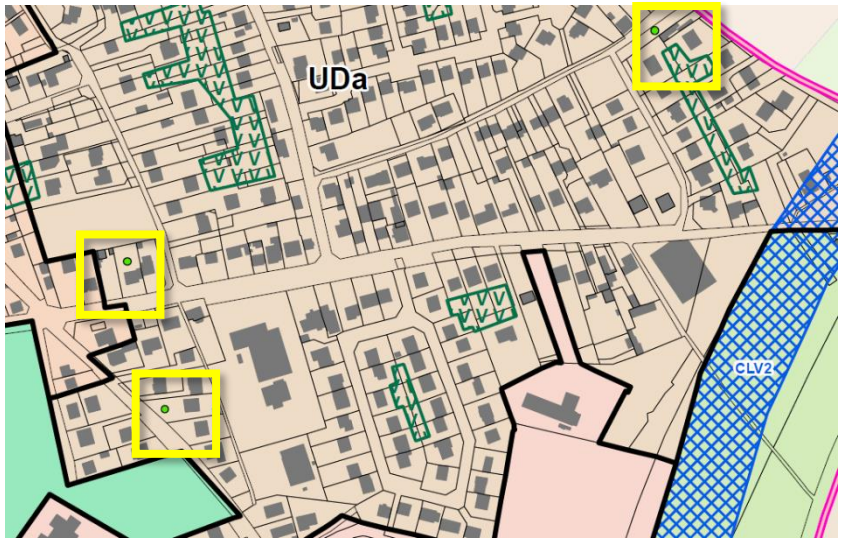

CLV11
UBb
UDa

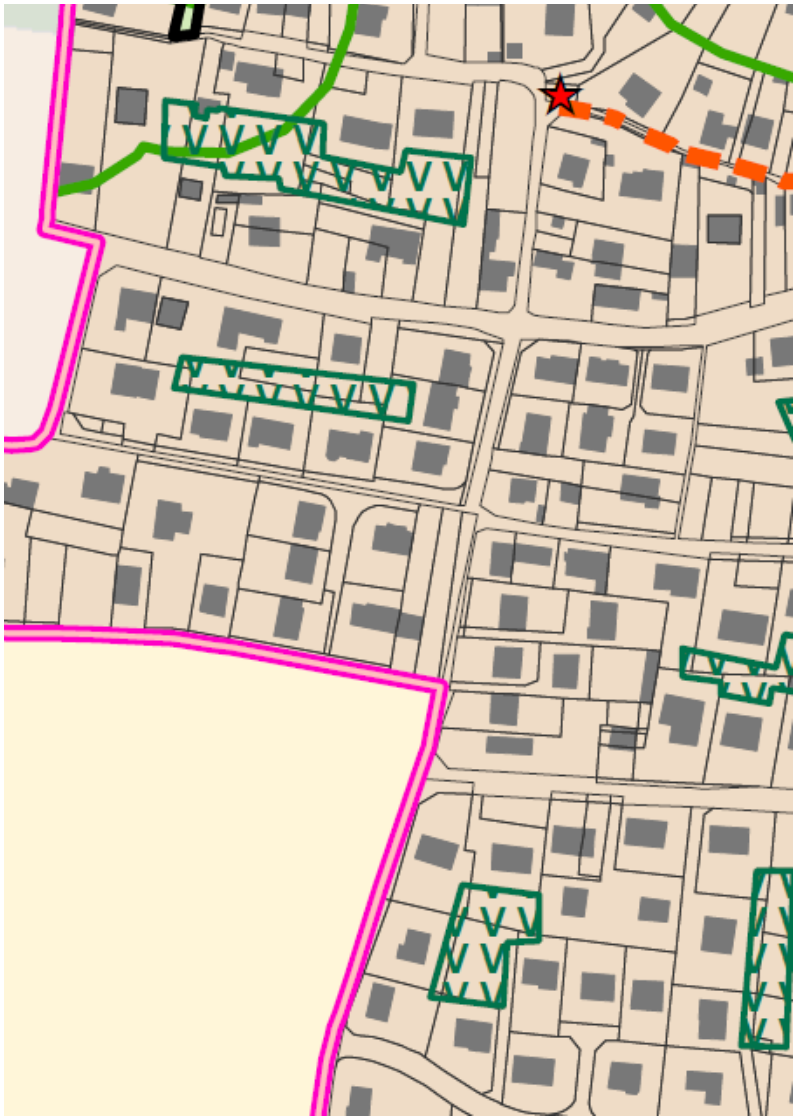

UBb
UDa

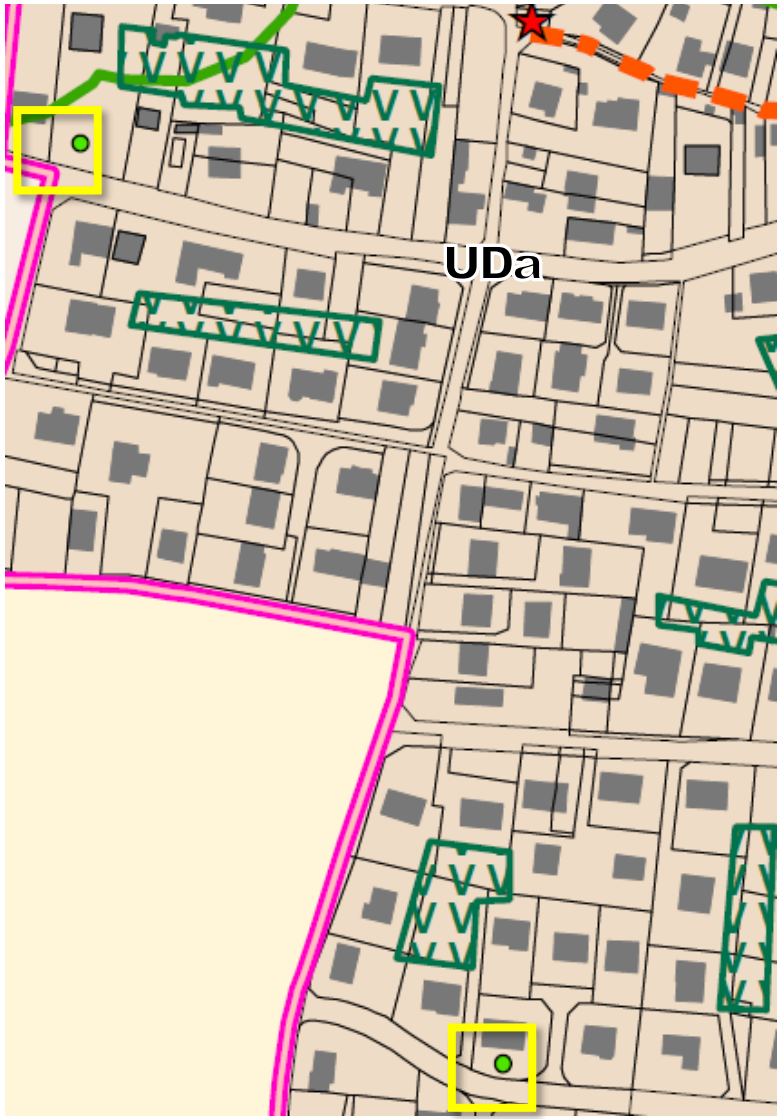

UBb

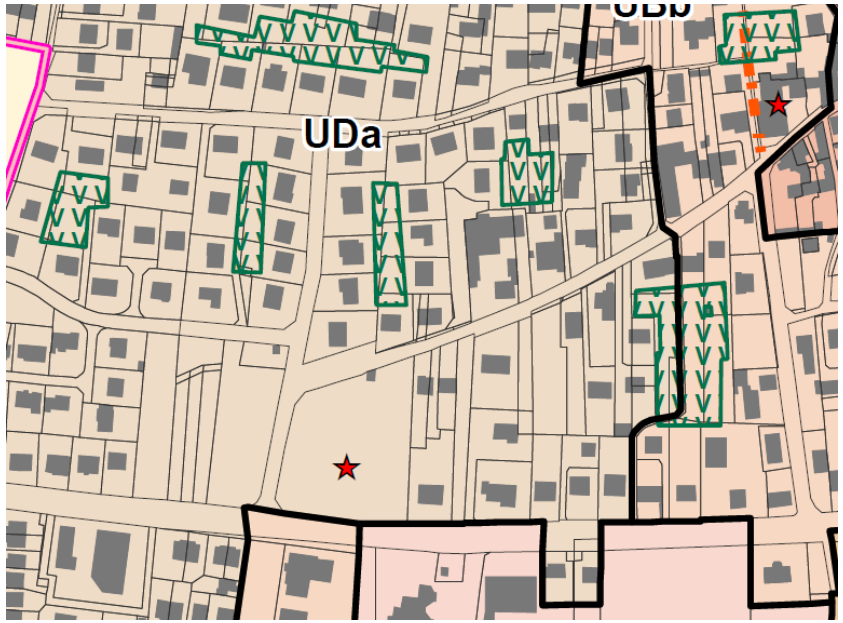

UBb

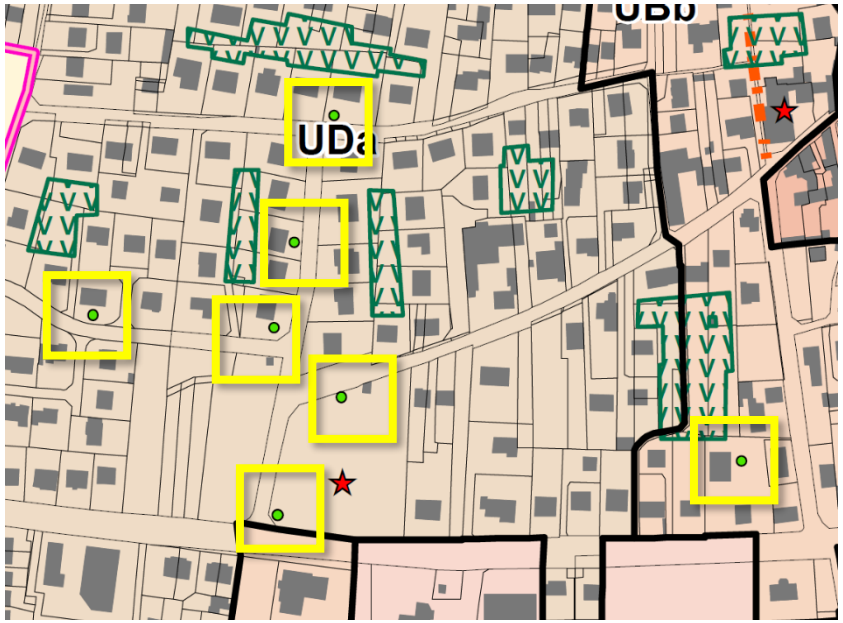

UDa
CLV2


UDa
CLV2

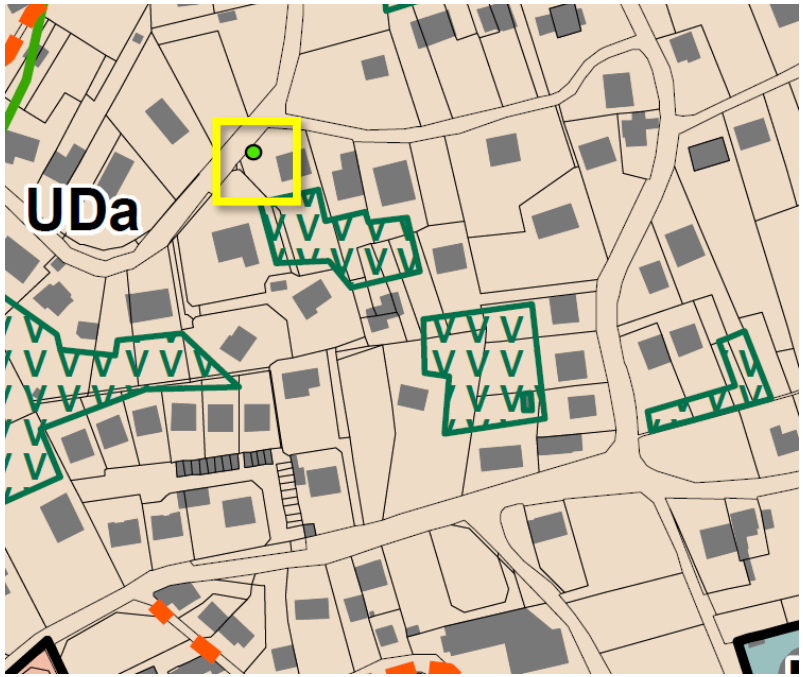


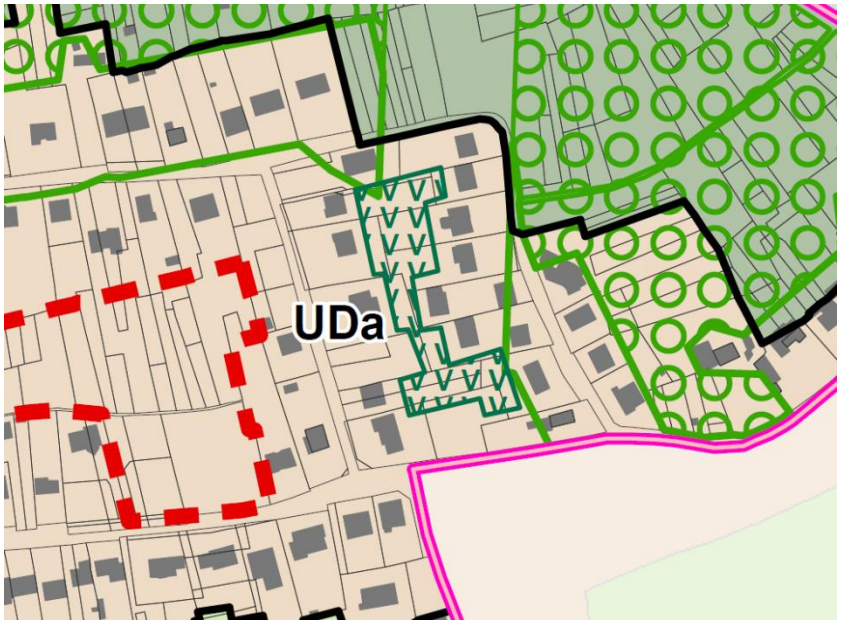

UDa

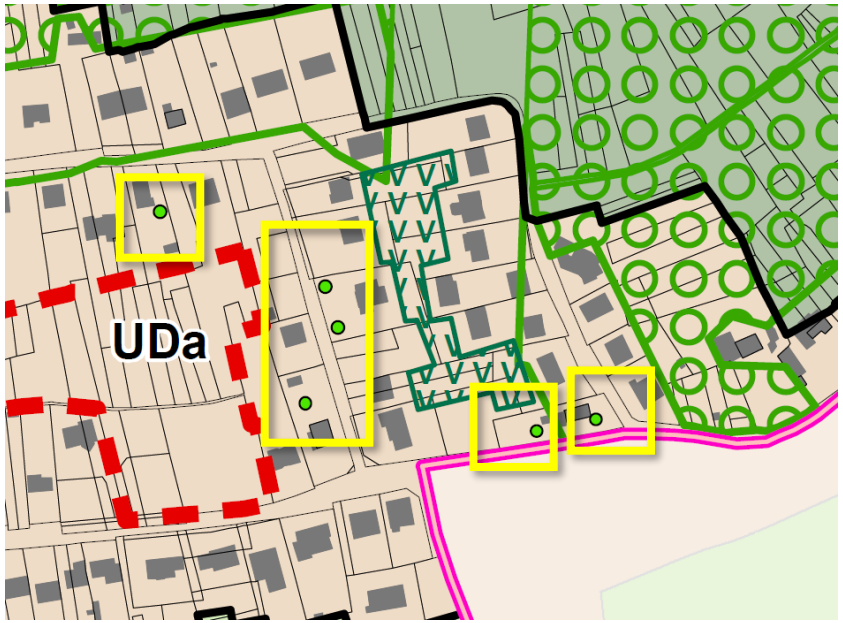

UDa


UDa

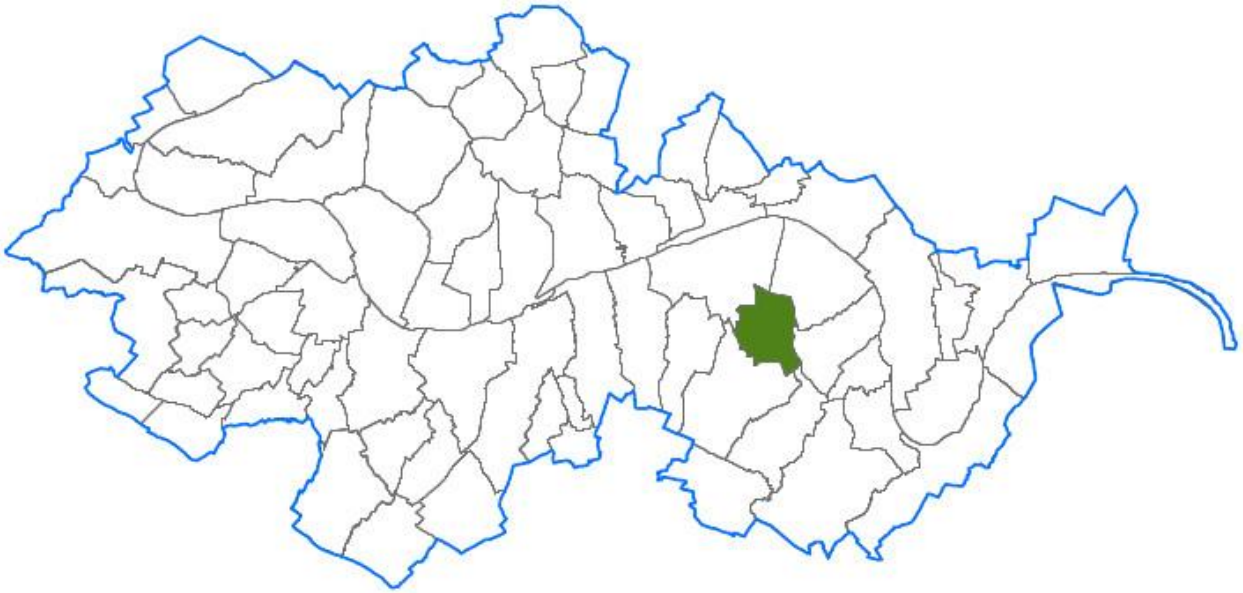

UDa


UDa


UDa


UDa

Chapet

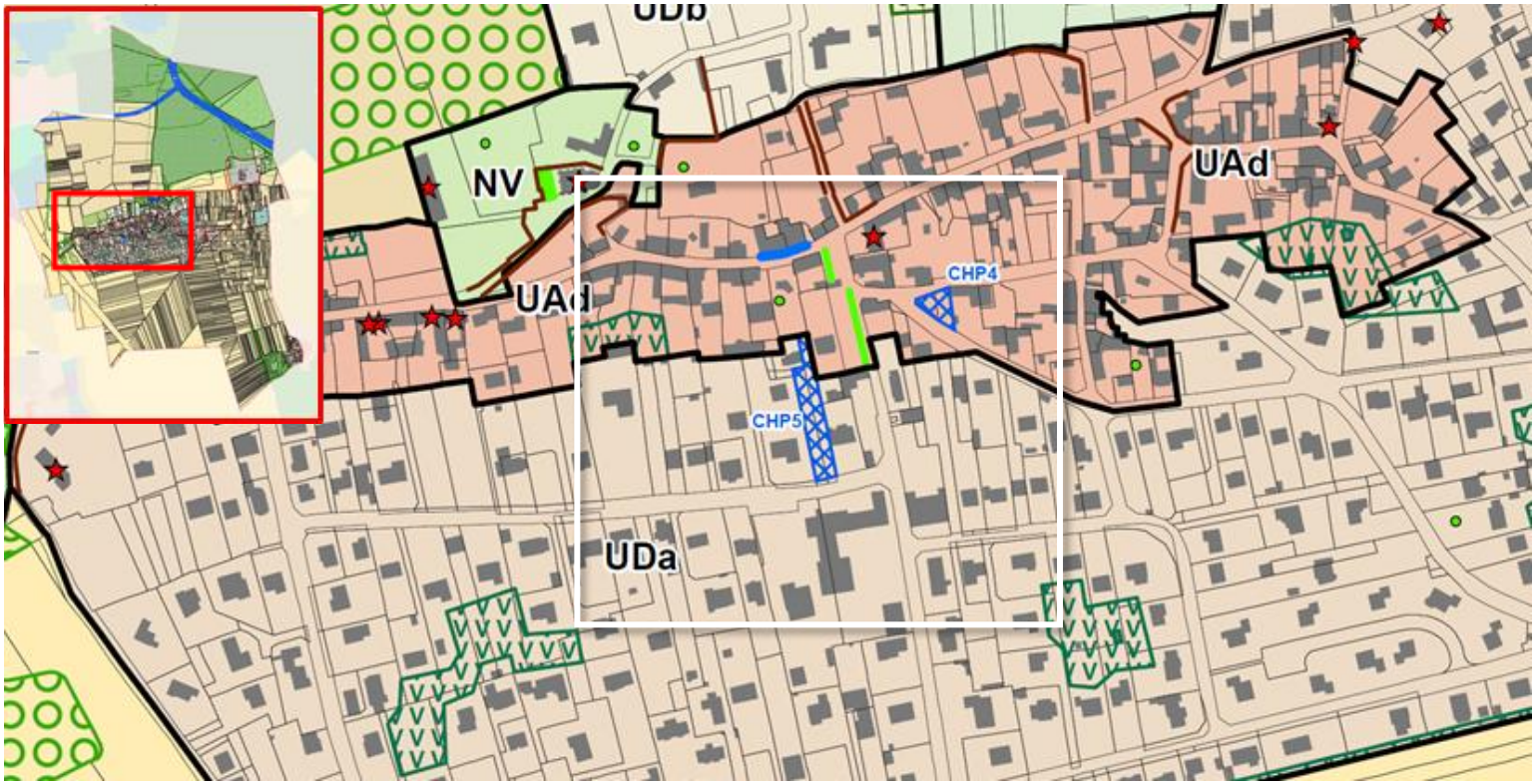


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-CHP – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CHP5 » SIS SUR LES TERRAINS RUE DU PAVILLON

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Chapet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacement réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Chapet

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « CHP5 » identifié au cadastre sur les parcelles AA 119 et AA 120 était prévu pour un **projet de réalisation de places de stationnement**. En raison de **l'abandon du projet** sur cet espace, l'emplacement réservé n'a plus de raison d'être maintenu. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune ainsi que le tableau des emplacements réservés annexé au règlement et d'y supprimer l'emplacement réservé « CHP5 ».

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression de l'emplacement réservé en milieu urbain ne porte pas d'effet majeur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

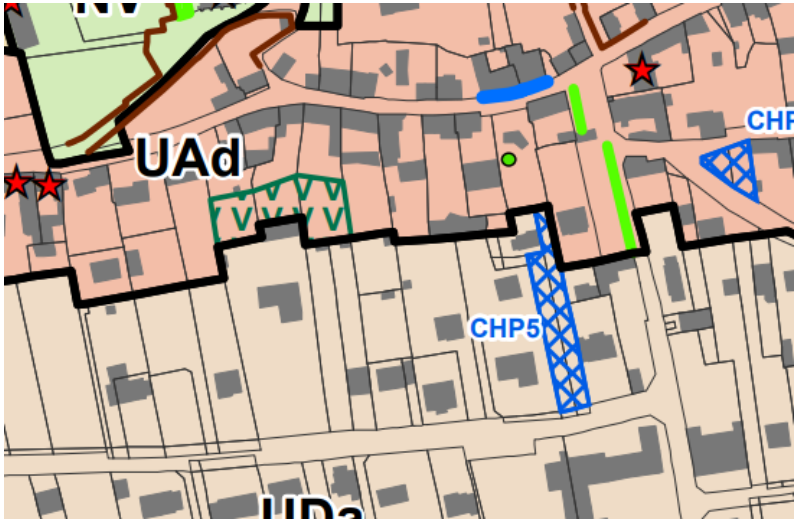
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
CHP1	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Contournement Est des Mureaux	29462 m²	Département
CHP4	CHAPET	Equipement public	Création d'un espace public, de stationnement et élargissement de voirie	275 m²	Commune
CHP5	CHAPET	Stationnement	Création de places de stationnement	868 m²	Commune
CHP6	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Déviation RD154	74841 m²	Département
CHP7	CHAPET	Réseaux - Assainissement	Création d'un bassin de retenue des eaux	2763 m²	CU GPSEO

APRÈS

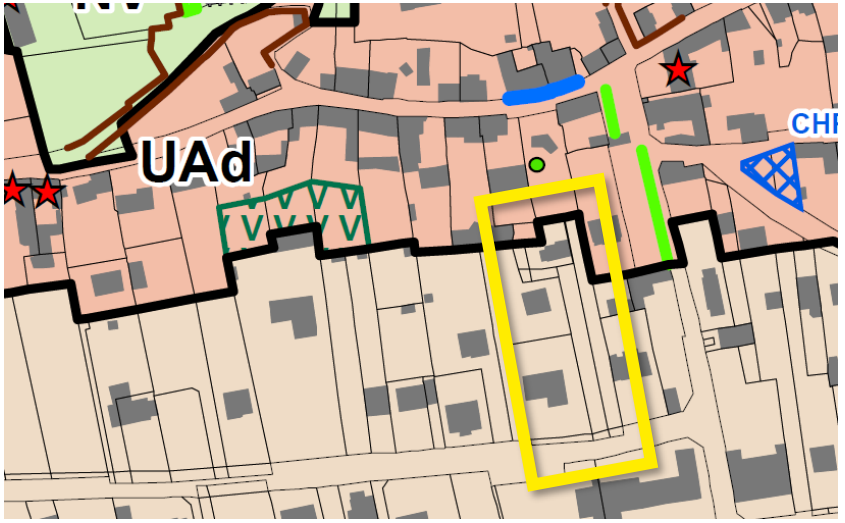
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
CHP1	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Contournement Est des Mureaux	29462 m²	Département
CHP4	CHAPET	Equipement public	Création d'un espace public, de stationnement et élargissement de voirie	275 m²	Commune
~~CHP5~~	~~CHAPET~~	~~Stationnement~~	~~Création de places de stationnement~~	~~868 m²~~	~~Commune~~
CHP6	CHAPET	Voirie - Projet Transport	Déviation RD154	74841 m²	Département
CHP7	CHAPET	Réseaux - Assainissement	Création d'un bassin de retenue des eaux	2763 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



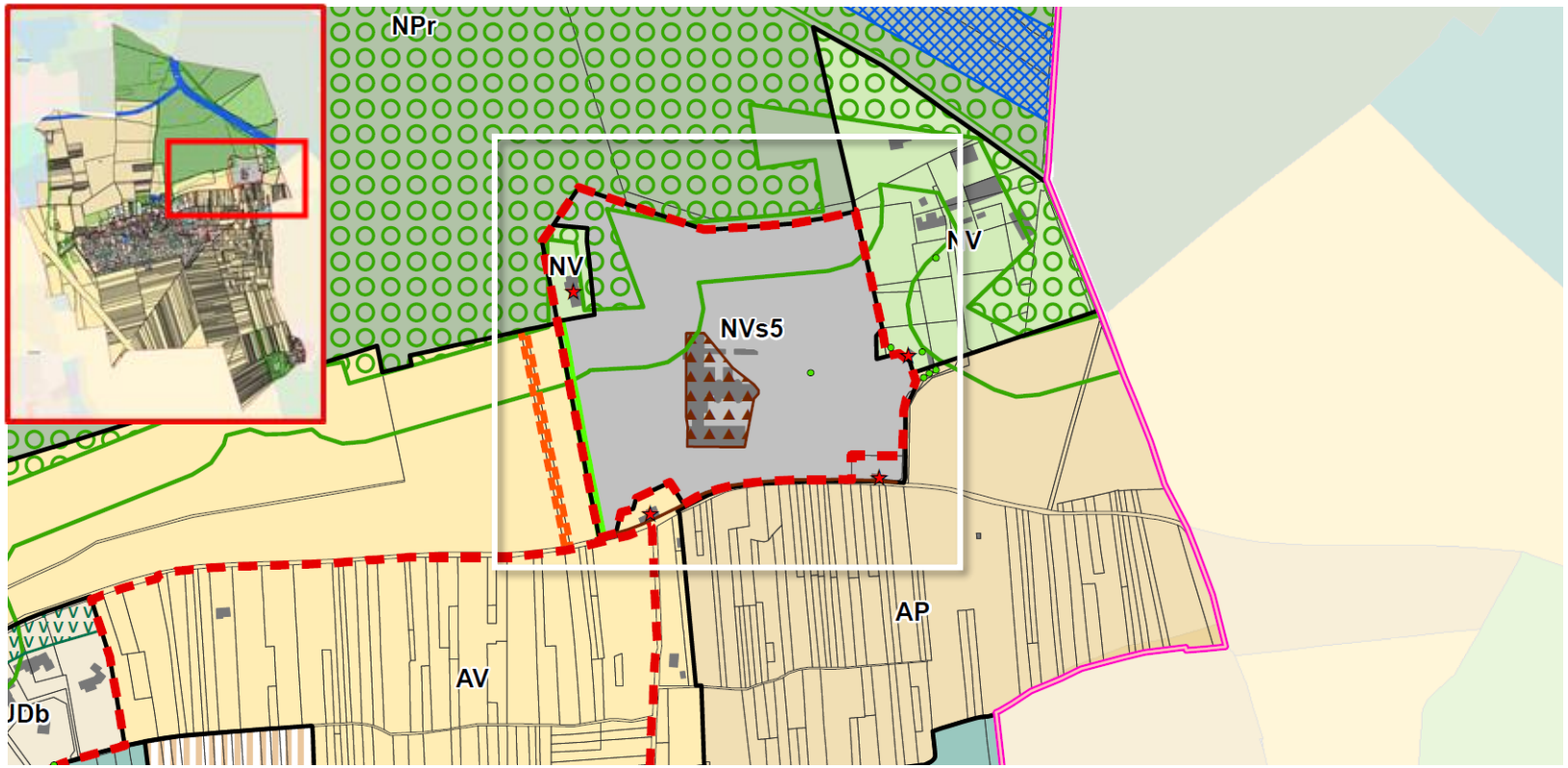
Plan de zonage de la commune



N°2-CHP – CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE SITE DE L'ANCIENNE CLINIQUE DE BAZINCOURT

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Chapet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Chapet

Contenu de la modification

Le secteur classé en NVs5 situé sur la commune de Chapet est une **zone principalement naturelle** correspondant à des propriétés dont la vocation est d'accueillir des **constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités médicales ou paramédicales** en cohérence avec les orientations de l'OAP de secteur à échelle communale. Ce secteur recouvre le site de l'ancienne clinique de Bazincourt. Le site est vide d'occupation. Le château et les constructions en extension sont également identifiés au PLUi approuvé en tant qu'ensemble bâti remarquable.

Afin de **permettre une reconversion et une valorisation du bâti**, un **changement de destination** est ajouté dans le cadre de la présente modification sur l'ensemble des constructions existantes. Cet ajout graphique sur le plan de zonage permettra aux constructions et notamment au château d'accueillir une destination différente de celle existante, tout en s'inscrivant dans une **logique de lutte contre l'artificialisation des sols**.

Cette modification n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité en zone NV. Il est rappelé que le changement de destination admis en zone naturelle est conditionné par le règlement de la zone naturelle (NV). De plus, le changement de destination ne dispense pas au stade du permis de construire d'être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Ainsi, il est **ajouté un changement de destination** au plan de zonage communal sur **l'ensemble des constructions existantes situé dans le secteur NVs5.**

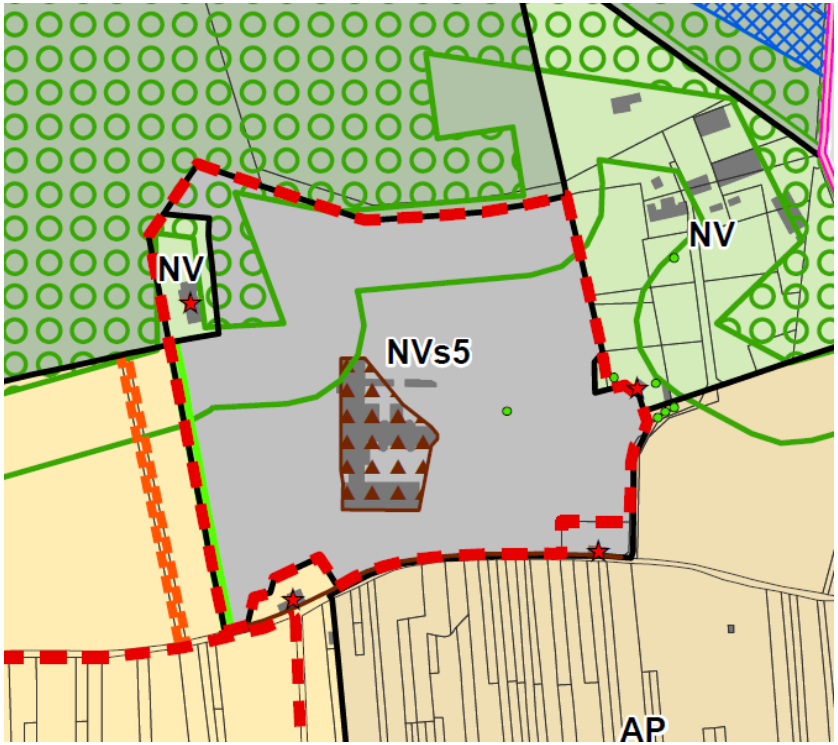
Synthèse des incidences sur l'environnement

Le changement de destination possible n'entraîne pas d'incidence majeure dans ce site déjà bâti et vise principalement la possibilité d'une reconversion des locaux existants et une mise en valeur patrimoniale, le règlement de zone prévoyant les conditions d'admission des changements de destination en lien avec sa localisation dans un environnement à dominante naturelle de la zone.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

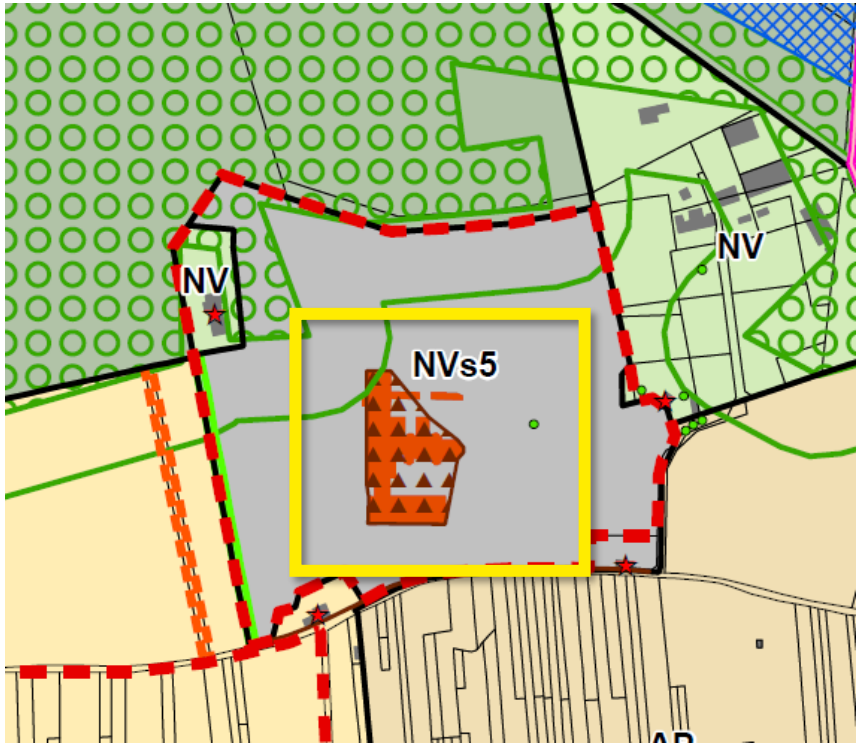
AVANT

Plan de zonage de la commune

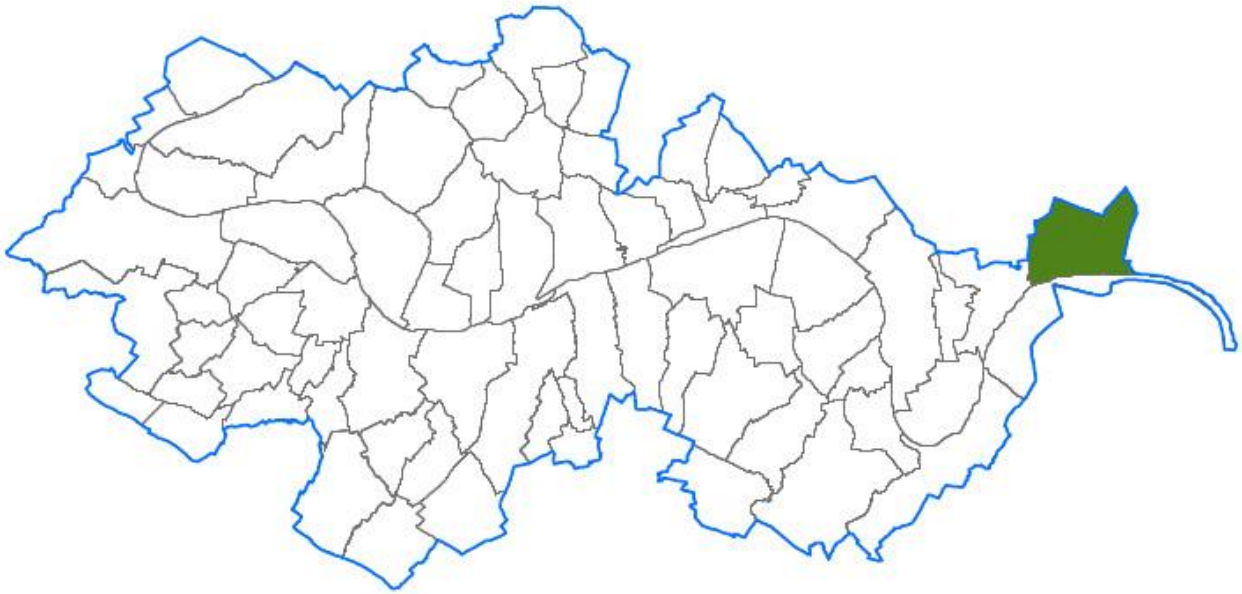


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Conflans-Sainte-Honorine

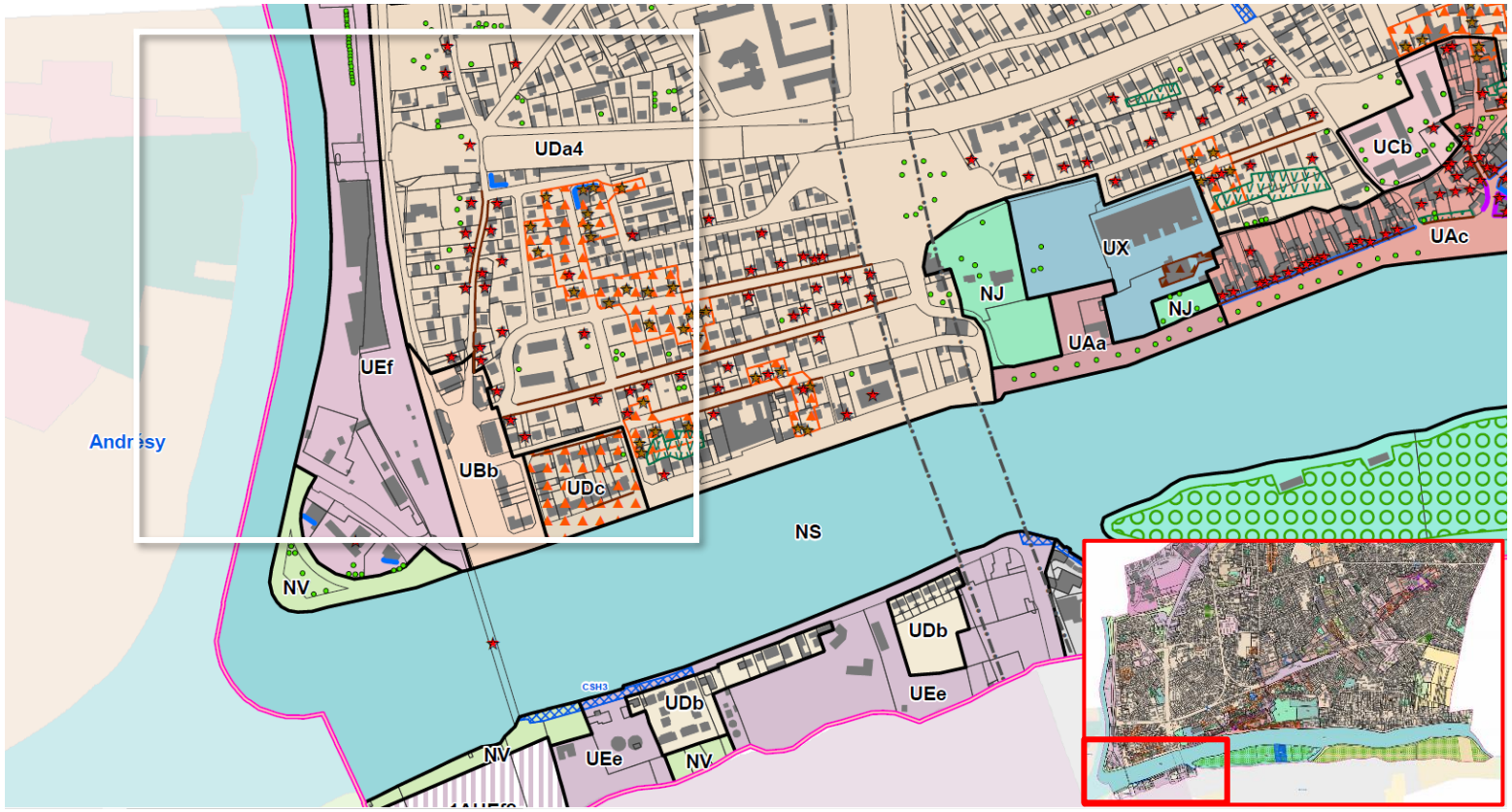


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-CSH – CORRECTION DU PÉRIMÈTRE DES 500 MÈTRES TRONQUÉ DE LA GARE DE CONFLANS-FIN-D'OISE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

La partie 1 du règlement prévoit des dispositions particulières, notamment en matière de stationnement dans les périmètres des 500 mètres autour des gares du territoire communautaire. Ces périmètres sont identifiés en annexe de la partie 1 du règlement « Définitions et dispositions communes ».

Pour la gare de **Conflans-Fin-d'Oise**, ce **périmètre est tronqué** sur la partie nord. La modification a pour objet de corriger cette erreur matérielle et de **faire apparaître l'ensemble du cercle de 500m autour de la gare de Conflans-Fin-d'Oise**, pour une bonne application du règlement.

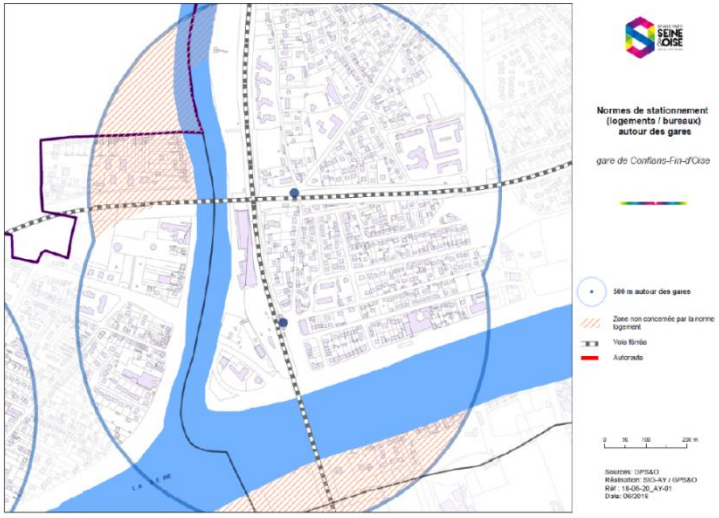
Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la modification est **sans effet sur l'environnement**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

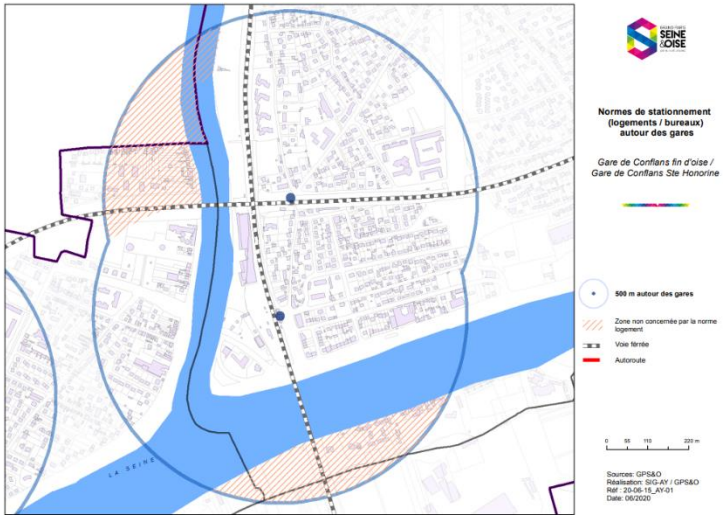
AVANT

Annexe 2 : Périmètres de 500m autour des gares



APRÈS

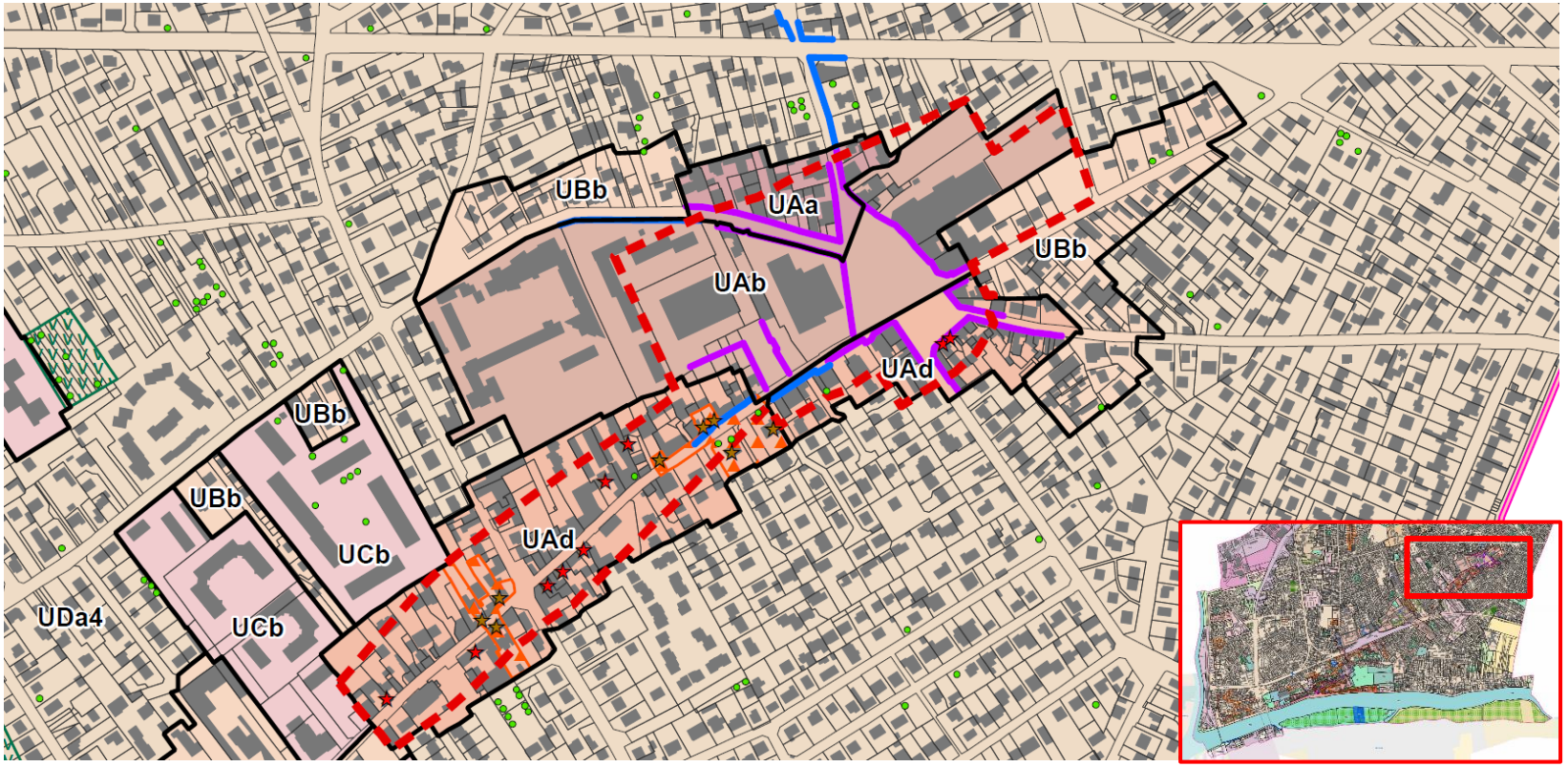
Annexe 2 : Périmètres de 500m autour des gares



N°2-CSH – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CHENNEVIÈRES »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Chennevières » est située sur la deuxième centralité du territoire de la commune. L'objectif de cette OAP est double : préserver le hameau de Chennevières et conforter l'activité économique autour de la place de la Liberté. **Plusieurs ajustements sont prévus sur cette OAP afin de répondre à ces objectifs**.

Dans un premier temps, il est nécessaire de revoir le périmètre de l'OAP pour y intégrer l'ensemble de la nouvelle centralité et la partie est du hameau des Chennevières. L'objectif est d'afficher des orientations communes sur l'ensemble du secteur, en cohérence avec l'ensemble de l'OAP. **La modification étend le périmètre de l'OAP** en ce sens.

Dans un second temps, dans un double objectif de maintien de la dynamique de renouvellement urbain, compte tenu de la vétusté du front bâti, et de maîtrise de l'implantation des bâtiments par rapport à la voie, une **orientation graphique est ajoutée. Celle-ci prévoit, dans la partie est du hameau des Chennevières nouvellement intégrée, le recul des constructions par rapport à la voie**.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Nota bene : la modification générale acte des changements de zonage sur le secteur des Chennevières (se reporter à la fiche N°3-CSH).

L'évolution de ce sujet procède de l'avis émis par la commune de Conflans-Sainte-Honorine. Une erreur matérielle sur le schéma de l'OAP s'est produite. En effet, l'objectif de l'extension de cette OAP vise à encadrer davantage tout nouveau projet en imposant un recul de constructions. L'extension à l'est avait été caractérisée en tant que « centralité urbaine à renforcer », toutefois, il s'agit d'une erreur matérielle, puisque non demandée par la commune de Conflans-Sainte-Honorine. Par conséquent, le schéma de l'OAP de secteur à échelle communale « Chennevières » est modifié.

Le figuré pour imposer un recul de constructions par rapport à la voie est quant à lui maintenu. S'agissant de rectifier une erreur matérielle, cette demande n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

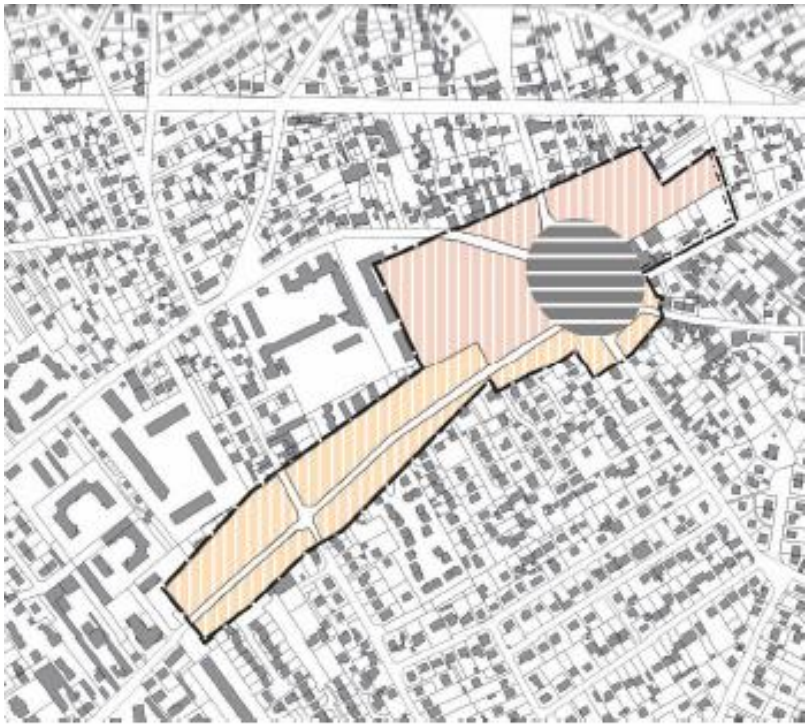
Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées ont des incidences positives bien que peu significatives. Elles permettront de mieux gérer les transitions avec l'espace public tout en réaffirmant le rôle du secteur à jouer dans le renouvellement urbain.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

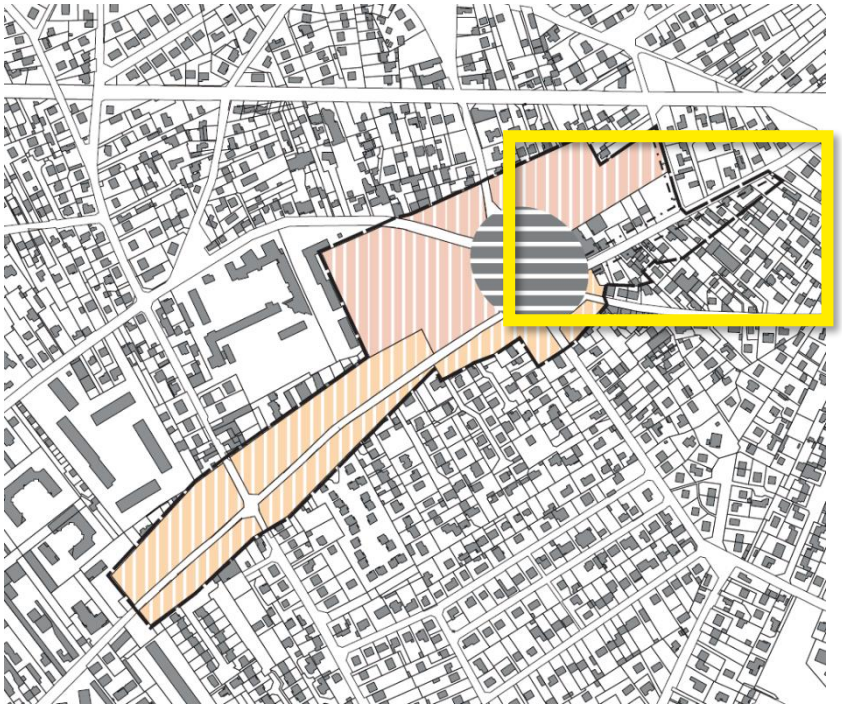
AVANT

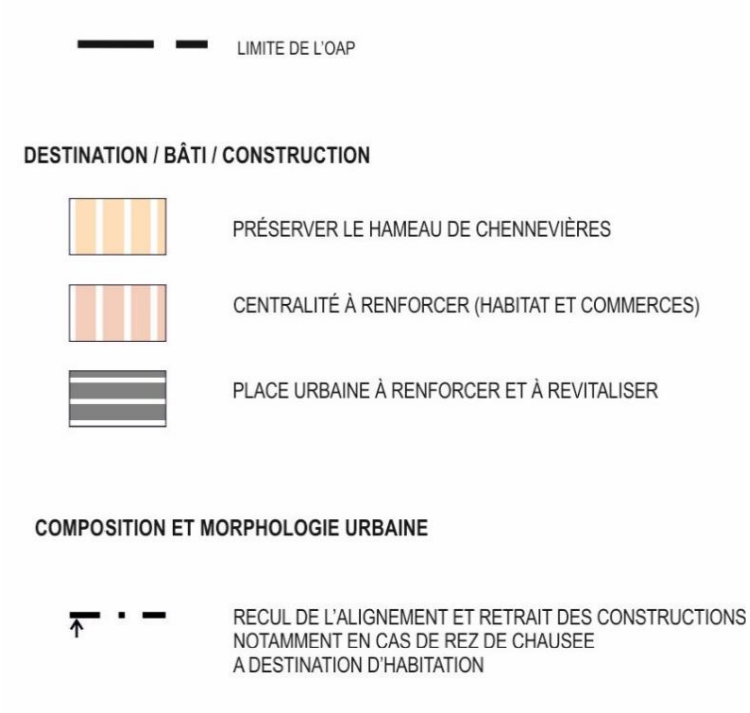
OAP de secteur à échelle communale « Chennevières »

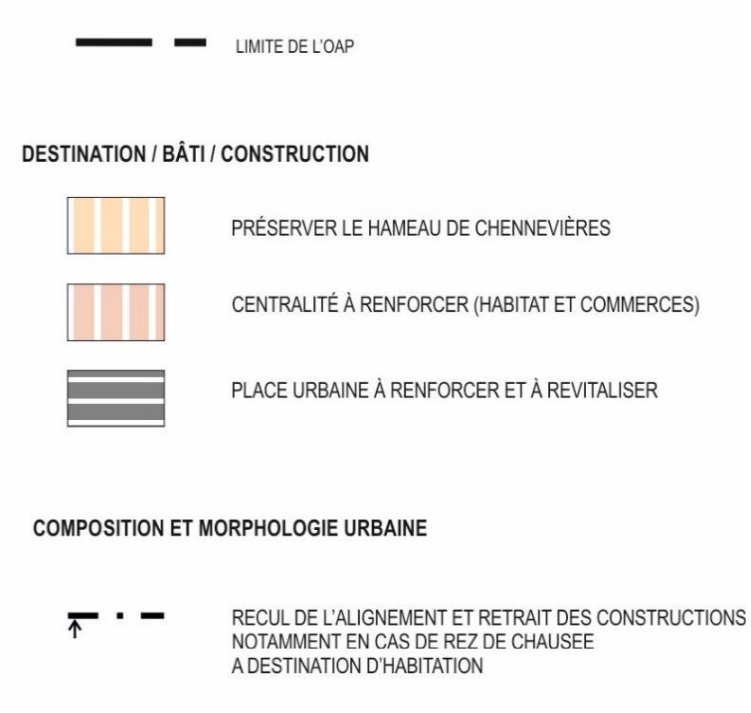


APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Chennevières »

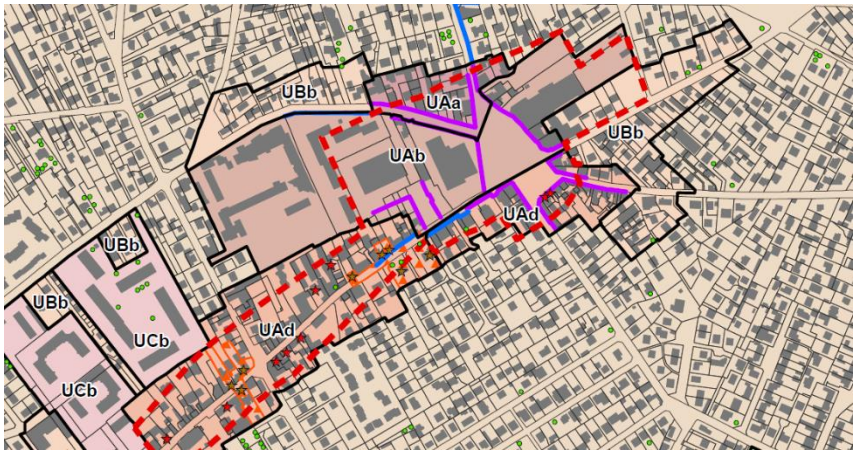



LIMITE DE L'OAP
DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION
PRÉSERVER LE HAMEAU DE CHENNEVIÈRES
CENTRALITÉ À RENFORCER (HABITAT ET COMMERCES)
PLACE URBAINE À RENFORCER ET À REVITALISER
COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE
RECUL DE L'ALIGNEMENT ET RETRAIT DES CONSTRUCTIONS
NOTAMMENT EN CAS DE REZ DE CHAUSEE
A DESTINATION D'HABITATION


LIMITE DE L'OAP
DESTINATION / BÂTI / CONSTRUCTION
PRÉSERVER LE HAMEAU DE CHENNEVIÈRES
CENTRALITÉ À RENFORCER (HABITAT ET COMMERCES)
PLACE URBAINE À RENFORCER ET À REVITALISER
COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE
RECUL DE L'ALIGNEMENT ET RETRAIT DES CONSTRUCTIONS
NOTAMMENT EN CAS DE REZ DE CHAUSEE
A DESTINATION D'HABITATION

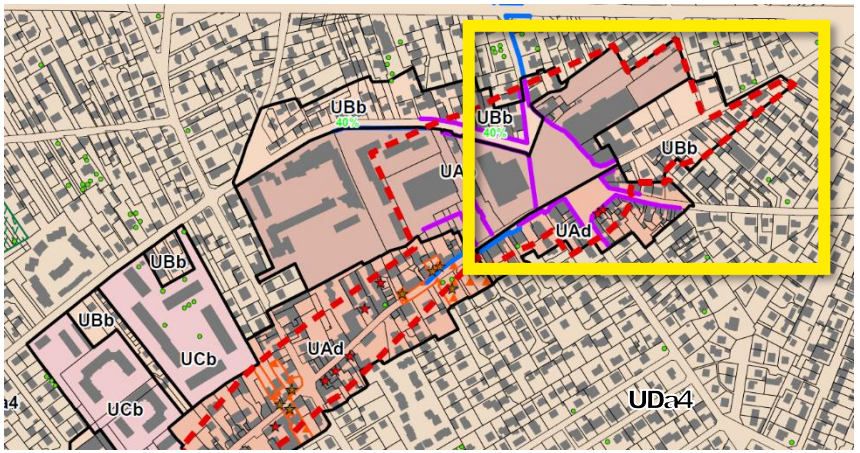
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

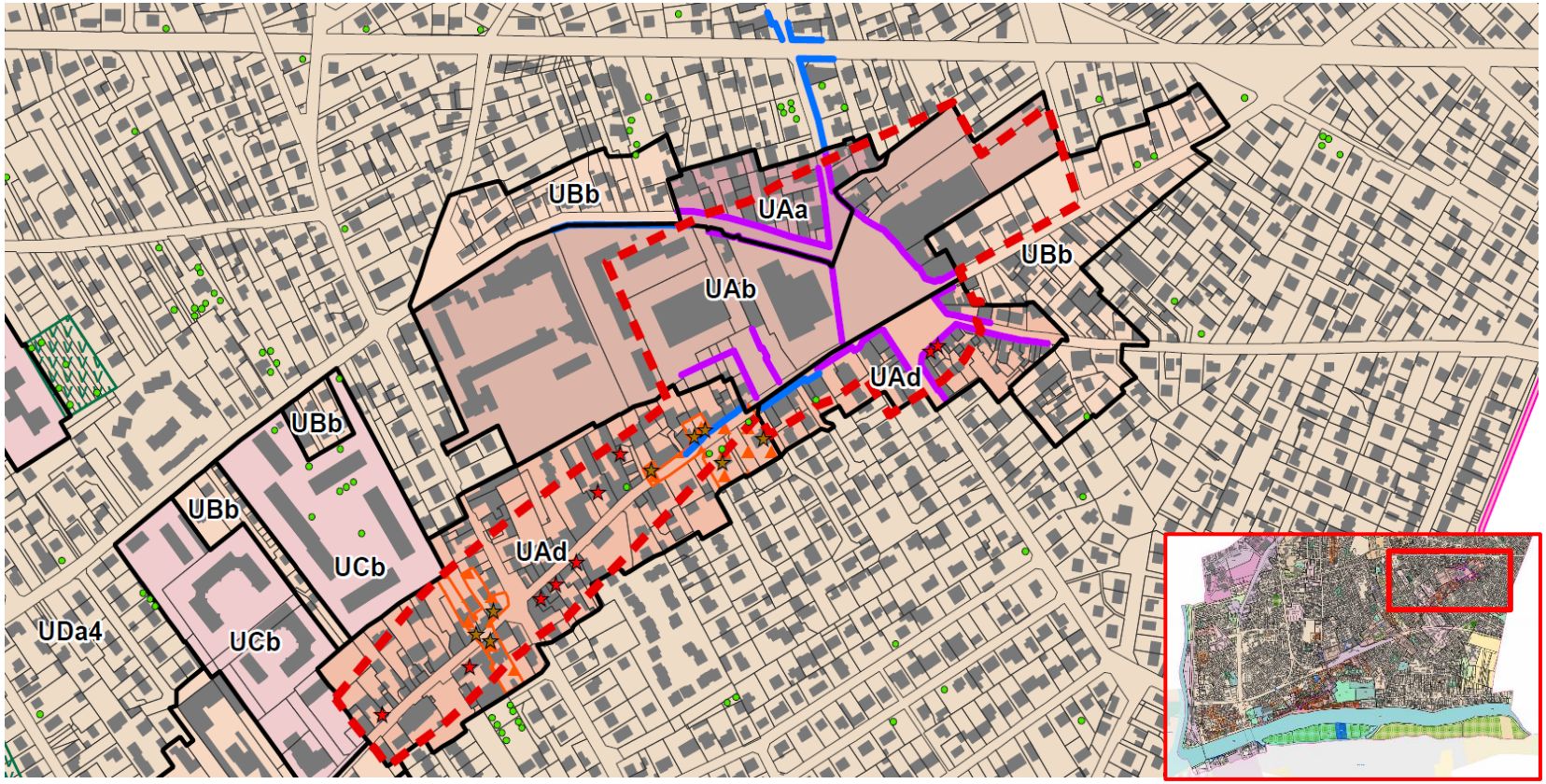
Plan de zonage de la commune



N°3-CSH – CHANGEMENTS DE ZONAGE DANS LE SECTEUR CHENNEVIÈRES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

Autour du secteur de Chennevières, certains secteurs sont classés en UBb, la zone de liaison avec ces espaces de centralités. Toutefois, la morphologie et l'implantation des constructions correspond plus à une zone à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies. Un zonage UDa4 est plus adéquat. Un changement de zonage en UDa4 sur ce secteur **correspond mieux à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du secteur**. L'implantation des constructions sur ce secteur est plus aérée. Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre qui permettent de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis. **La modification bascule ces terrains en UDa4**.

Un secteur est classé en UAa, c'est-à-dire que ces terrains sont identifiés en tant que centre urbain de la commune. Toutefois, ce secteur correspond plutôt à un espace de liaison entre la nouvelle centralité de Chennevières et la zone à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire. Un classement en UBb est plus pertinent. De même, quelques terrains sont à classer en UDa4 au regard de leur dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire. **La modification bascule ces terrains en UBb et UDa4, conformément au plan de zonage modifié.**

La modification ajoute également une étiquette augmentant le coefficient de pleine terre à 40% sur une partie de la zone UBb, dans un souci de préservation de la biodiversité en ville et de lutte contre les îlots de chaleur.

Nota bene : la modification générale amende le périmètre de l'OAP de secteur à échelle communale « Chennevières » (se reporter à la fiche N°2-CSH).

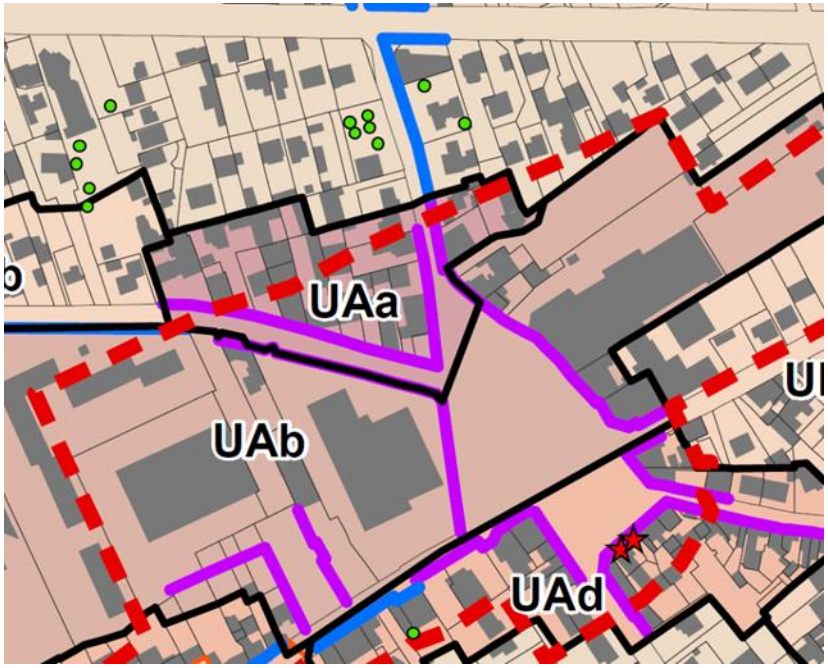
Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées ont des incidences positives en ajustant finement les zonages du secteur de projet de manière à assurer des transitions urbaines, architecturales et paysagères de qualité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

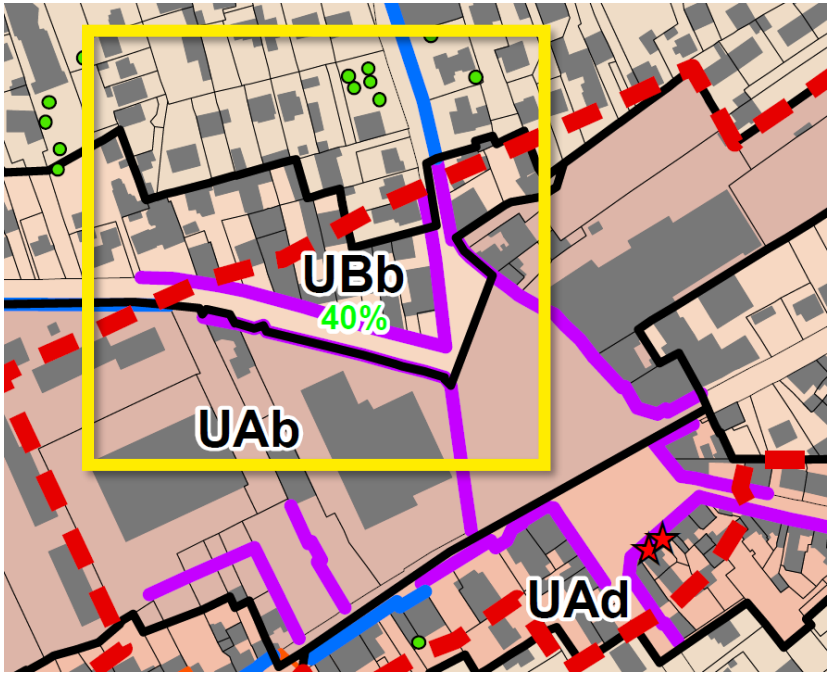
AVANT

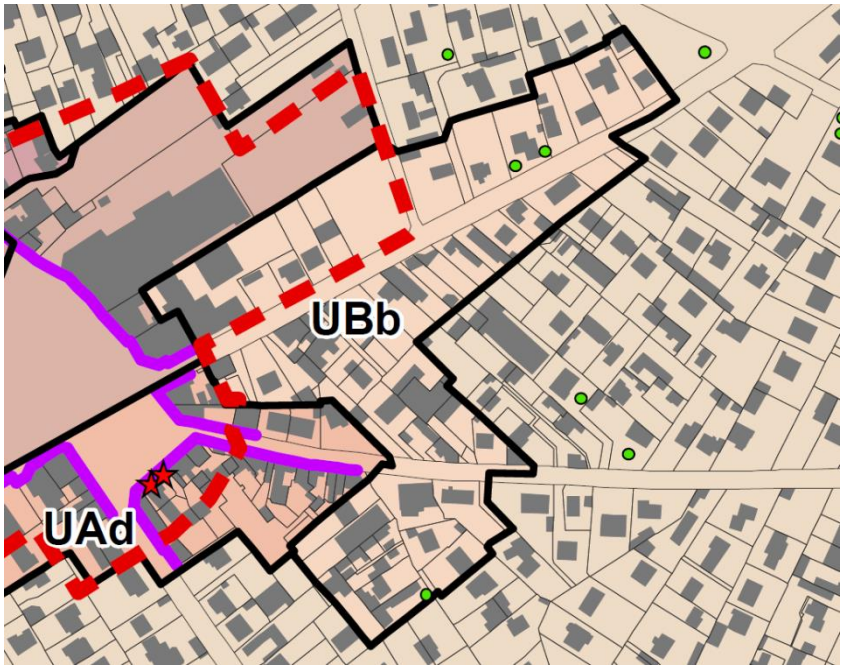
Plan de zonage de la commune

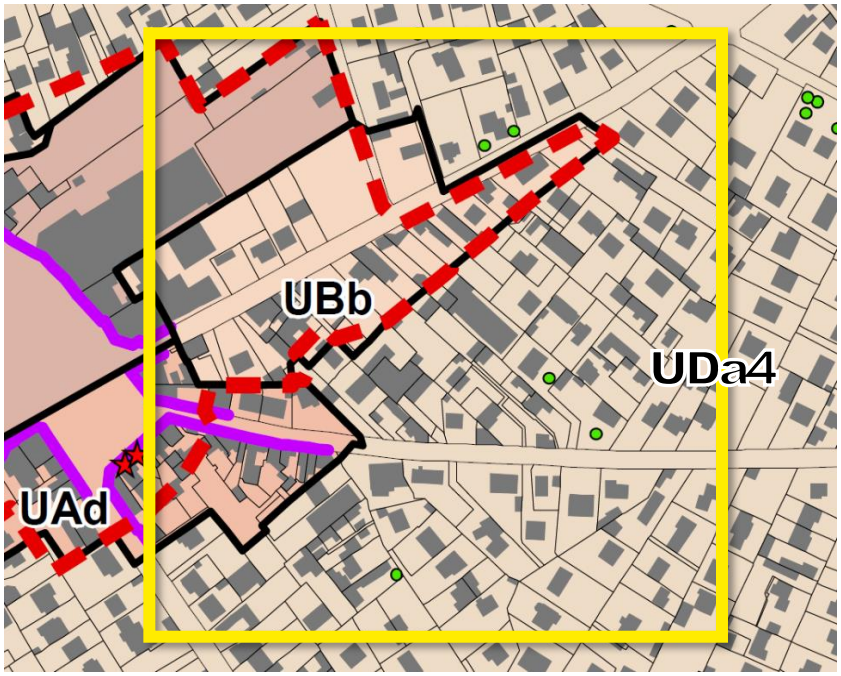


APRÈS

Plan de zonage de la commune



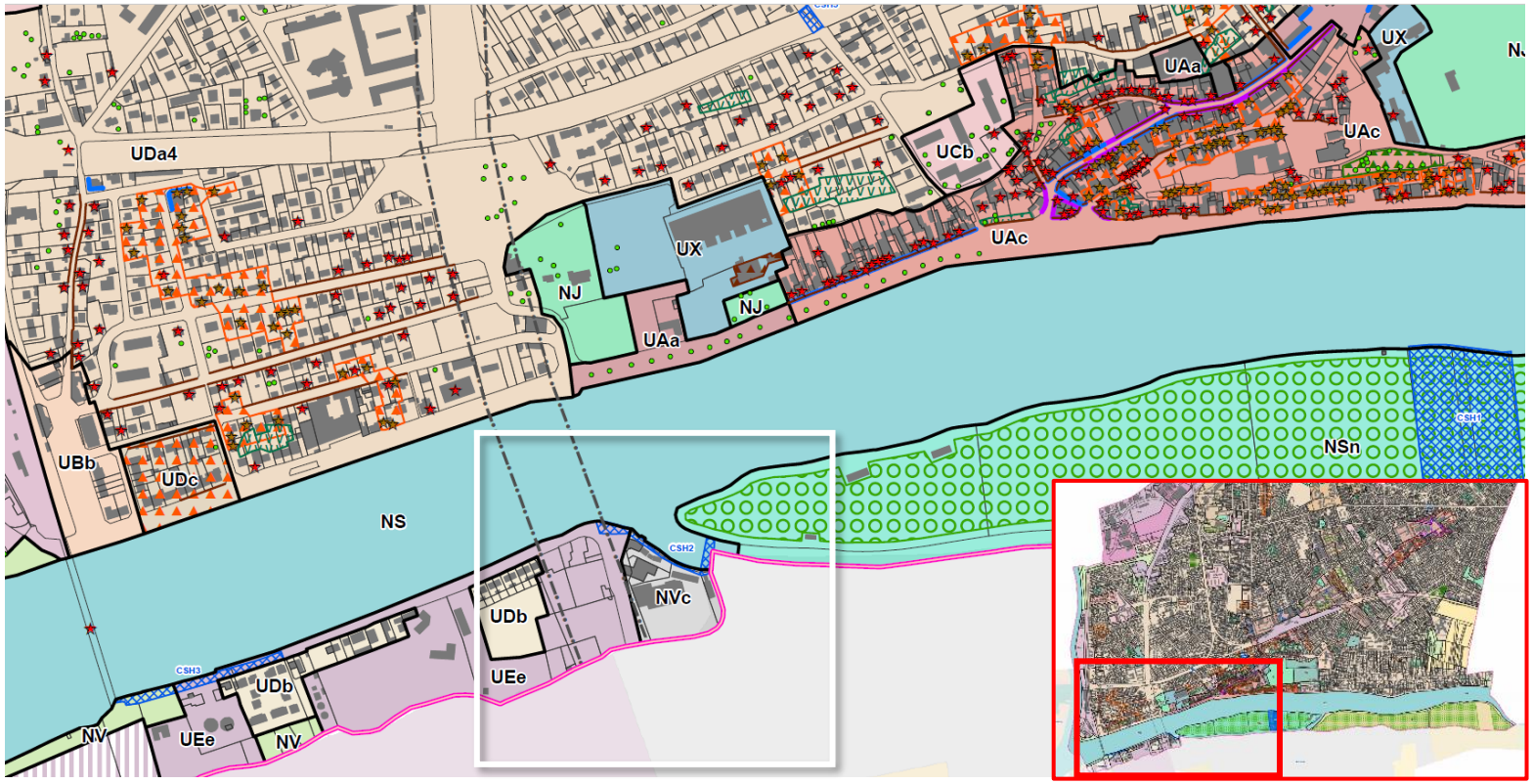

UBb
UAd


UBb
UDa4
UAd

N°4-CSH/5-ACH – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CSH2 » ET IDENTIFICATION D'UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine / Achères
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « CSH2 », situé à proximité de l'île du Devant, a pour objet la **création d'un accès à l'île du Devant depuis l'Avenue de Saint-Germain**. Les études d'accès à l'île du Devant ont évolué et l'emprise de l'emplacement réservé « CSH2 » n'est plus pertinente. **La modification supprime l'emplacement réservé « CSH2 » identifié au PLUi approuvé**.

Pour tenir compte de cette suppression d'emplacement réservé, un tracé de voie ou chemin sera ajouté en application des articles L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme. Ces tracés de voies ou chemin figurent aux plans de zonage et identifient les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur **tracé indicatif** permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

Un tracé de voie ou chemin est donc ajouté sur le plan de zonage des communes de Conflans-Sainte-Honorine et d'Achères.

Nota bene : cette fiche décrit les évolutions concernant la commune de Conflans-Sainte-Honorine uniquement : pour connaître les évolutions concernant la commune d'Achères, il convient de se reporter à la fiche N°5-ACH/4-CSH.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'identification du chemin porte des incidences positives en matière d'accessibilité à un espace végétalisé, sans toutefois que celle-ci soit significative, bien qu'en cohérence avec les études réalisées sur le secteur.

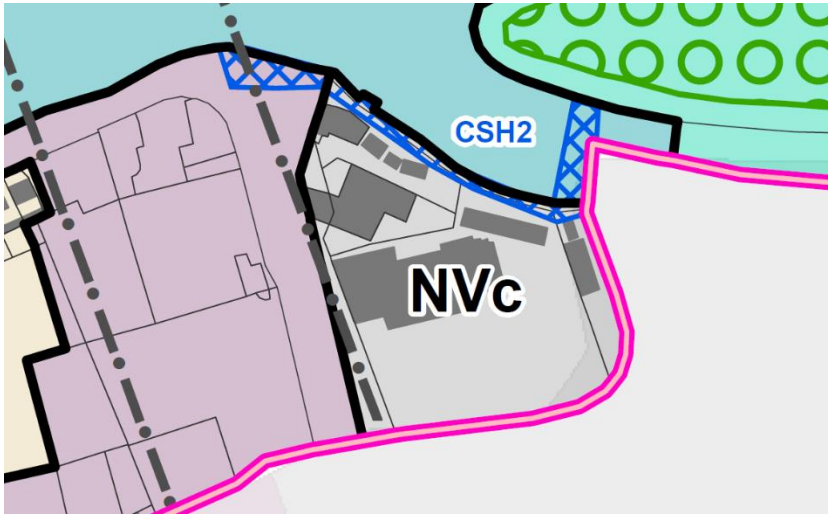
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'Ile du Devant	20833 m²	Commune
CSH2	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Accès à l'Ile du Devant	1327 m²	CU GPSEO
CSH3	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du quai de l'Ile du Bac	1923 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

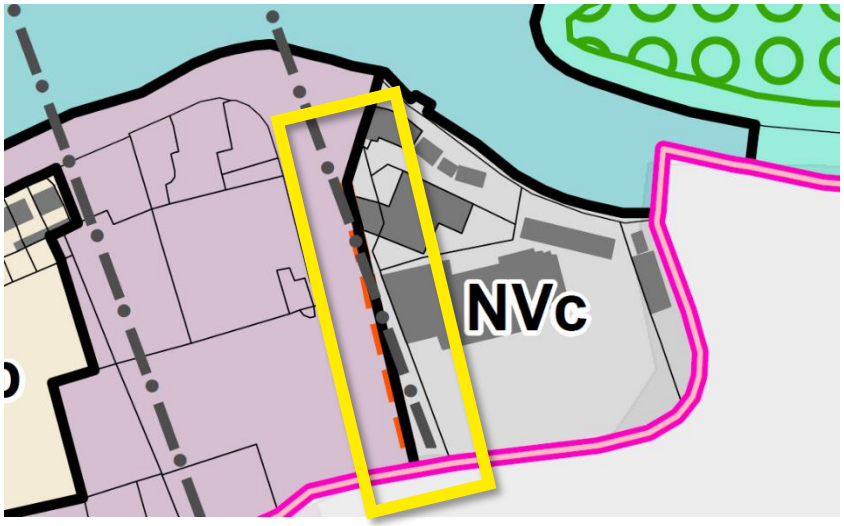


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'Ile du Devant	20833 m²	Commune
~~CSH2~~	~~CONFLANS SAINTE HONORINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Accès à l'Ile du Devant~~	~~1327 m²~~	~~CU GPSEO~~
CSH3	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du quai de l'Ile du Bac + placette de retournement et de stationnement	2483 m²	CU GPSEO

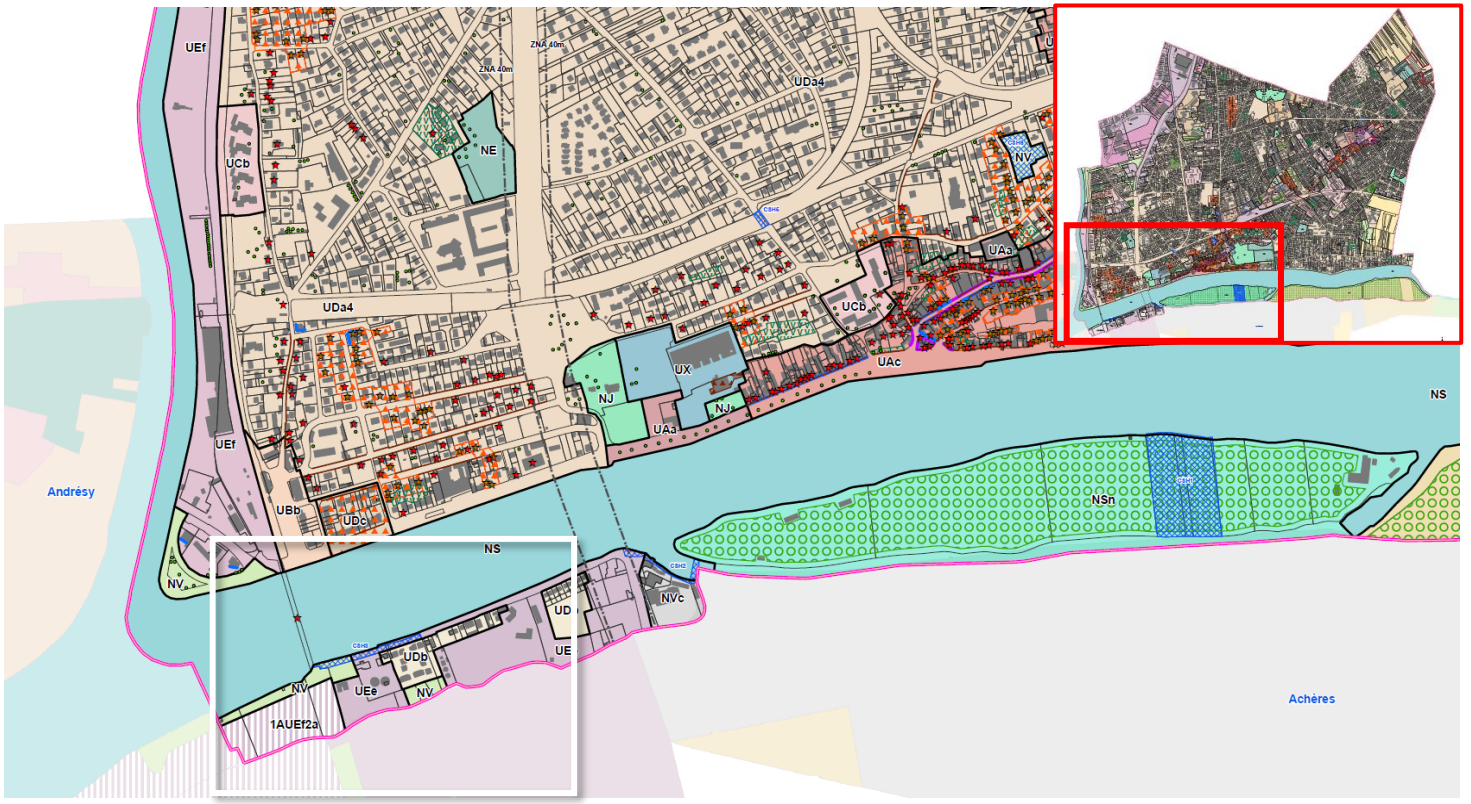
Plan de zonage de la commune



N°5-CSH – EXTENSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « CSH3 » SITUÉ QUAI DE L'ILE DU BAC

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « CSH3 » a pour objet l'élargissement de la rue du quai de l'Ile du Bac. L'évolution des études conduisent à modifier l'emprise et l'objet de cet emplacement réservé **pour permettre la réalisation d'une aire de retournement et des places de stationnement**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajustement du périmètre de l'emplacement réservé ne porte pas d'incidence significative étant étendu à la marge sur des espaces déjà artificialisés.

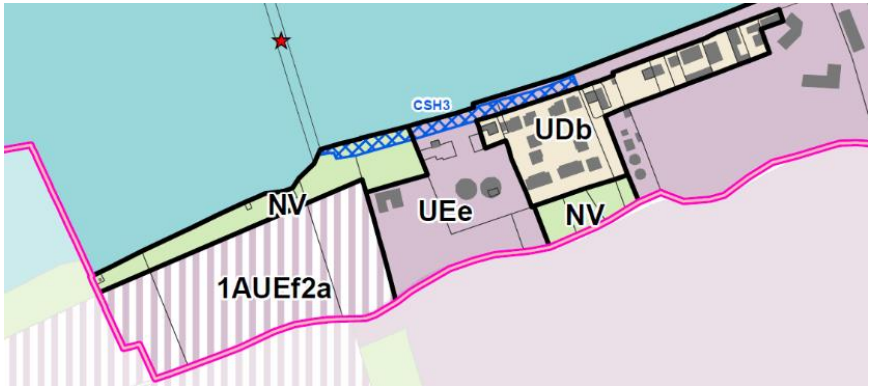
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'Ile du Devant	20833 m²	Commune
CSH2	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Accès à l'Ile du Devant	1327 m²	CU GPSEO
CSH3	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du quai de l'Ile du Bac	1923 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

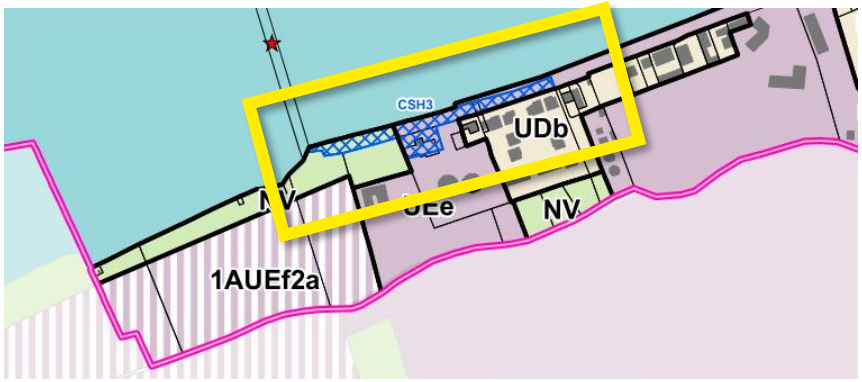


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

CSH1	CONFLANS SAINTE HONORINE	Environnement	Espace libre public et boisé sur l'Ile du Devant	20833 m²	Commune
~~CSH2~~	~~CONFLANS SAINTE HONORINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Accès à l'Ile du Devant~~	~~1327 m²~~	~~CU GPSEO~~
CSH3	CONFLANS SAINTE HONORINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue du quai de l'Ile du Bac + placette de retournement et de stationnement	2483 m²	CU GPSEO

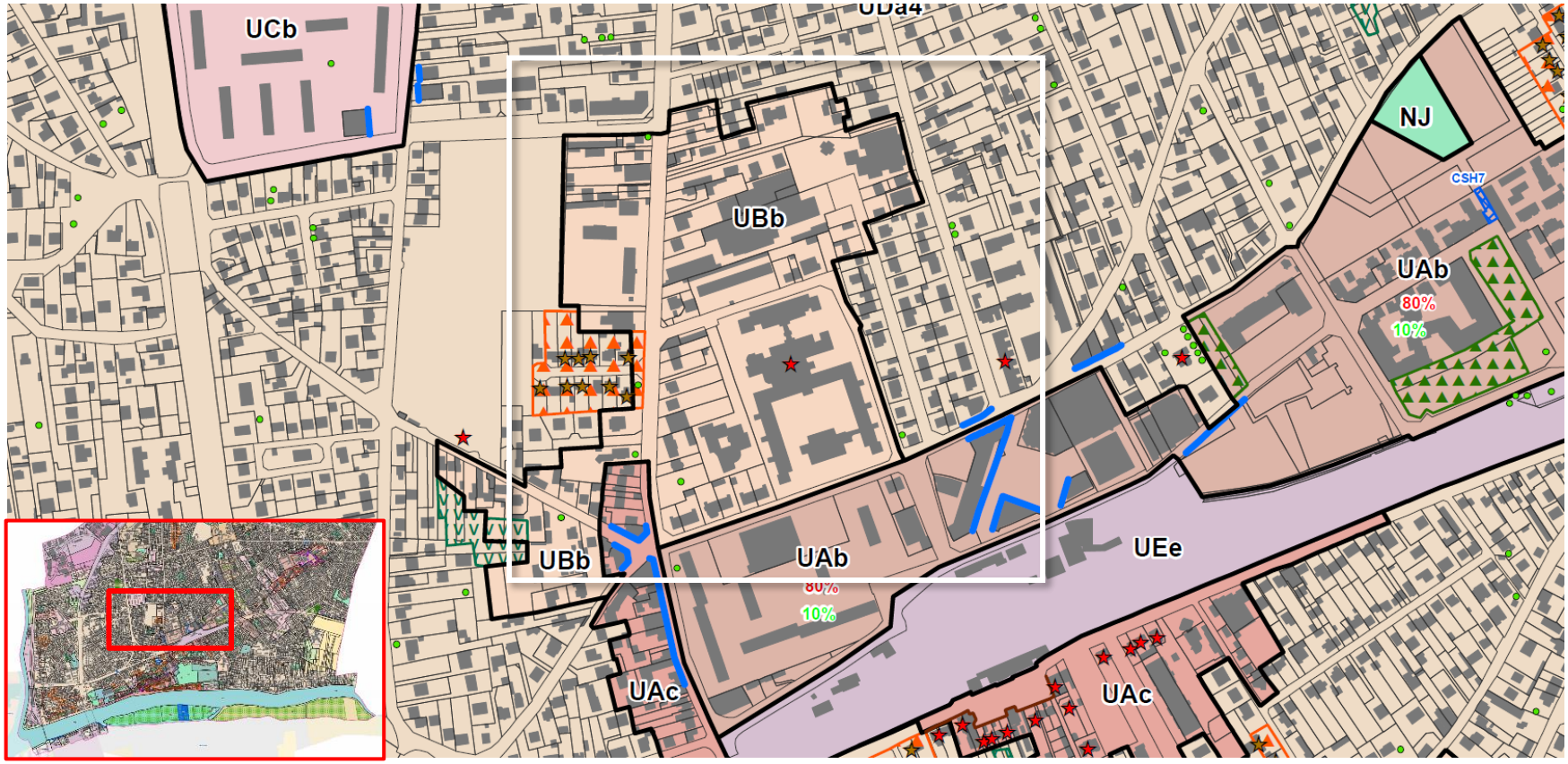
Plan de zonage de la commune



N°6-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE SECTEUR CARNOT DE UBb VERS UDa4

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

Le secteur Carnot est classé, pour partie, en UBb, c'est-à-dire que son tissu urbain correspond à un **espace de liaison entre quartiers à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaires et centralités** dont l'objectif est de conforter l'organisation de **faubourg**. Certains secteurs classés en UBb **présentent plutôt les caractéristiques de la zone UDa, c'est-à-dire une dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire, avec un tissu aéré le long des voies**.

Un changement de zonage en **UDa4 sur ce secteur correspond mieux à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du secteur**. L'implantation des constructions sur ce secteur est plus aérée. Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des **règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre plus contraignantes** que la zone UDa afin de respecter les **objectifs de végétalisation poursuivis**. La modification intègre ce changement sur le plan de zonage de la commune.

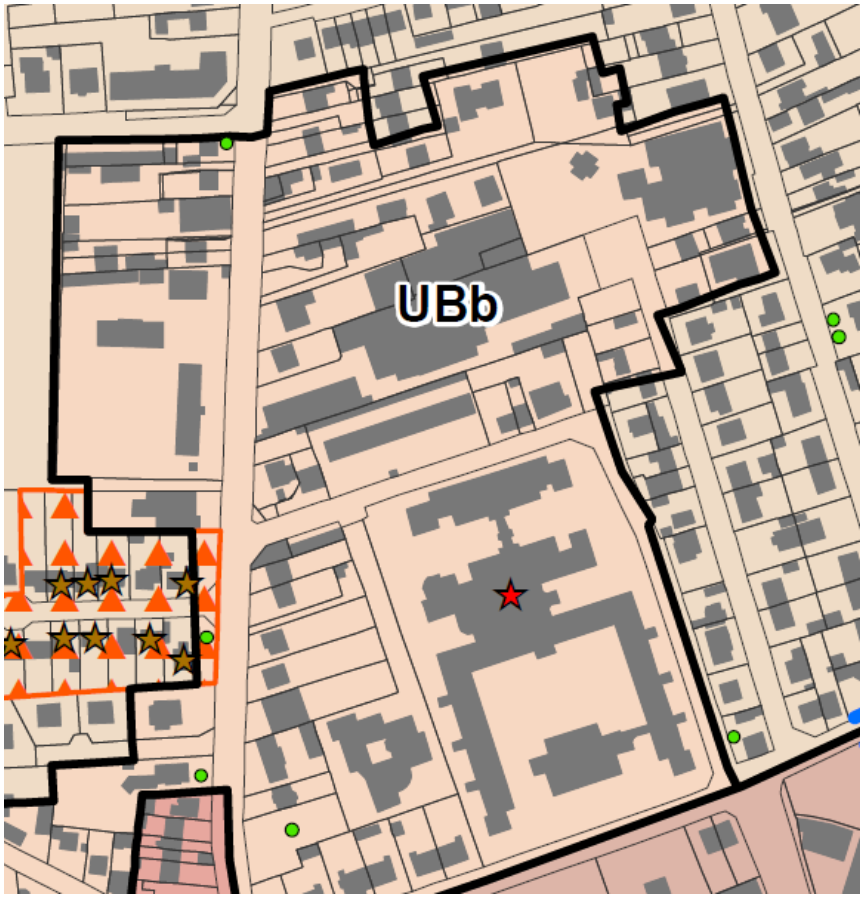
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et aux ambiances climatiques.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

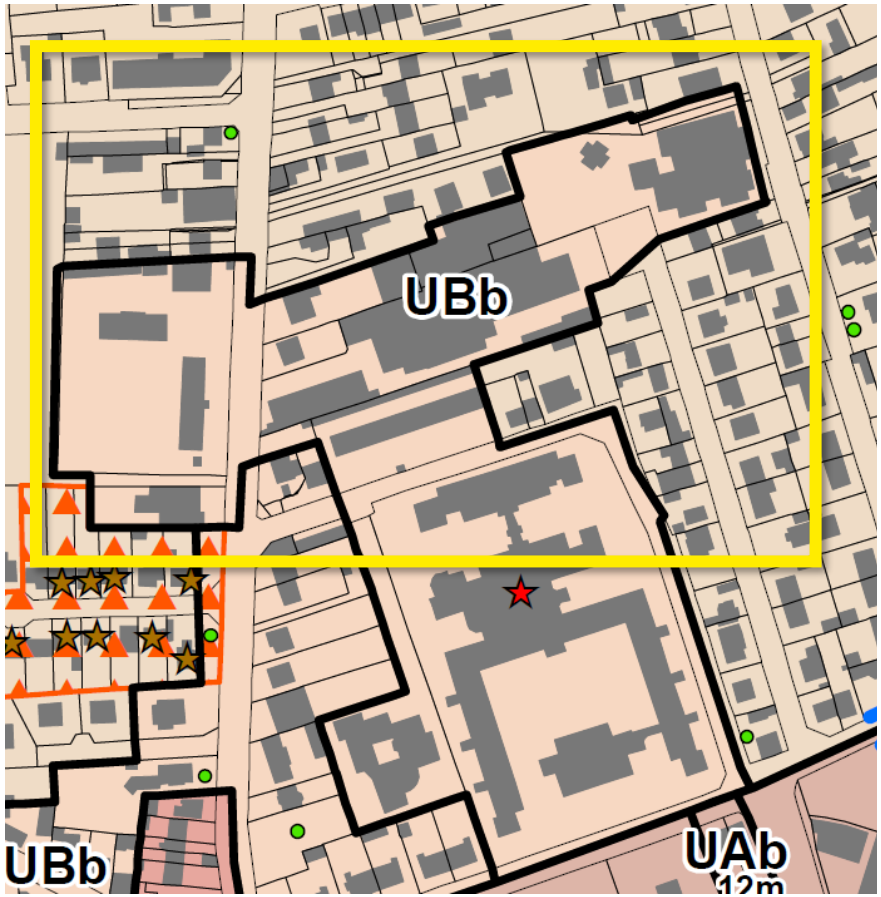
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

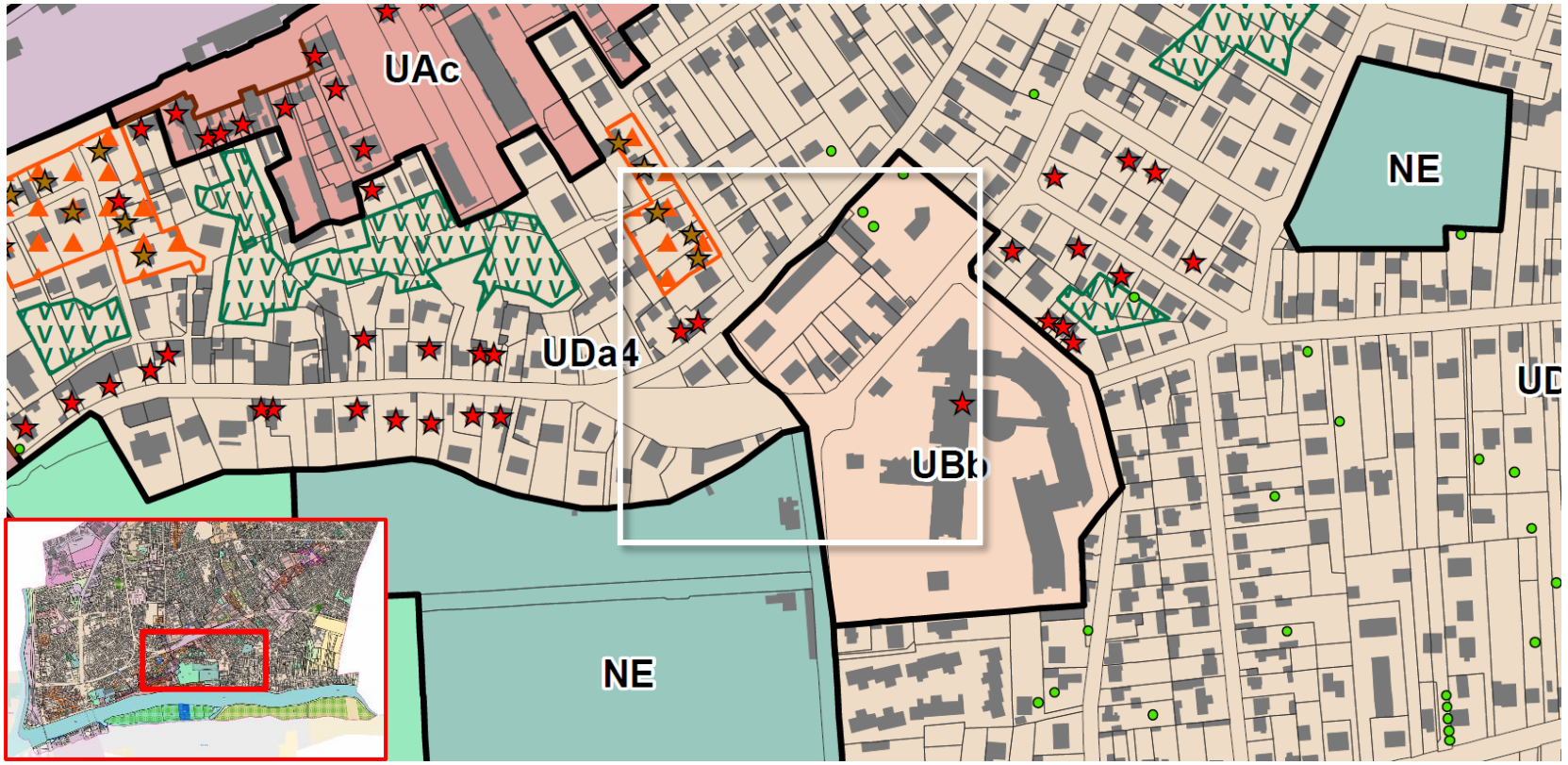
Plan de zonage de la commune



N°7-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE BOULEVARD RICHARD GARNIER DE UBb VERS UDa4

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

Le boulevard Richard Garnier est classé, pour partie, en UBb, c'est-à-dire que son tissu urbain correspond à un **espace de liaison entre quartiers dits pavillonnaires et centralités** et dont l'objectif est de conforter l'organisation de **faubourg**. Certains secteurs **se caractérisent plutôt par une dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies**, ce qui correspond davantage à un zonage UDa4.

Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des **règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre plus contraignantes** que la zone UDa afin de respecter les **objectifs de végétalisation poursuivis**. La modification du PLUi **classe une partie de ce secteur en UDa4, en lien avec le tissu environnant déjà classé en UDa4.**

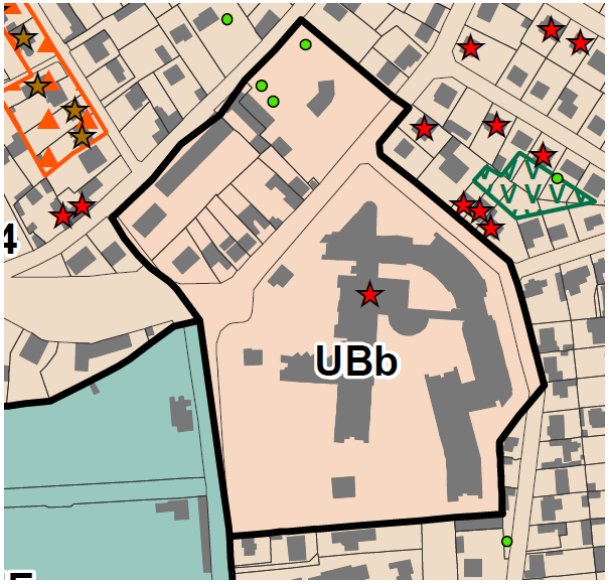
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et aux ambiances climatiques.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

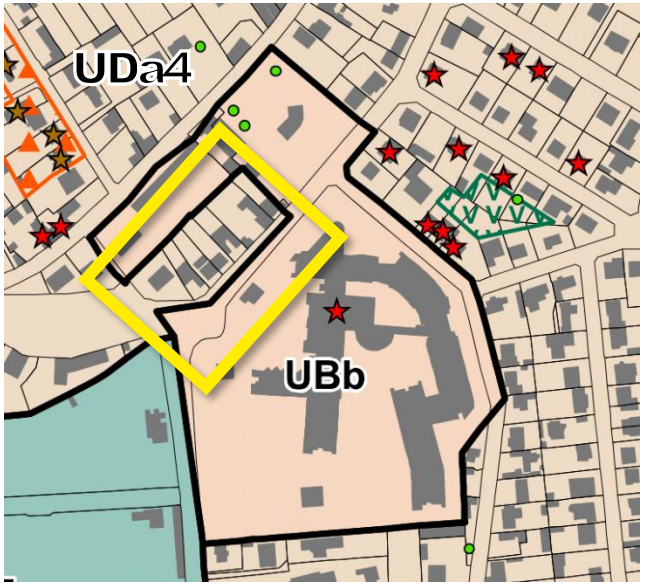
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

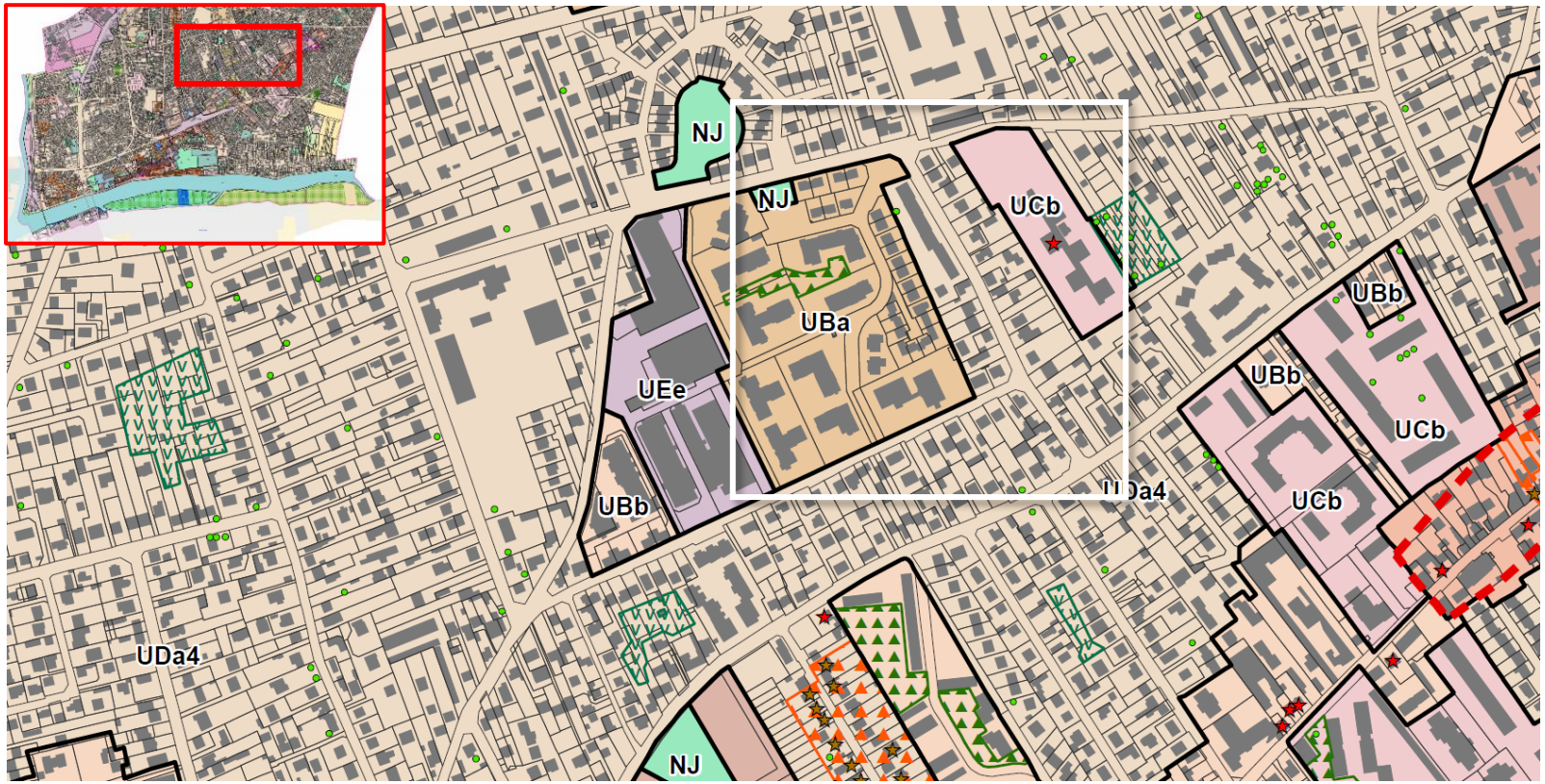
Plan de zonage de la commune



N°8-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE ALEXIS PIECQ ET L'ALLÉE DES TOURETS DE UBa VERS UDa4

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

La rue Alexis Piecq et l'allée des Tourets sont classées en UBa. Cette zone regroupe les espaces à proximité des centralités dont le bâti est très hétérogène. Le tissu existant est composé de maisons mitoyennes et la destination de la zone **se caractérise plutôt par une dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies**, ce qui correspond à un zonage UDa4.

Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre plus contraignantes que la zone UDa afin de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis. La modification du PLUi **classe par conséquent ce secteur en UDa4.**

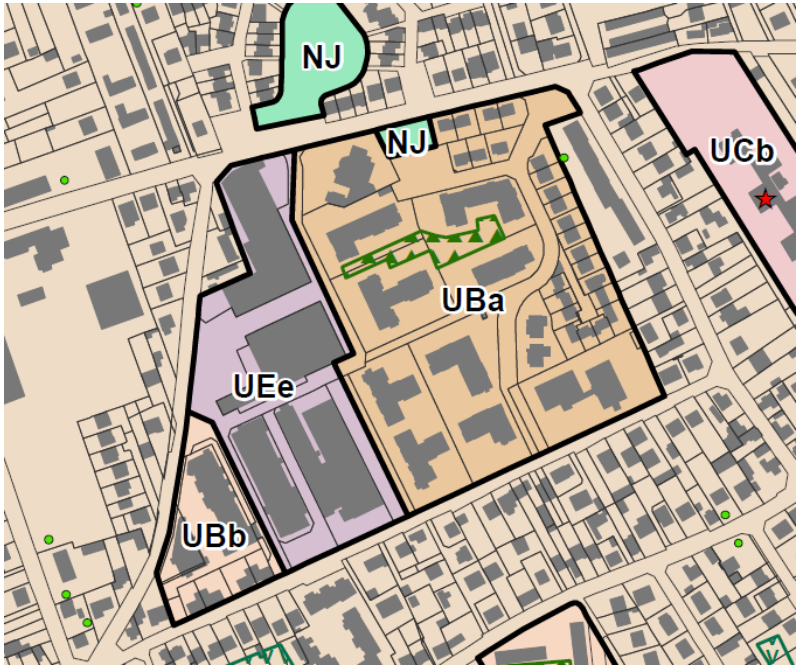
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

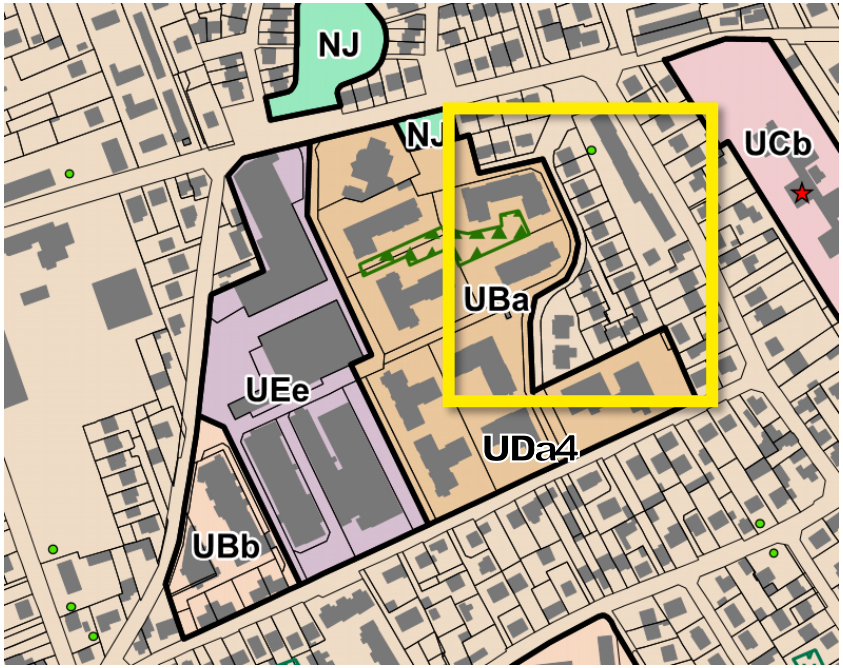
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

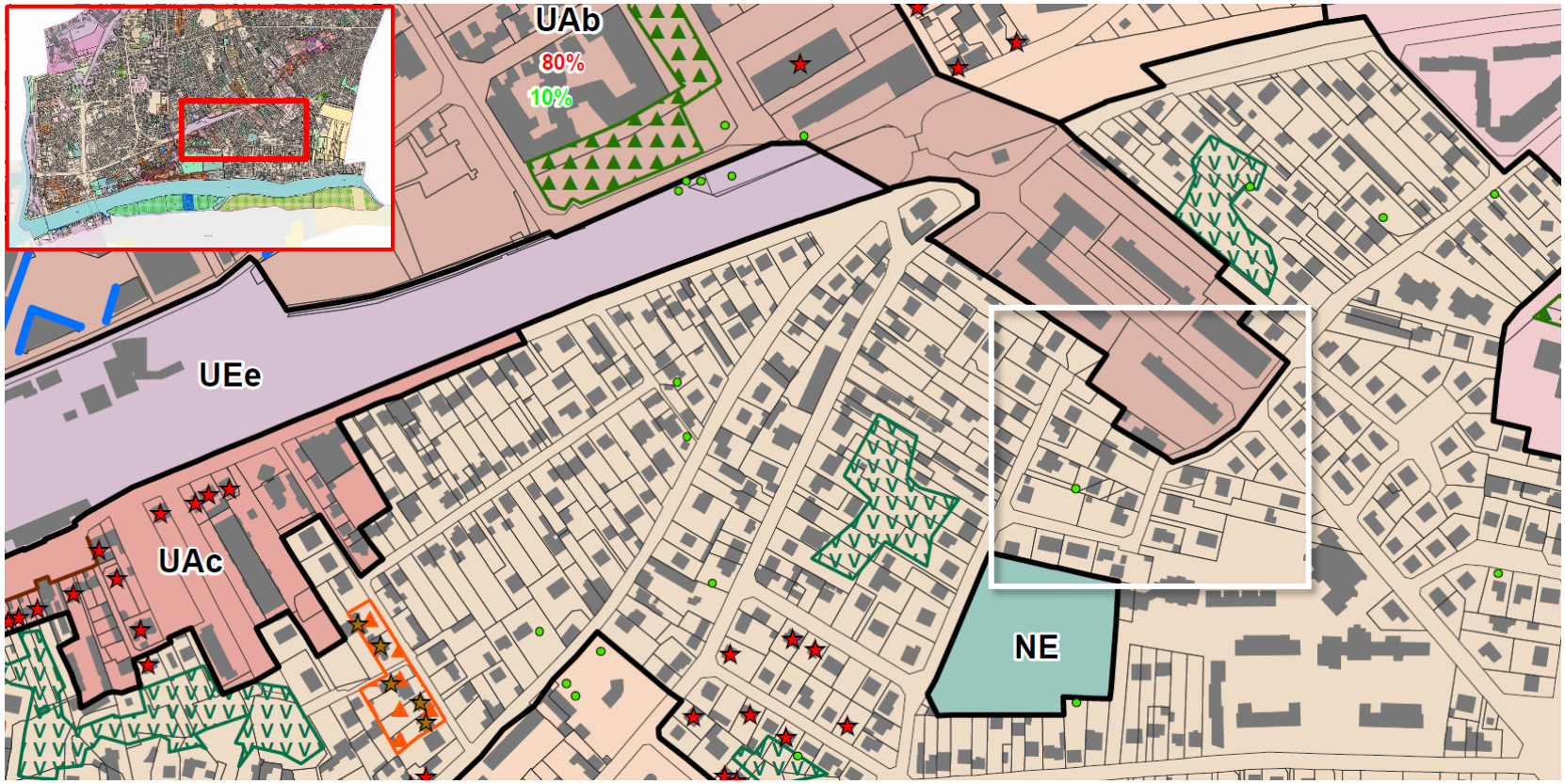
Plan de zonage de la commune



N°9-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE DES CHAMPS DU FOUR DE UAb VERS UDa4

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

La rue des Champs du Four est classée en UAb. Cette zone regroupe les quartiers denses et multifonctionnels. Le tissu existant du terrain identifié à **la parcelle AV 189 s'inscrit plutôt dans la continuité de la zone UDa4**, c'est-à-dire dans une zone à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies.

Un changement de zonage en UDa4 sur ce secteur apparait plus cohérent par rapport **à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du terrain concerné**. Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre plus contraignantes que la zone UDa actuelle afin de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis.

La modification du PLUi **classe donc ce terrain en UDa4.**

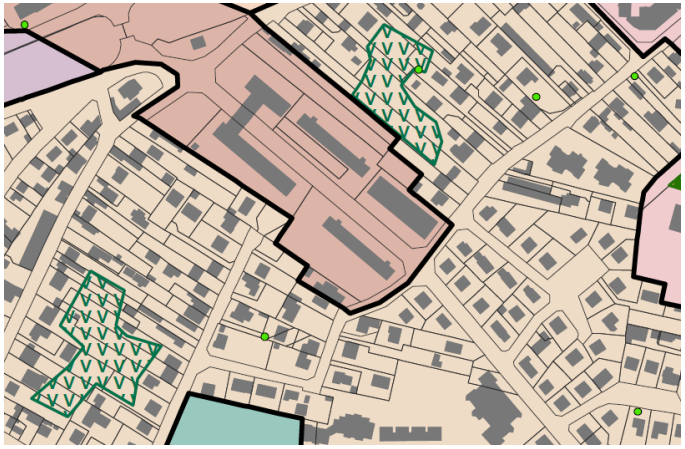
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques. Elle n'est toutefois pas significative, puisqu'elle n'implique qu'une seule parcelle.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

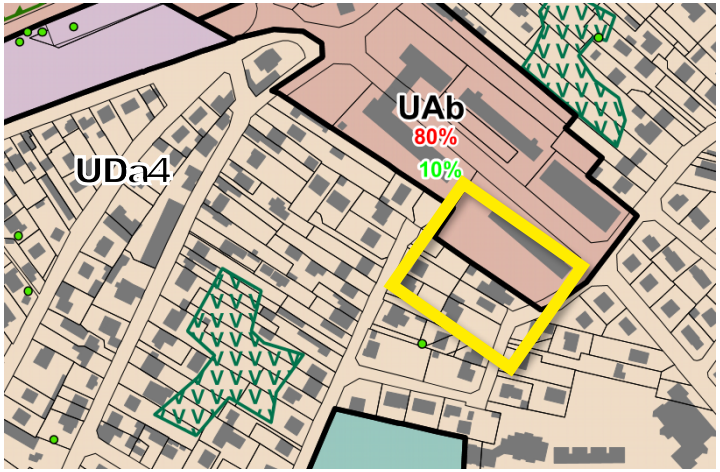
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

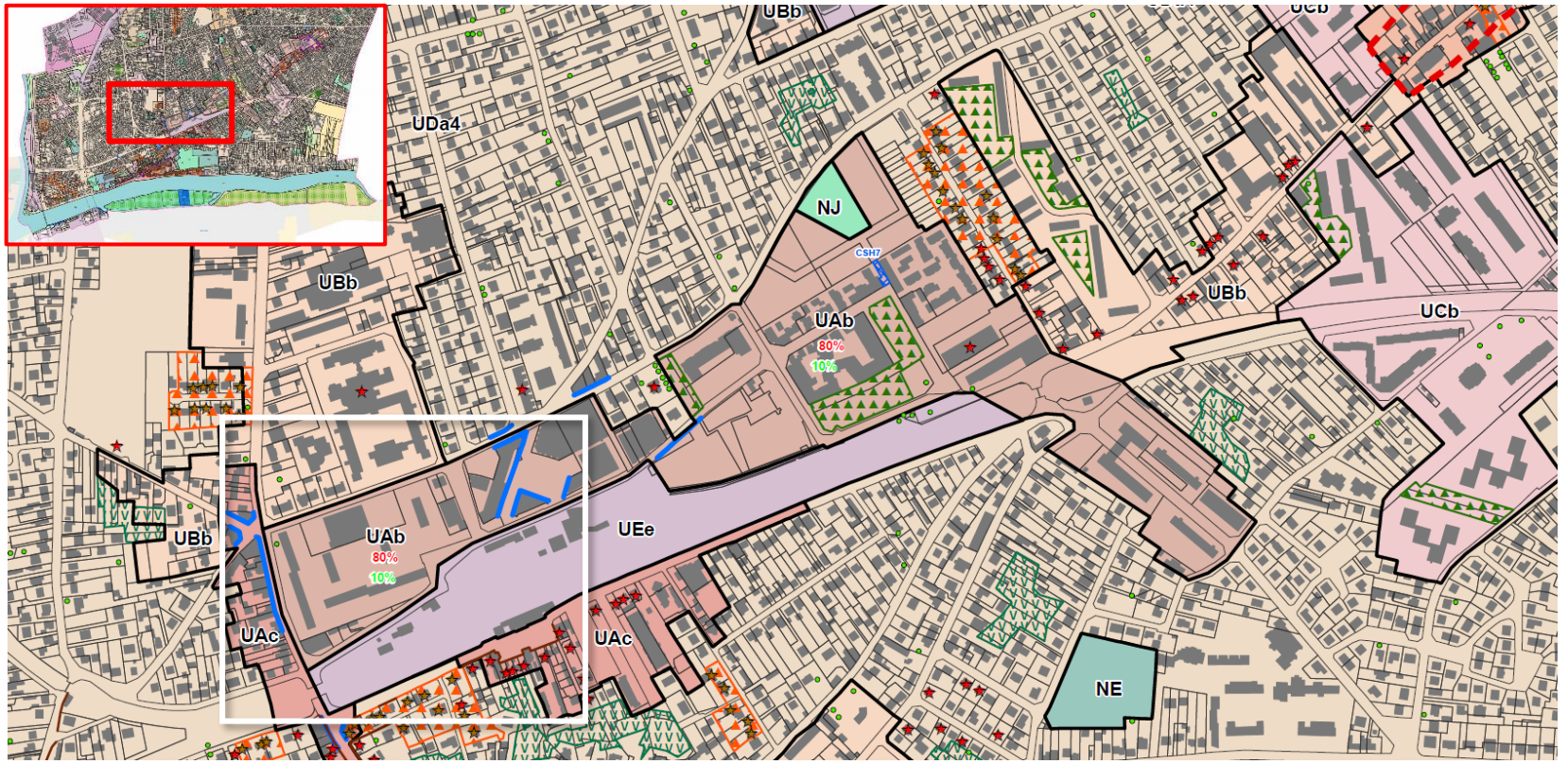
Plan de zonage de la commune



N°10-CSH – ADAPTATION DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES GRAPHIQUES SUR LE SECTEUR ROMAGNÉ

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

Le secteur Romagné, classé en UAb, constitue un espace de liaison entre les quartiers centraux et périphériques de la commune de Conflans-Sainte-Honorine. La **hauteur de façade est limitée à 21 mètres dans cette zone**. Ponctuellement, une **étiquette limitant la hauteur de façade à 12 mètres est ajoutée sur un secteur défini graphiquement**, pour offrir un espace de respiration et garantir une insertion visuelle en cohérence avec le paysage urbain environnant. Cette modification complète le dispositif réglementaire préexistant au chapitre 4 du règlement de la zone. Celui-ci fixe pour objectif que les projets doivent être conçus dans leur volumétrie pour assurer une transition morphologique adaptée avec les quartiers périphériques.

Deux étiquettes figurent également dans cette zone : **une étiquette qui augmente l'emprise au sol à 80% et une étiquette qui réduit le coefficient de pleine terre à 10%**. Dans un objectif **de lutte contre l'artificialisation des sols et des îlots de chaleur ainsi que dans un souci de préservation de la biodiversité en ville**, ces étiquettes seront supprimées du secteur Romagné, à l'exception du secteur Paul Brard dont l'aménagement est en cours. Le règlement de la zone UAb s'applique sur le secteur Romagné avec un coefficient de pleine terre de 20% et d'emprise au sol de 60%.

La modification du PLUi **ajoute donc une étiquette de hauteur et supprime les étiquettes relatives à l'emprise au sol et au coefficient de pleine terre sur le secteur Romagné.**

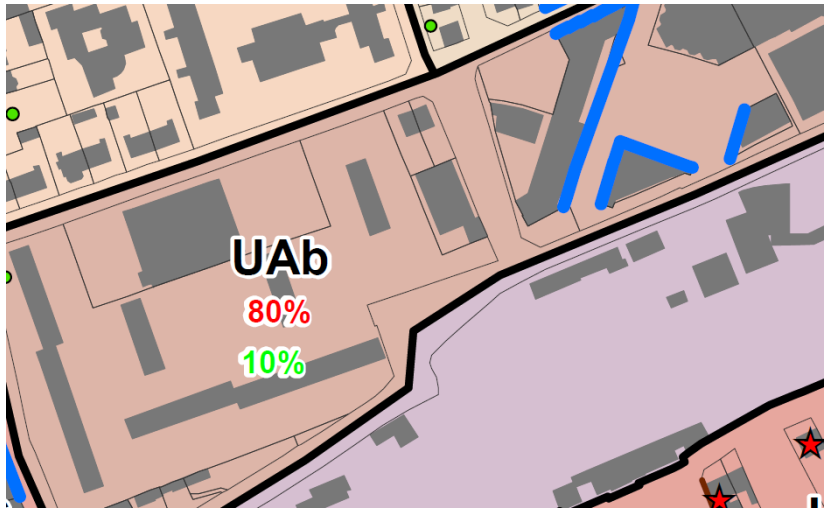
Synthèse des incidences sur l'environnement

Les ajustements portent des incidences positives en permettant une meilleure insertion des projets sur le plan paysager et en valorisant le rôle multifonctionnel des espaces libres végétalisés en ville.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

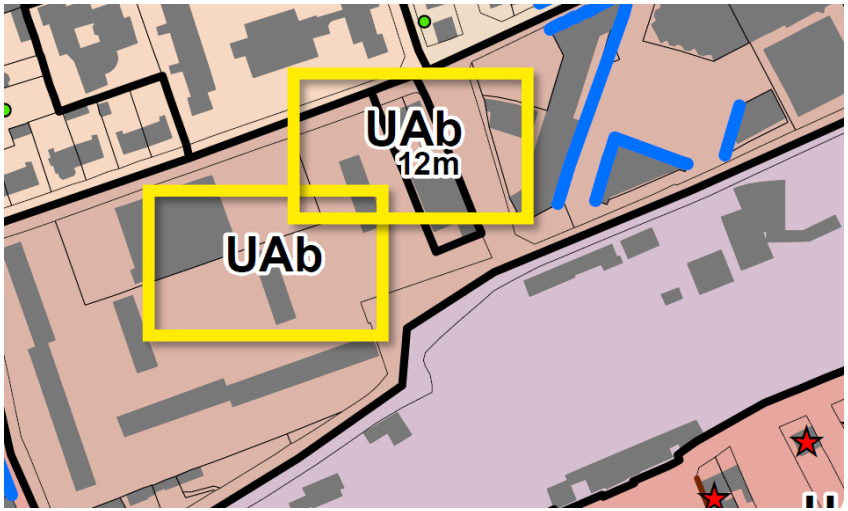
AVANT

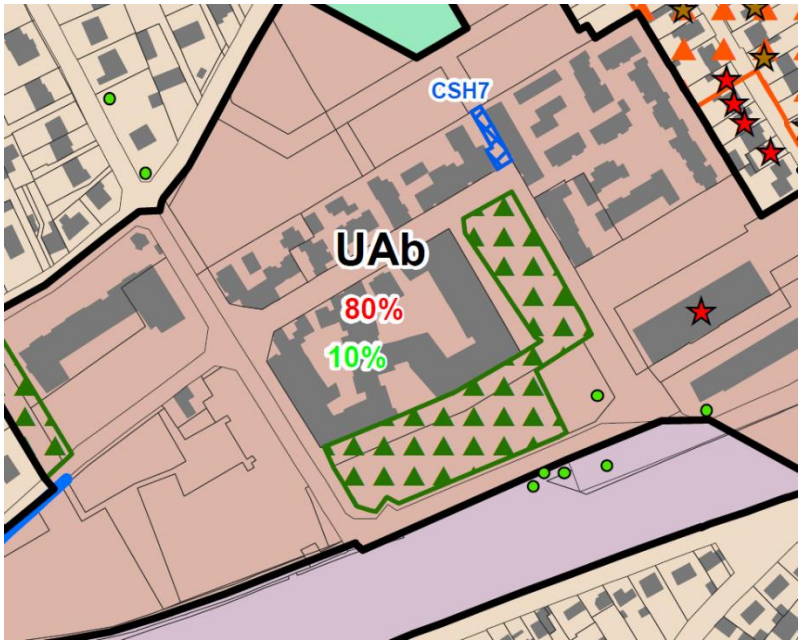
Plan de zonage de la commune

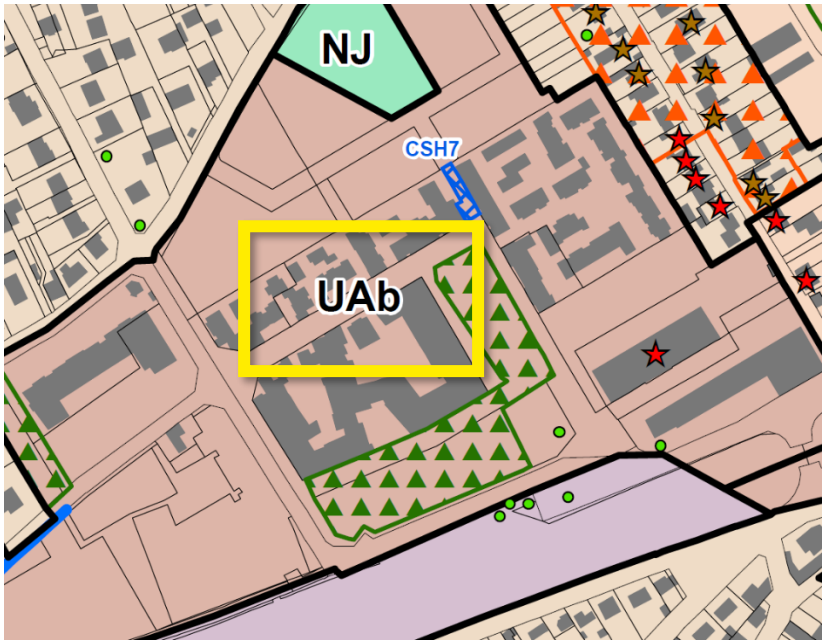


APRÈS

Plan de zonage de la commune



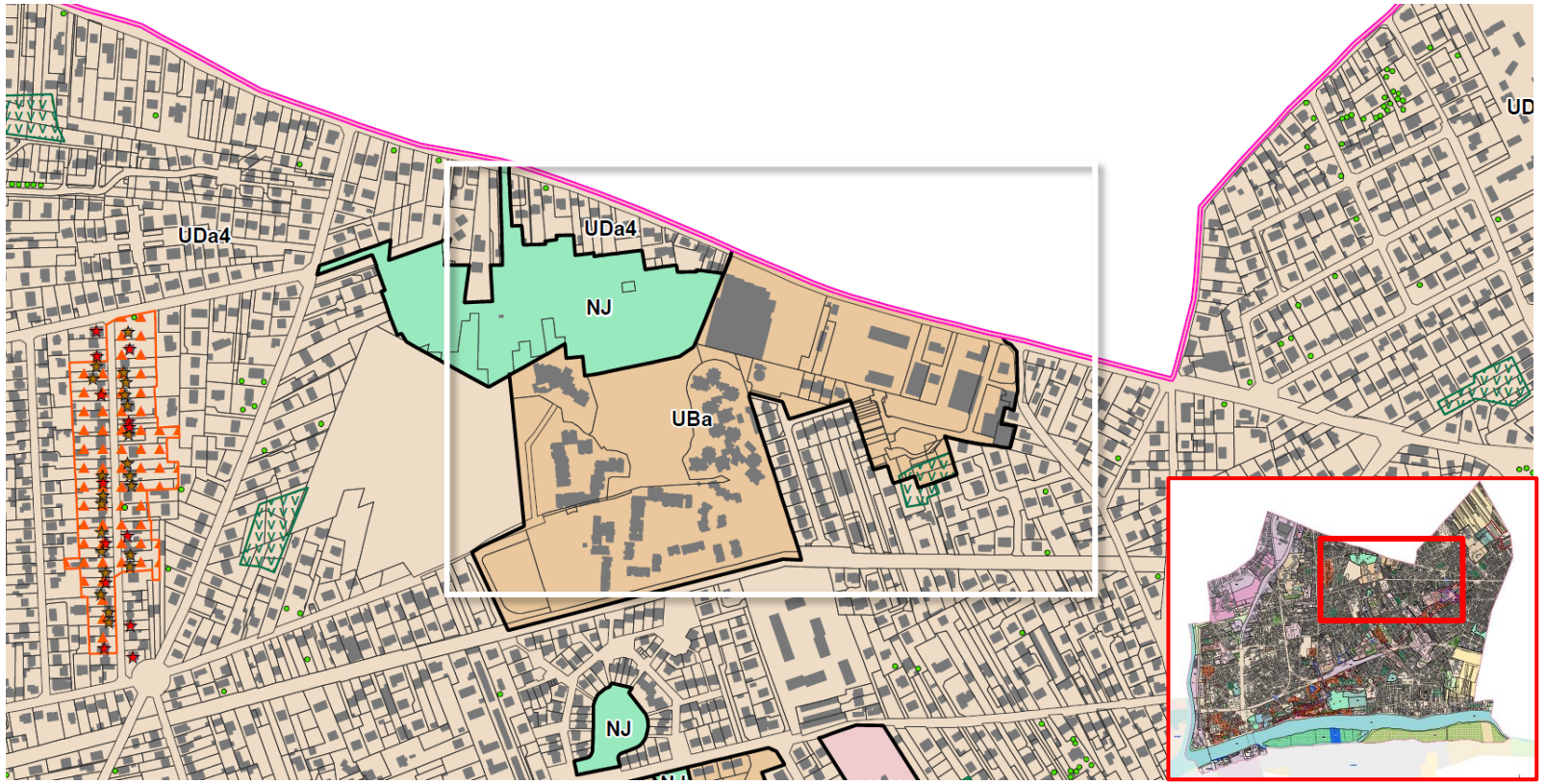

CSH7
UAb
80%
10%


NJ
CSH7
UAb

N°11-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE, AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE DE PLEINE TERRE ET D'UN ESPACE COLLECTIF VÉGÉTALISÉ (ECV) SUR LE SECTEUR DES HAUTES ROCHES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

Le **secteur des Hautes Roches** est classé en zone UBa. La zone UBa est caractérisée par une **proximité des centralités** et un **bâti très hétérogène**. La **zone UBb** correspond, quant à elle, aux **espaces de liaison entre les quartiers dits pavillonnaires et les espaces péricentraux**. Le secteur des Hautes Roches est entouré d'un secteur UDa4, à dominante d'habitat individuel, de type pavillonnaire avec un tissu aéré le long des voies. **Un classement en UBb est donc plus adapté** à ce secteur qui constitue un espace de liaison avec les quartiers environnants. Le règlement de la zone UBb fixe ainsi des hauteurs en transition avec les quartiers environnants, plus adapté à l'objectif poursuivi.

De plus, dans un objectif **de lutte contre l'artificialisation des sols et des îlots de chaleur ainsi que dans un souci de préservation de la biodiversité en ville**, une étiquette graphique est ajoutée pour augmenter le coefficient de pleine terre à 40%, au lieu de 30%, sur l'ensemble du secteur délimité en UBb. Pour compléter cet objectif et en lien avec la volonté **d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et de contribuer au maintien de la biodiversité**, la modification identifie un **espace collectif végétalisé (ECV)** sur l'emprise du parc public localisé au sein du quartier.
Pour ces espaces identifiés au titre de la trame verte urbaine, les dispositions règlementaires du chapitre 3.2.3.2 de la partie 1 du règlement, spécifiques aux ECV, s'appliquent. Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les espaces collectifs végétalisés identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques. L'obligation est faite de préserver ces espaces dans leur composition et de les mettre en valeur par une composition végétale appropriée. A ce titre, aucune place de stationnement ne peut y être réalisée.
Ces espaces peuvent admettre certaines constructions ou aménagements liés à la gestion des résidences : aires d'accueil des composteurs, constructions nécessaires aux stockages des déchets, aires de jeux, cheminements doux, etc.
Dans le cas où ces ensembles résidentiels font l'objet d'un aménagement d'ensemble, les espaces collectifs végétalisés peuvent être recomposés dès lors que leur superficie, issue de cet aménagement, est au moins identique à celle délimitée au plan de zonage.

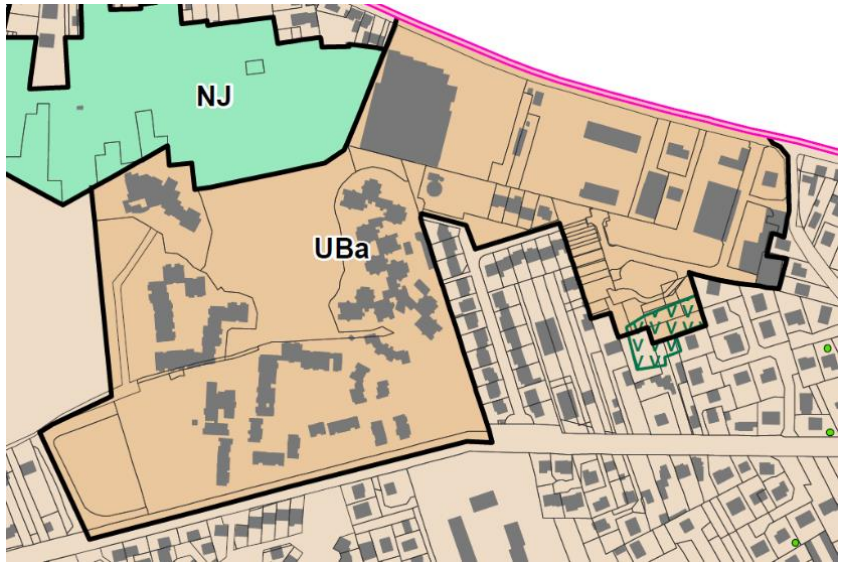
Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications portent des incidences positives dans le sens où elles permettent de protéger les espaces végétalisés participant à la qualité du cadre de vie et valorisant également leurs rôles écologique et climatique au sein des tissus urbains.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

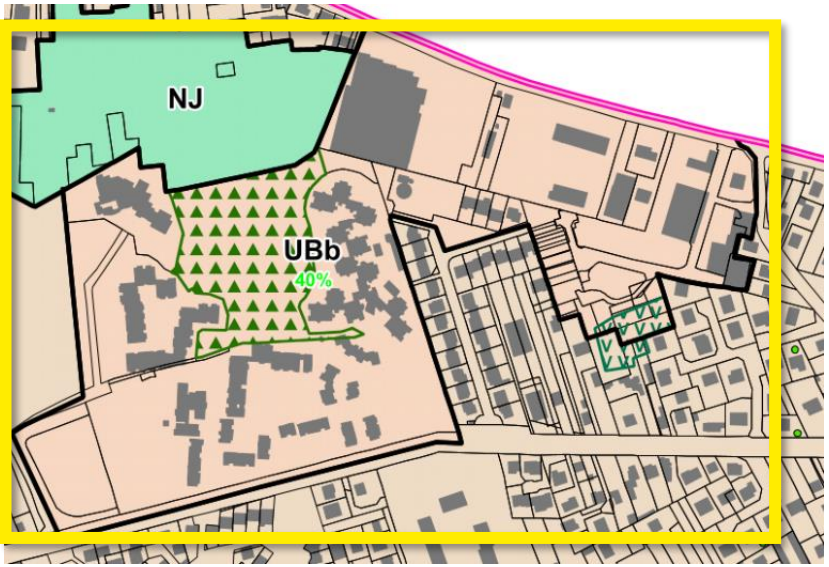
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

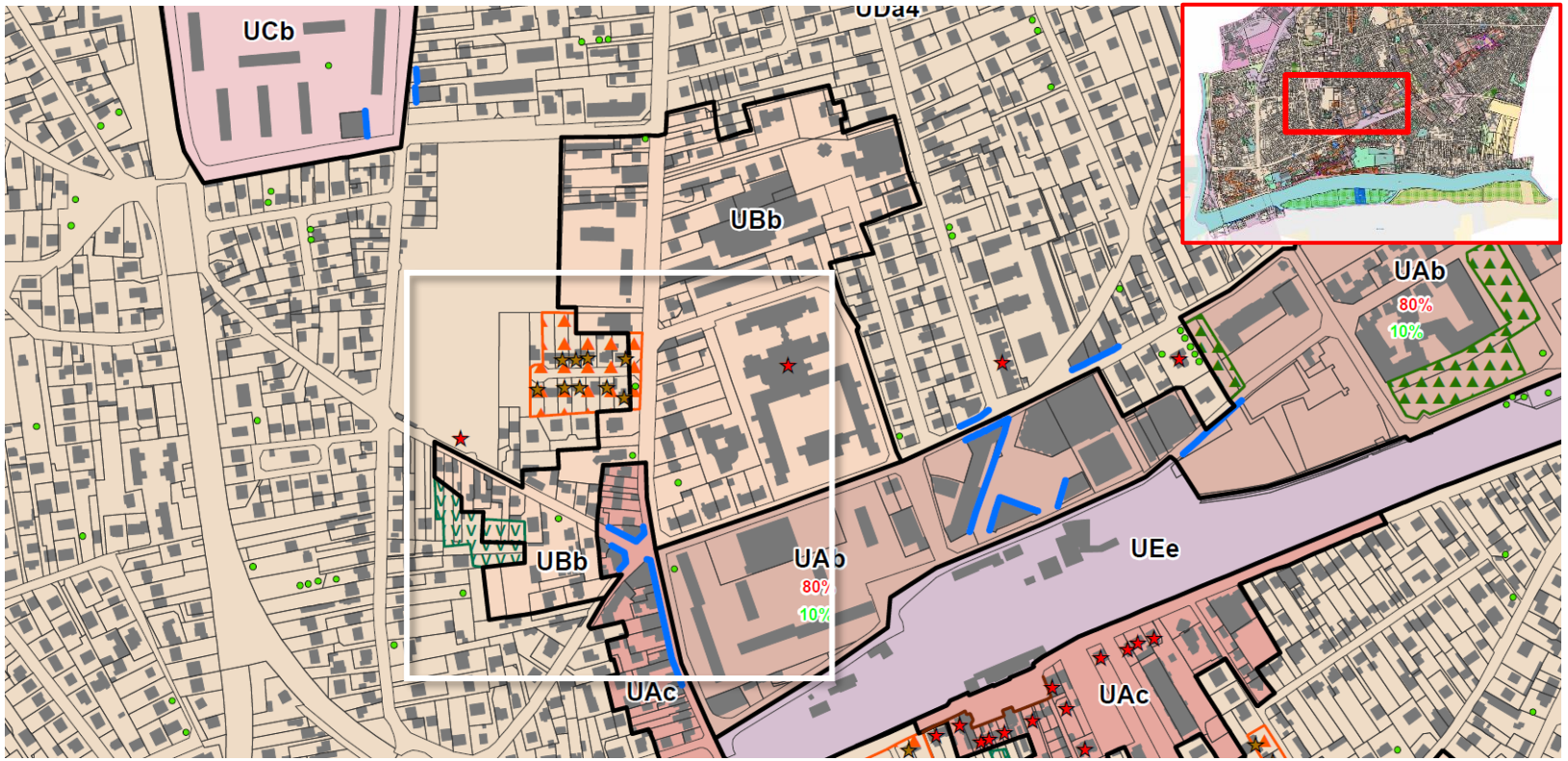
Plan de zonage de la commune



N°12-CSH – AJOUT D'UNE ÉTIQUETTE POUR AUGMENTER LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE EN UBb AVENUE CARNOT

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

Le secteur Carnot est classé, pour partie, en UBb. Le coefficient de pleine terre (CPT) associé à cette zone est de 30%. Dans **un objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de lutte contre les îlots de chaleur**, une partie de l'avenue Carnot sera dotée d'une étiquette afin que le **coefficient de pleine terre soit augmenté à 40%**. La modification du PLUi modifie le plan de zonage de la commune.

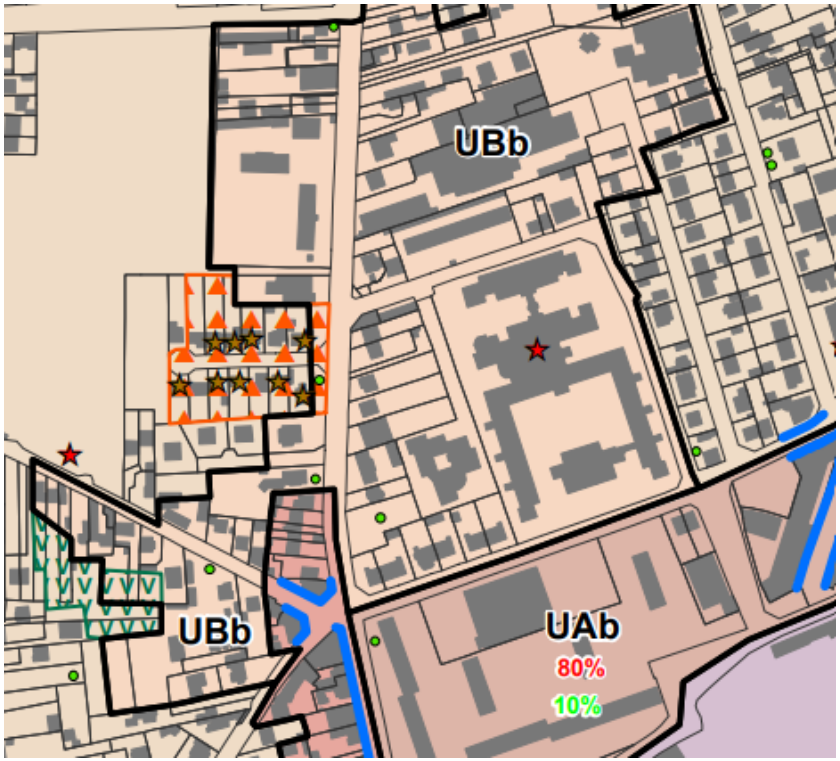
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives vis-à-vis de la préservation d'espaces libres participant à la préservation de la qualité du cadre de vie et valorisant également leur rôle écologique, sans toutefois être particulièrement significatif (passage de 30 à 40%).

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

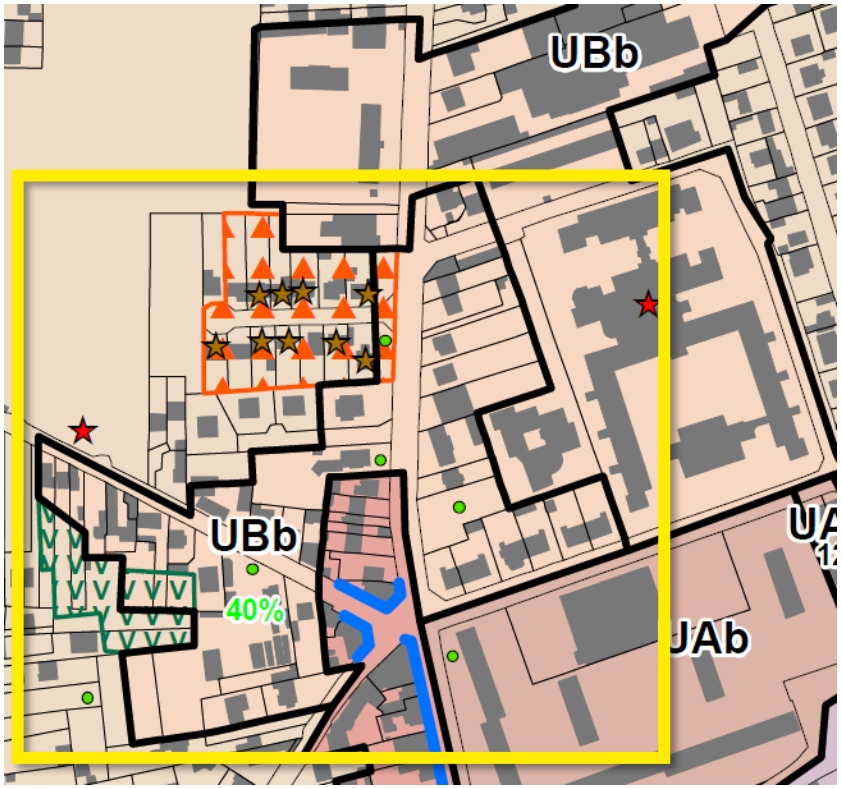
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

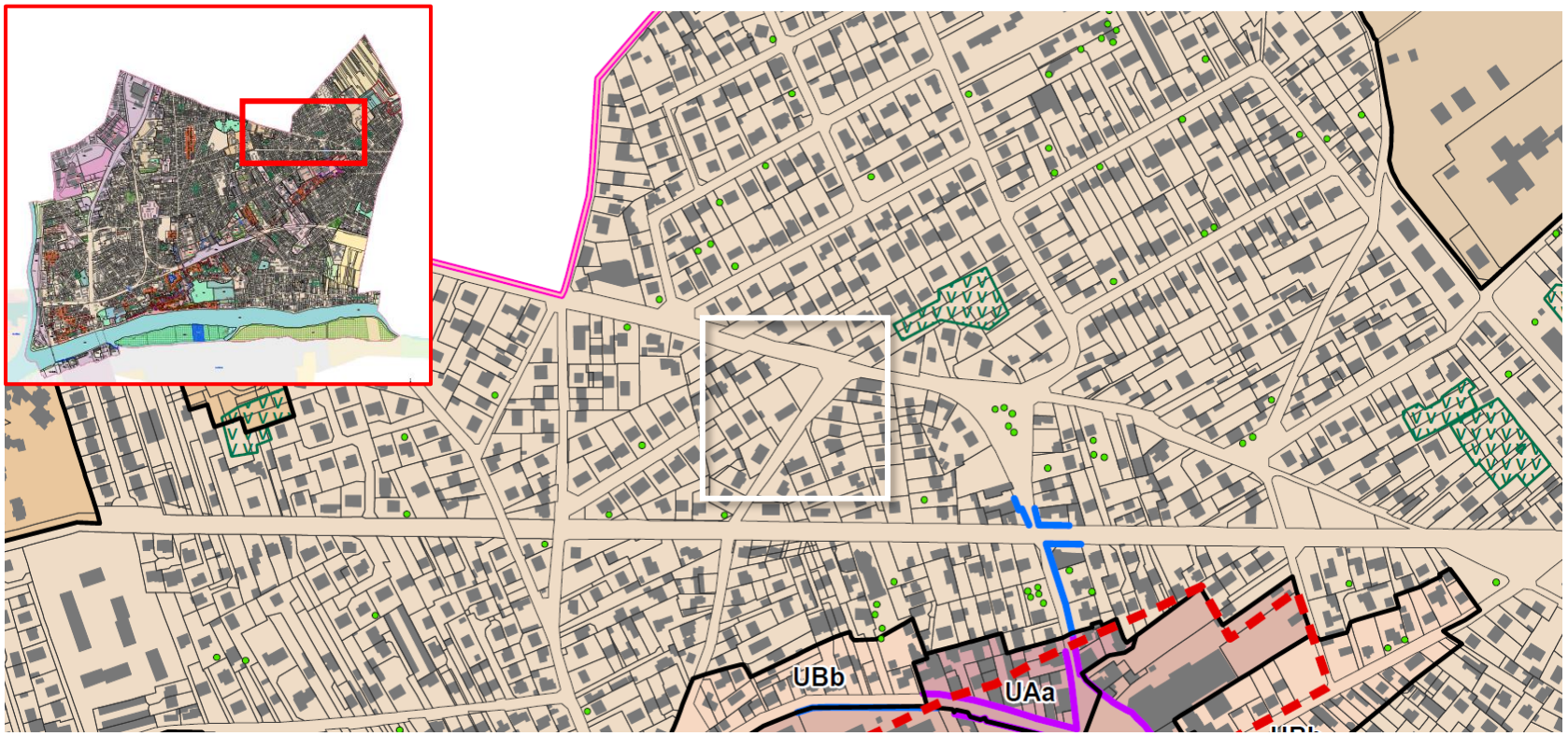
Plan de zonage de la commune



N°13-CSH – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL A L'ANGLE DE LA RUE LOUIS DESVIGNES, AVENUE DES CHÊNES ET RUE DE L'AMBASSADEUR

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

Situé en UDa4, un site (identifié à ce jour sur la parcelle cadastrale AM 830) est localisé à l'angle de la départementale RD 54 et de l'avenue des chênes. Les arbres de ce terrain **accompagnent l'urbanisation, marquent le paysage urbain du quartier et participent à la qualité du cadre de vie des habitants**. Au regard de **leurs intérêts écologique et paysager**, ils participent à la **trame verte urbaine** et doivent être identifiés comme tels. La modification **ajoute donc un boisement urbain partiel sur le secteur identifié graphiquement.**





Les images sont extraites de Google Maps et du module Google Street View.

L'identification de boisements urbains a pour effet l'application des dispositions prévues au chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement. Ainsi, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces concernés par des boisements urbains, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère, à l'échelle du projet, est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

L'évolution de ce sujet procède de l'avis du Conseil départemental des Yvelines. S'agissant de la correction de la dénomination de la route départementale dans « le contenu de la modification » (de « RD 48 » à « RD 54 ») afin de garantir une bonne information, cette demande n'est

pas considérée comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

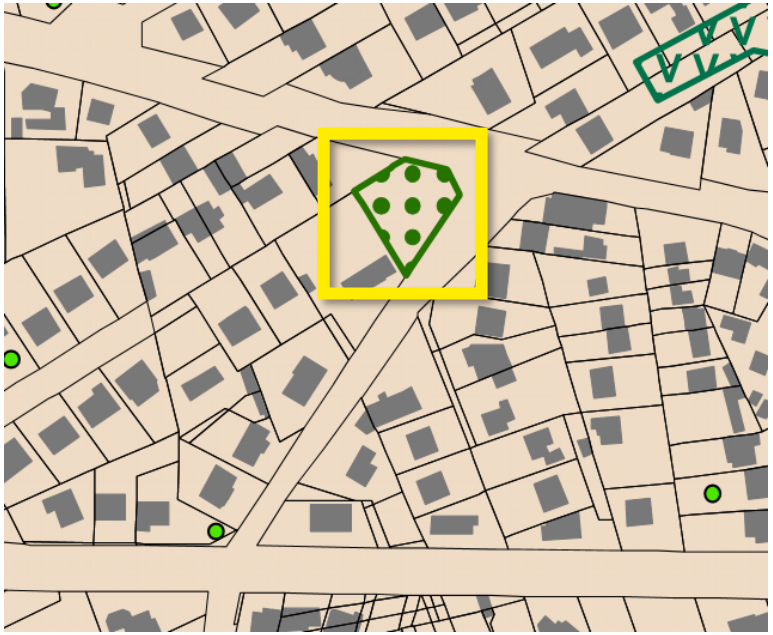
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

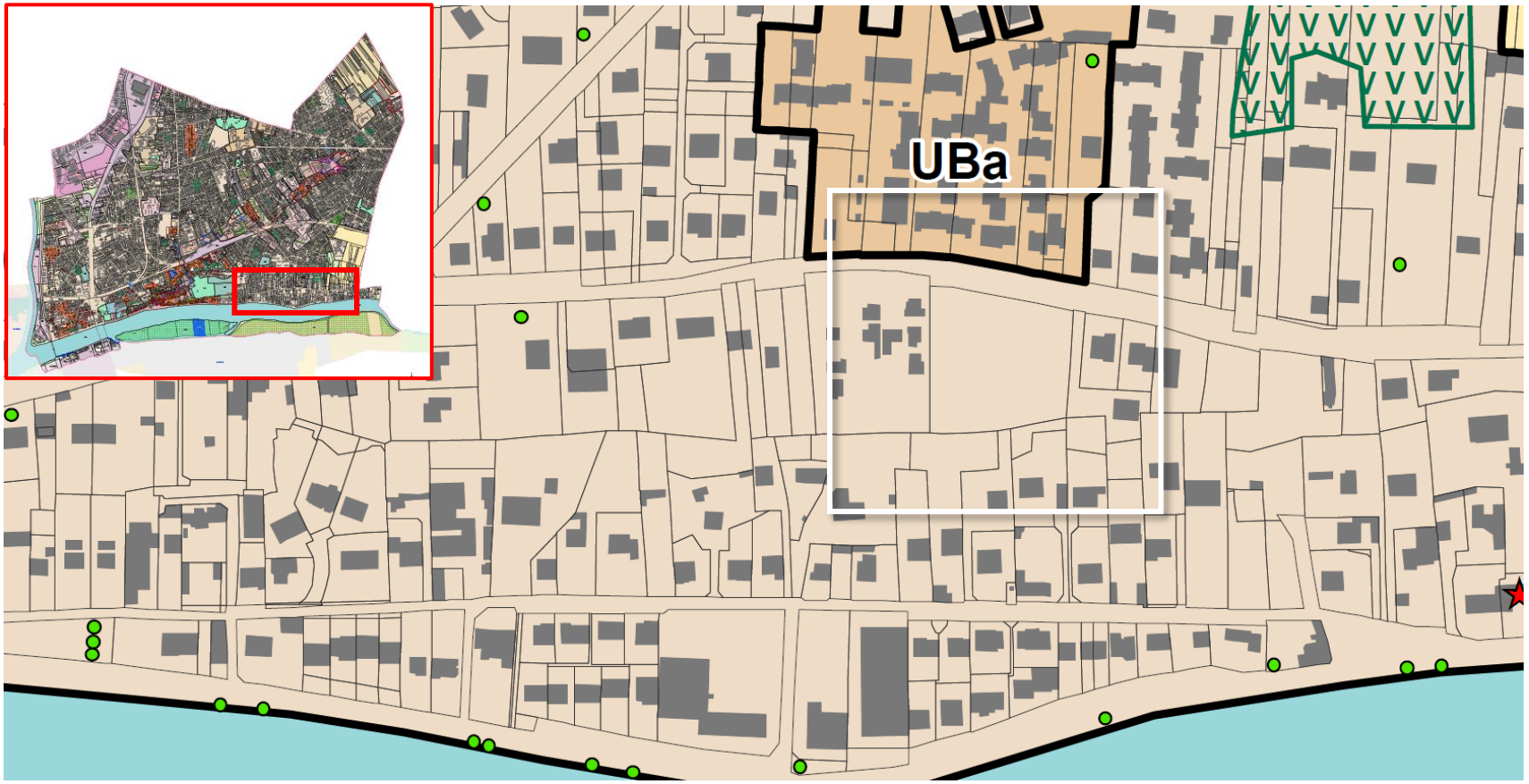
Plan de zonage de la commune



N°14-CSH – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL AVENUE DE BELLEVUE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification

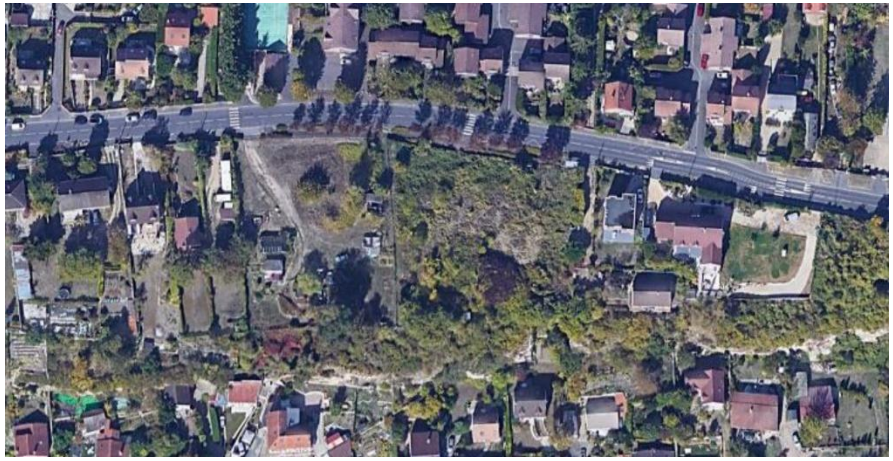


Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

Situé en UDa4, un site (identifié à ce jour sur la parcelle AT 516) est localisé avenue de Bellevue. Ce site est majoritairement végétalisé, de type friche naturelle boisée, et contribue au maintien de la biodiversité. Son caractère naturel **marque le paysage urbain et participe à la qualité du cadre de vie des habitants**. Au regard de **son intérêt écologique et paysager**, ce site doit être identifié au titre de la **trame verte urbaine**. La modification **ajoute un boisement urbain partiel à l'arrière du terrain identifié au cadastre à la parcelle AT 516.**





Les images sont extraites de Google Maps ainsi que du module Google Street View.

L'identification de boisements urbains a pour effet l'application des dispositions prévues au chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement. Ainsi, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces concernés par des boisements urbains, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère, à l'échelle du projet, est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

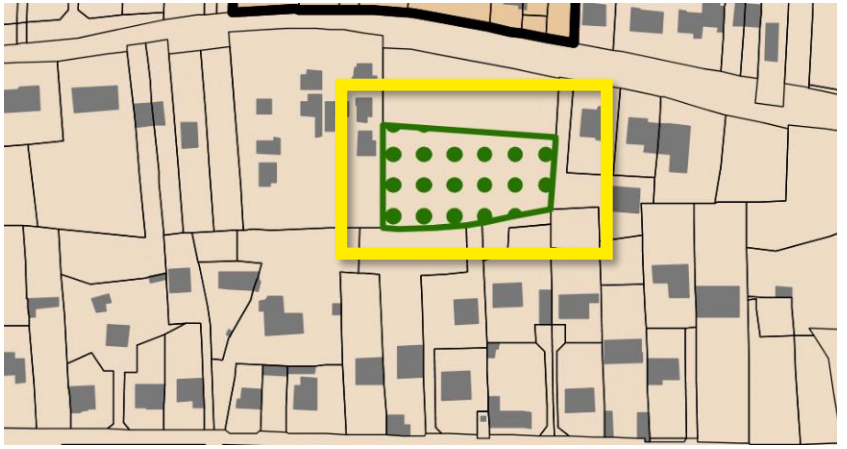
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

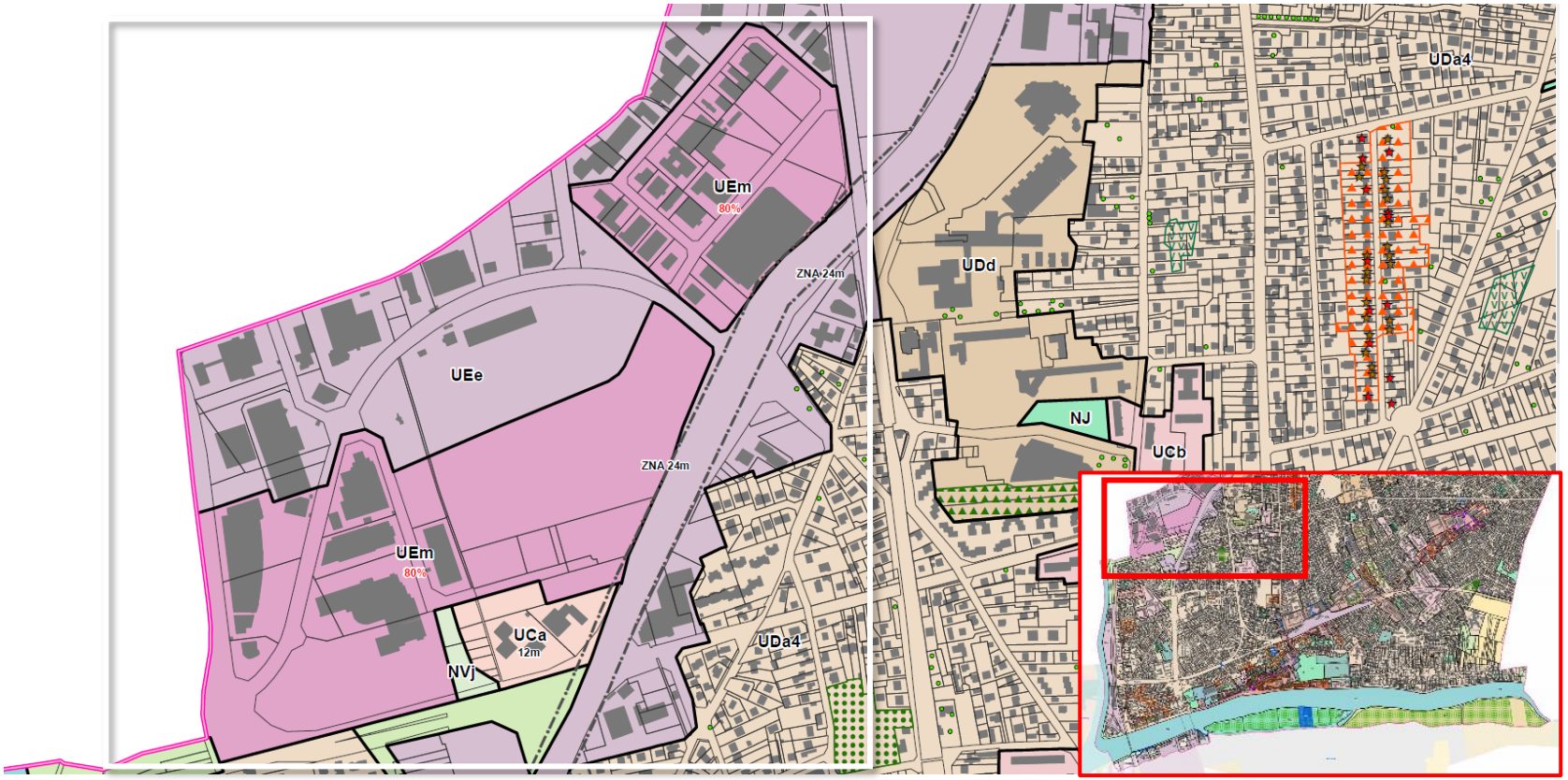
Plan de zonage de la commune



N°15-CSH – MODIFICATION DES ÉTIQUETTES D'EMPRISE AU SOL DANS LA ZONE D'ACTIVITÉS « LES BOUTRIES »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Conflans-Sainte-Honorine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Conflans-Sainte-Honorine

Contenu de la modification

La zone d'activités « Les Boutries » est classée en UEe (activités économiques) et UEm (activités mixtes commerciales). Lors de l'élaboration du PLUi, une étiquette d'emprise au sol de 80% a été positionnée sur les zones à dominante commerciale (UEm) au lieu de la zone à dominante économique (UEe).

La modification **amende le plan de zonage et déplace l'étiquette d'emprise au sol de 80% de la zone UEm à la zone UEe.** En zone UEm des Boutries, l'emprise au sol est désormais à 60%, conformément au règlement de la zone.

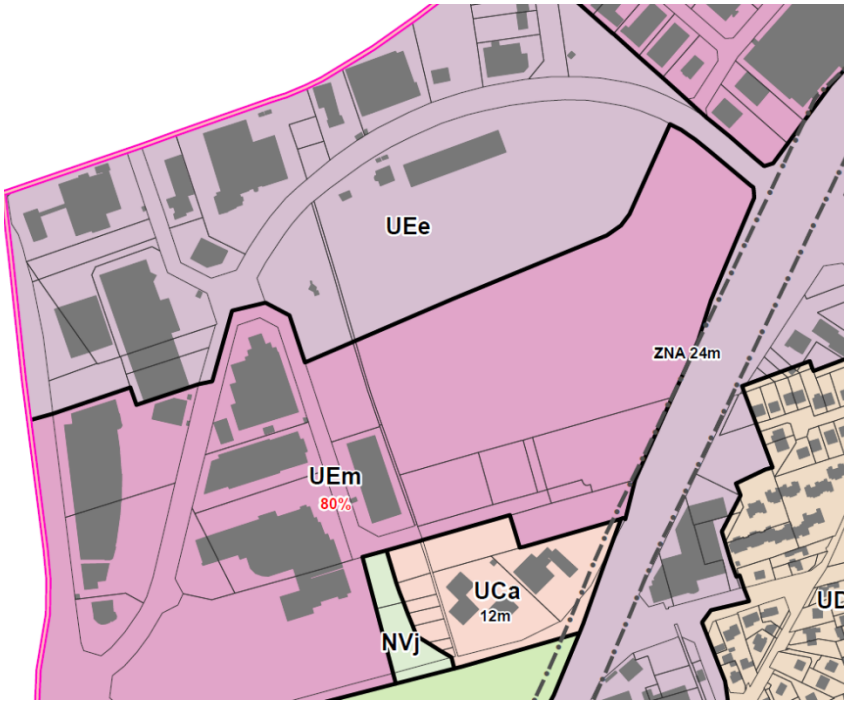
Appréciation des incidences sur l'environnement

La modification déplace l'étiquette d'emprise au sol de 80% sur la zone UEe au lieu de la zone UEm. Ainsi l'emprise au sol passe de 60% à 80% sur la zone UEe et de 80% à 60% sur la zone UEm. Ces deux zones ayant une superficie relativement similaire, cette modification n'aura pas d'incidence sur l'artificialisation des sols du secteur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

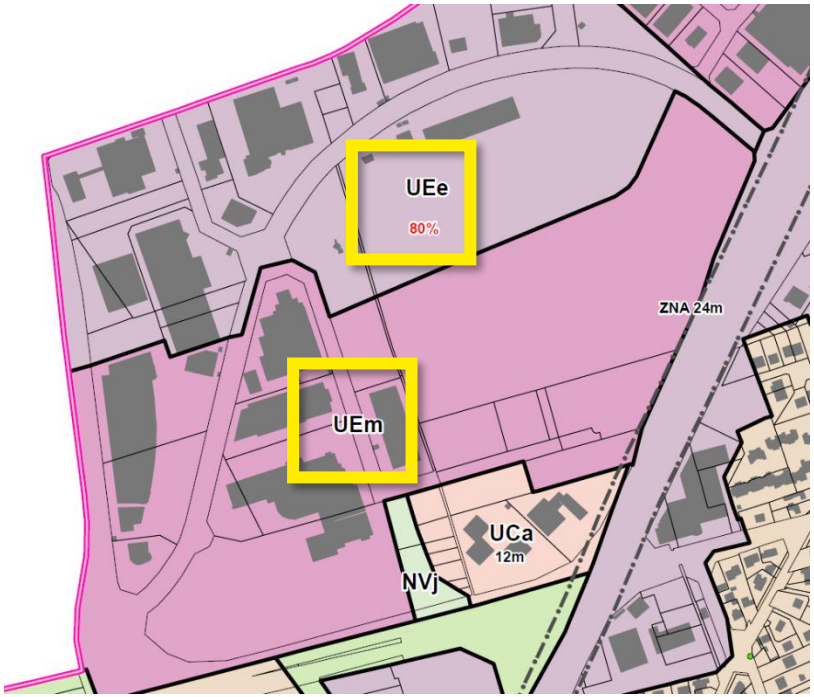
AVANT

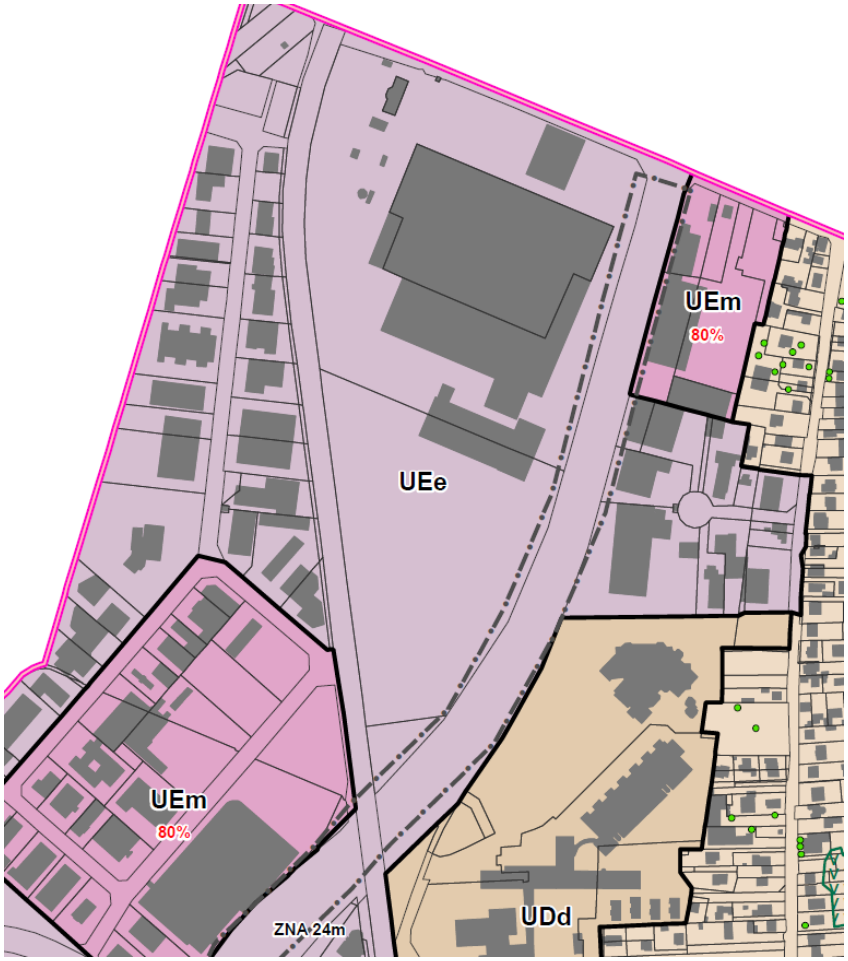
Plan de zonage de la commune

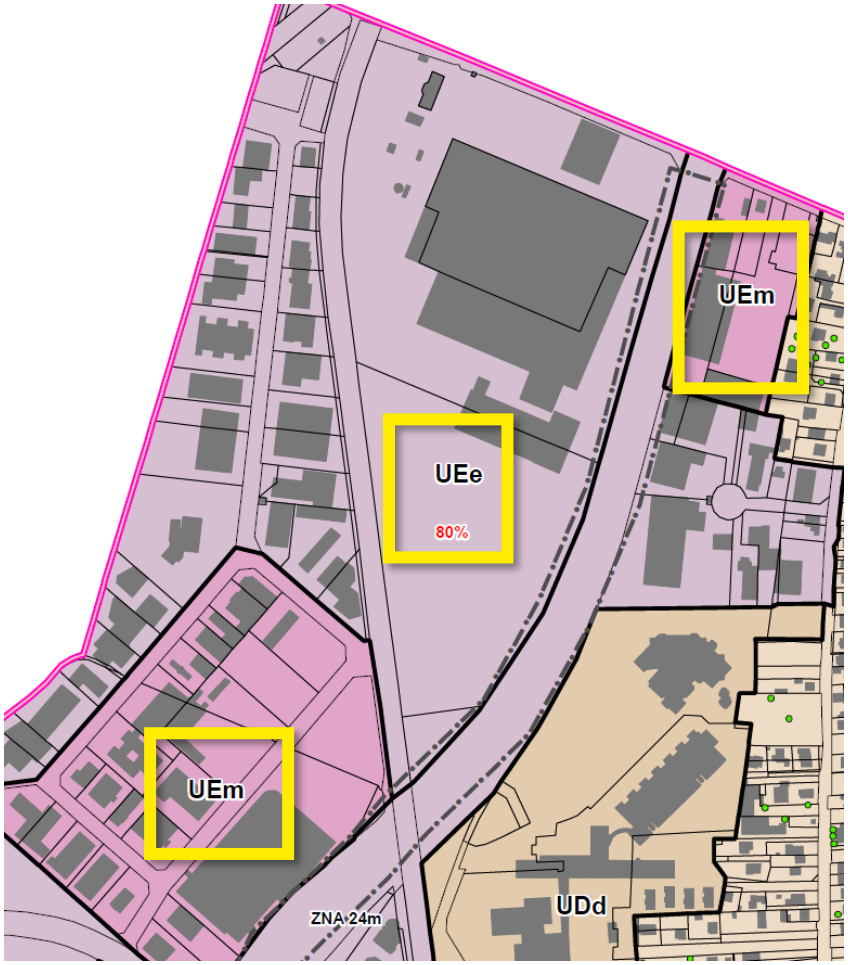


APRÈS

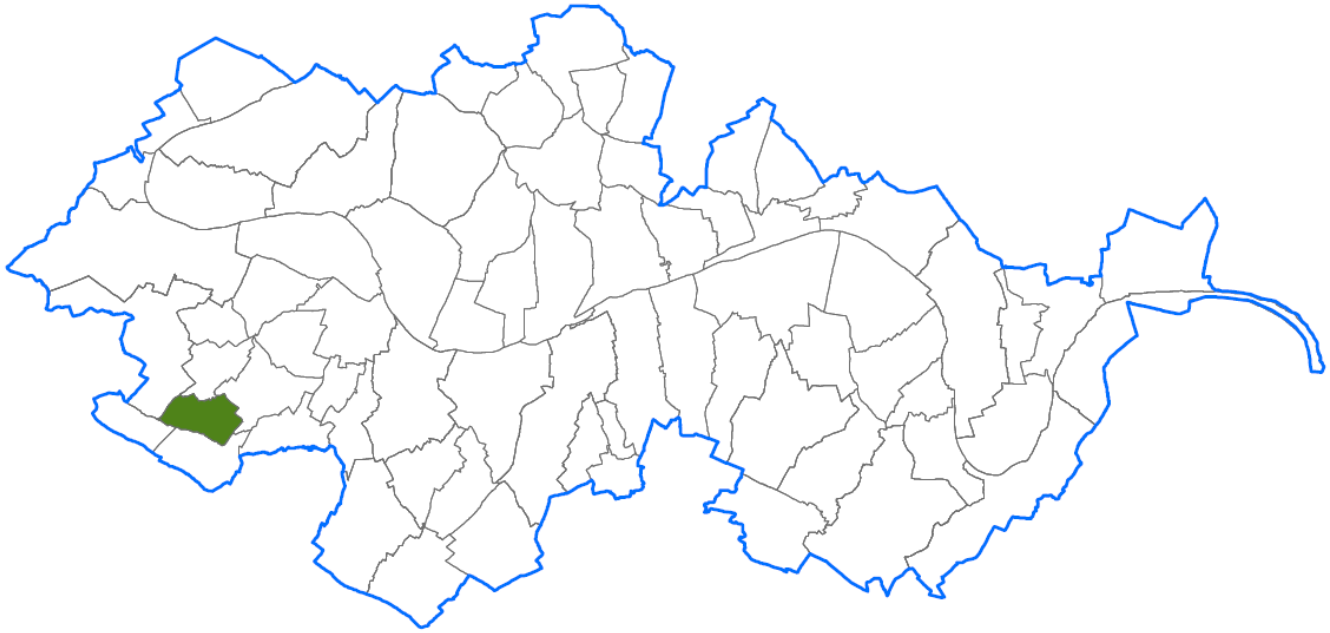
Plan de zonage de la commune




UEm
80%
UEe
UEm
80%
ZNA 24m
UDd


UEm
UEe
80%
UEm
ZNA 24m
UDd

Favrieux



Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-FAV – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CHEMIN DE LA MARE LA GRUE »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Favrieux
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Chemin de la mare la Grue », au nord-est de Favrieux, a pour objectif de **requalifier et valoriser le secteur**. Le projet ayant évolué depuis l'approbation du PLUi, les orientations de l'OAP doivent être adaptées. La modification apporte des **ajustements au texte et au schéma de l'OAP en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine, d'organisation viaire et déplacements ainsi qu'en matière de protection paysagère et environnementale. Les espaces de transition avec les zones naturelles environnantes sont renforcés.**

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Afin de garantir des conditions de sécurité supplémentaires autour de l'organisation viaire prévue et en particulier des accès sur la route départementale, les orientations écrites de l'OAP évoluent.

L'évolution de ce sujet procède de l'avis du Conseil Départemental des Yvelines et des échanges tripartites qui en ont découlé entre la commune, le Conseil Départemental des Yvelines et la Communauté urbaine. Cet ajustement n'est pas considéré comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences neutres en maintenant plusieurs orientations de projet destinées à assurer une meilleure insertion paysagère des futures constructions et aménagements nécessaires.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP secteur à échelle communale « Chemin de la mare la Grue »

Destination générale et programmation

- Il sera privilégié la réhabilitation du corps de ferme en commerce, en équipement ou les deux ;
- Implantation d'un cabinet médical et d'un restaurant ;
- Création d'environ 13 logements au total sur 2350m² environ répartis entre :
    - 8 logements maximum de type collectif ou semi-collectif ;
    - Deux zones sont destinées à l'habitat individuel tel qu'indiqué au schéma. Le secteur désigné le long du chemin de la mare la grue accueillera environ 4 logements.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions de collectifs ou semi-collectifs proposeront des logements du T1 au T4 avec une dominante de T1 et T2 s'inscrivant dans un gabarit maximal R+2 ;
- L'implantation de maisons accolées ou non devra être réalisée selon un principe de composition semi-continue, parallèle au chemin de la Mare la grue ;
- Le commerce et/ou l'équipement dans le corps de ferme réhabilité constituera un bâtiment signalant la place et le pôle de commerces/service et pourra à ce titre atteindre un gabarit le
- R+2 ;

APRÈS

OAP secteur à échelle communale « Chemin de la mare la Grue »

Destination générale et programmation

- ~~Il sera privilégié la réhabilitation du corps de ferme en commerce, en équipement ou les deux~~
- **Implantation à vocation dominante de commerces et activités de services (tels que restaurant, cabinet médical, etc.) le long de la route de Mantes. Les équipements publics sont également possibles** ;
- ~~Implantation d'un cabinet médical et d'un restaurant ;~~
- Création d'environ 13 logements ~~au total sur 2350m² environ~~ répartis entre :
    - 8 logements maximum de type collectif ou semi-collectif
    - deux zones sont destinées à l'habitat individuel tel qu'indiqué au schéma. Le secteur désigné le long du chemin de la mare la grue accueillera environ 4 logements.
- **Réhabilitation potentielle du corps de ferme présent sur le secteur.**

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions de collectifs ou semi-collectifs proposeront des logements du T1 au T4 avec une dominante de T1 et T2 s'inscrivant dans un gabarit maximal R+2 ;
- **Les constructions accueillant des commerces et activités de services pourront atteindre une hauteur de R+2.**

- L'implantation du restaurant profitera du cadre offert par la présence de la mare et de sa végétation.

Organisation viaire et déplacements

- L'accès aux logements collectifs ou semi-collectifs se fera depuis le chemin de la Mare la Grue. Le stationnement se fera prioritairement à l'intérieur de l'emprise constructible. Une offre complémentaire en stationnement pourra être développée comme indiqué au schéma.
- L'accès au restaurant se fera par une liaison piétonne depuis le Chemin de la mare la grue ;
- L'accès aux logements individuels se fait depuis le Chemin de la Mare la grue. Le stationnement se fera prioritairement à l'intérieur de l'emprise constructible ;
- 20 places de stationnement minimum seront créées sous forme d'un parking paysager destiné en priorité aux usagers du pôle de commerces et services et du restaurant.

Qualité paysagère et environnementale

- La place aménagée devant le pôle de commerces et services sera conçue comme un lieu de rencontre paysager et végétalisé protégé de l'espace de stationnement par une frange paysagère ;
- Les problématiques d'inondation devront être prises en compte, notamment dans la gestion de l'accès à la construction ;
- La mare est à préserver comme élément valorisant du site. Elle devra faire l'objet de travaux de restauration et d'entretien.

- **Il sera privilégié une** ~~L'~~implantation de maisons accolées ou non ~~devra être réalisée~~ selon un principe de composition semi-continue, parallèle au chemin de la Mare la grue ;
- ~~Le commerce et/ou l'équipement dans le corps de ferme réhabilité constituera un bâtiment signalant la place et le pôle de commerces/service et pourra à ce titre atteindre un gabarit le R+2 ;~~
- ~~L'implantation du restaurant profitera du cadre offert par la présence de la mare et de sa végétation.~~
- **Les murs en pierre existants devront être de préférence à maintenir.**

Organisation viaire et déplacements

- ~~L'accès aux logements collectifs ou semi-collectifs se fera depuis le chemin de la Mare la Grue. Le stationnement se fera prioritairement à l'intérieur de l'emprise constructible. Une offre complémentaire en stationnement pourra être développée comme indiqué au schéma.~~
- ~~L'accès au restaurant se fera par une liaison piétonne depuis le Chemin de la mare la grue ;~~
- ~~L'accès aux logements individuels se fait depuis le Chemin de la Mare la grue. Le stationnement se fera prioritairement à l'intérieur de l'emprise constructible ;~~
- ~~20 places de stationnement minimum seront créées sous forme d'un parking paysager destiné en priorité aux usagers du pôle de commerces et services et du restaurant.~~
- **Les accès au secteur se feront depuis la route de Mantes et le chemin de la Mare la Grue. Pour tenir compte des conditions de sécurité publique, seul un**

accès en entrée sur le secteur sera possible depuis la route de Mantes (RD 928). Le positionnement des accès chemin de la Mare la Grue tiendra compte de la présence du carrefour avec la RD 928 afin de garantir les conditions de circulation.

- **Pour l'ensemble des constructions (collectif, semi-collectif ou individuel), le stationnement se fera de préférence à l'intérieur de l'emprise des constructions.**
- **Plusieurs aires de stationnements complémentaires, notamment destinées aux commerces et aux activités de services, pourront être aménagées.**
- **Des liaisons piétonnes s'intégreront au projet afin de permettre l'accès aux commerces et aux activités de services.**

Qualité paysagère et environnementale

- ~~La place aménagée devant le pôle de commerces et services sera conçue comme un lieu de rencontre paysager et végétalisé protégé de l'espace de stationnement par une frange paysagère ;~~
- **La mare, actuellement présente sur le secteur, sera à préserver et valoriser. Elle sera un élément constituant du futur projet. À ce titre, elle pourra faire l'objet de travaux de restauration et d'entretien.**
- **Les stationnements pourront être extérieurs. Ils seront réalisés de préférence sous la forme de parkings paysagers contribuant à l'amélioration de la qualité du cadre de vie**.
- Les problématiques d'inondation ~~devront être~~ **seront** prises en compte, notamment dans la gestion de l'accès à la construction ;

~~- La mare est à préserver comme élément valorisant du site. Elle devra faire l'objet de travaux de restauration et d'entretien.~~

- **Une attention particulière sera portée aux espaces de transition identifiés dans le schéma de l'OAP comme franges paysagères, dans leur traitement qualitatif comme quantitatif.**

Schéma de l'OAP

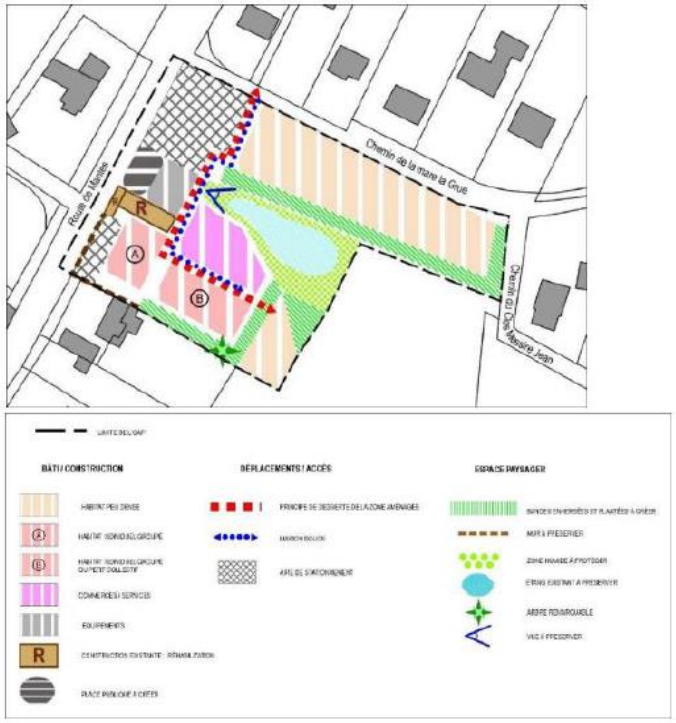


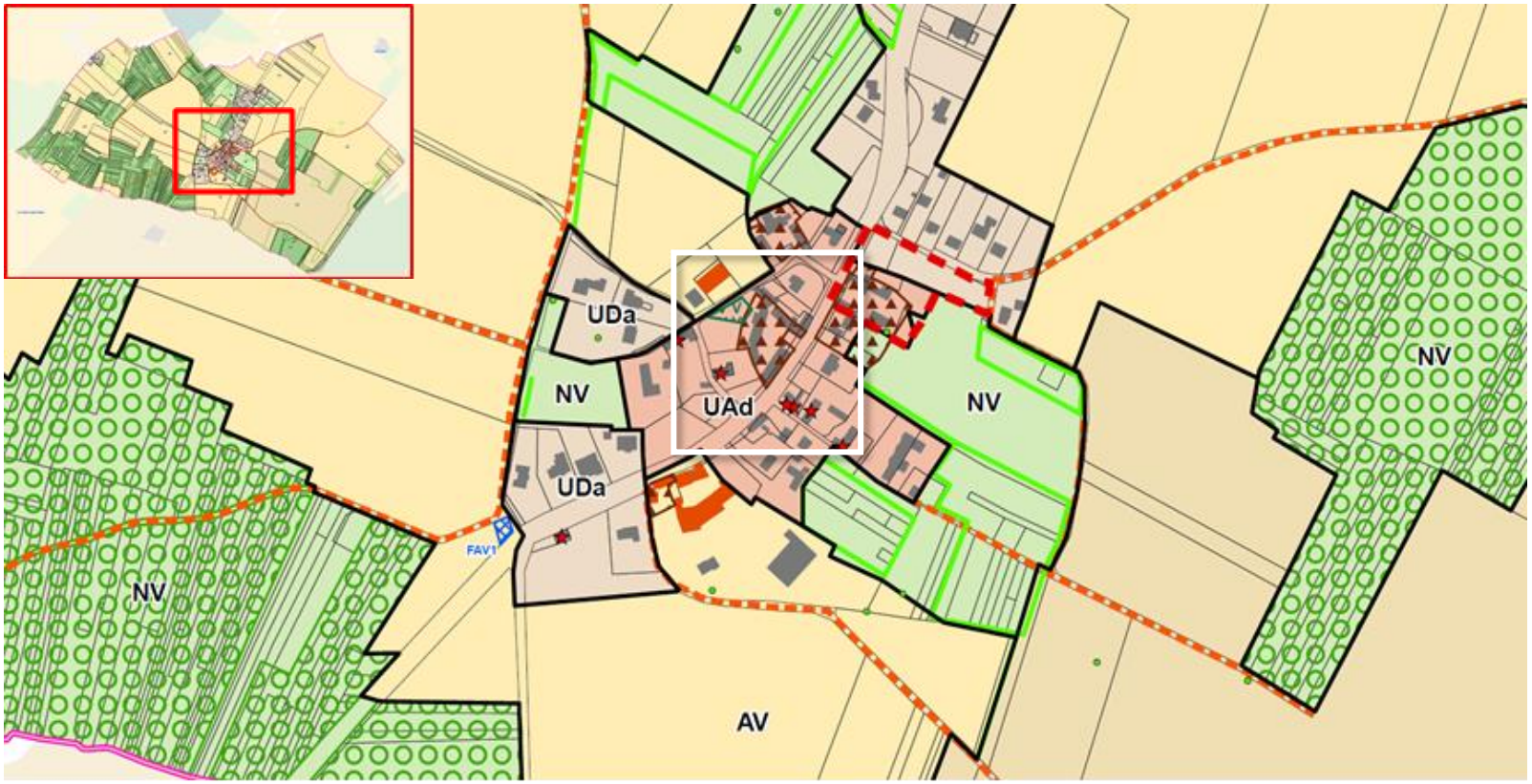
Schéma de l'OAP



N°2-FAV – MODIFICATION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 46 ROUTE DE MANTES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Favrieux
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

Contenu de la modification

La fiche de protection patrimoniale 78231_PAT_012 concerne un ensemble bâti identifié au **46 route de Mantes**.

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis, ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Pour **plus de précision et accompagner au mieux l'instruction des projets en lien avec l'ensemble bâti**, la fiche patrimoine 78231_PAT_012 est **modifiée et complétée**. Dans la catégorie « ensemble bâti » et dans la typologie « corps de ferme » : les cours communes ainsi que les cours des corps de ferme identifiés sont préservées. Ces espaces libres ne peuvent être utilisés pour du stationnement sur plus de la moitié de la surface totale de la cour considérée. La **fiche 78231_PAT_012 ne renseigne pas suffisamment les caractéristiques de l'ensemble bâti, elle est complétée pour préciser la présence d'une cour intéressante à préserver.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

La précision porte des incidences positives en assurant la protection d'un élément de patrimoine (cour) qui contribuera à la valorisation de l'ensemble bâti remarquable identifié.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78231_PAT_012

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Favrieux

Ensemble bâti

78231_PAT_012

Nom : Corps de ferme





Typologie : Corps de ferme

46 ROUTE DE MANTES

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : ***Remarquable***

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : Paysager :

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78231_PAT_012

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Favrieux

Ensemble bâti

78231_PAT_012

Nom : Corps de ferme





Typologie : Corps de ferme

46 ROUTE DE MANTES

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : ***Remarquable***

Genèse	Non renseigné

Période de construction	XIX^{ème} et XX^{ème}	**Intérêt**	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	volumétrie
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Composition urbaine et architecturale rurale de la construction : implantation, matériaux traditionnels, gabarit
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Cour de ferme	

N°3-FAV – MODIFICATION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4 CHEMIN DU CLOS AU COMTE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Favrieux
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

Contenu de la modification

La fiche de protection patrimoniale 78231_PAT_013 concerne un ensemble bâti identifié au **4 chemin du clos au Comte**.

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis, ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

La fiche patrimoine 78231_PAT_013 est modifiée et complétée afin d'accompagner l'instruction et ainsi renforcer la protection de cet ensemble. Dans la catégorie « ensemble bâti » et dans la typologie « corps de ferme » : les cours communes ainsi que les cours des corps de ferme identifiés sont préservées. Ces espaces libres ne peuvent être utilisés pour du stationnement sur plus de la moitié de la surface totale de la cour considérée. La **fiche 78231_PAT_013 ne renseigne pas suffisamment les caractéristiques de l'ensemble bâti, elle est complétée pour préciser la présence d'une cour intéressante à préserver.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

La précision porte des incidences positives en assurant la protection d'un élément de patrimoine (cour) qui contribuera à la valorisation de l'ensemble bâti remarquable identifié.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78231_PAT_013

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Favrieux

Ensemble bâti

78231_PAT_013

Nom : Corps de ferme





Typologie : Corps de ferme

4 CHEMIN DU CLOS AU COMTE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	Intérêt	Historique : OUI Architectural : Paysager :

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78231_PAT_013

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Favrieux

Ensemble bâti

78231_PAT_013

Nom : Corps de ferme





Typologie : Corps de ferme

4 CHEMIN DU CLOS AU COMTE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	1850	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

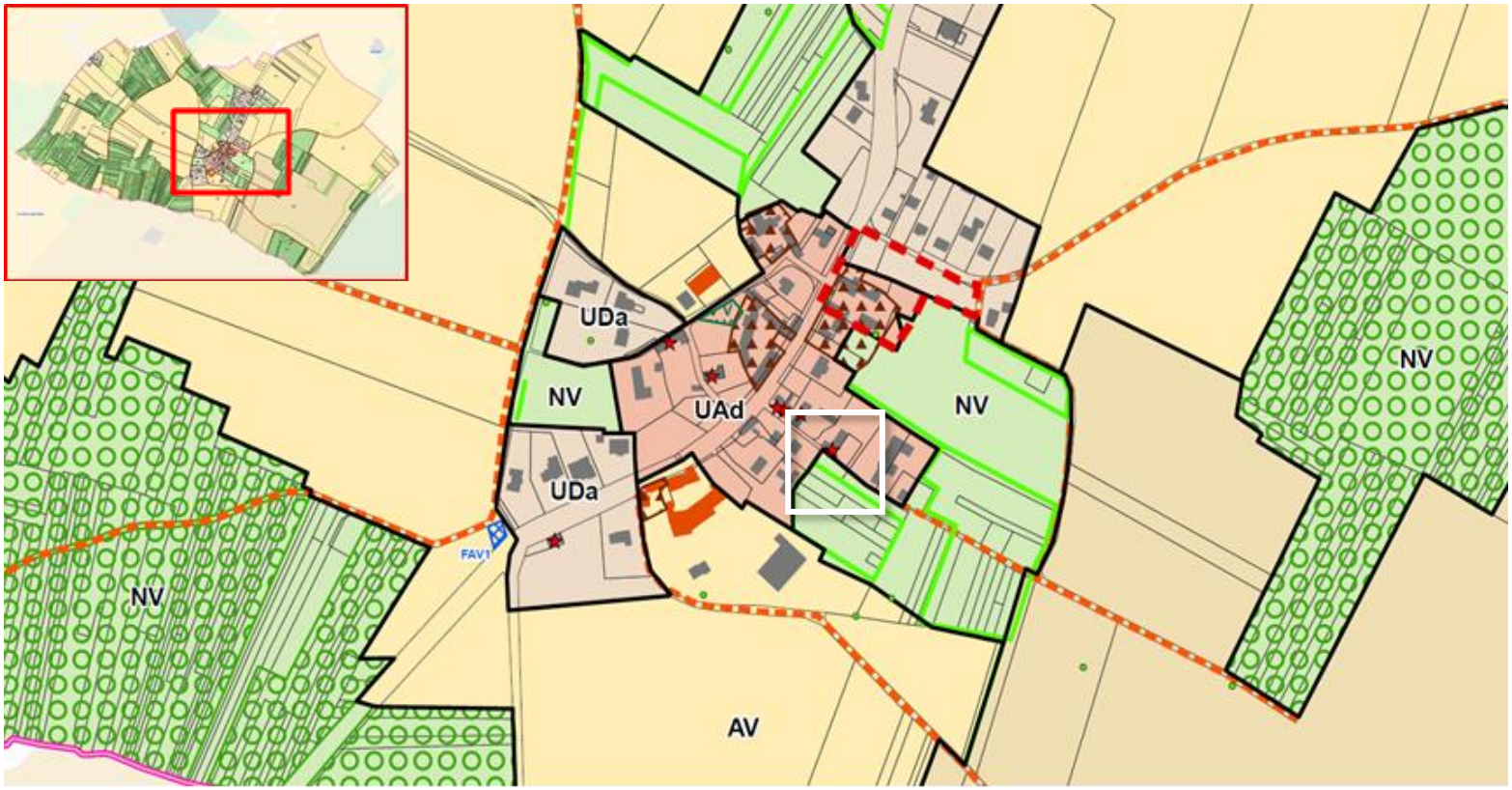
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*Non renseigné*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire, mur	
	Gabarit : R+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécaniques
	Dispositions particulières	Morphologie des constructions (gabarit, implantation), composition architecturale rurale (matériaux, forme)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Cour de ferme	

N°4-FAV – CORRECTION ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 7 RUE DU CLOS MESSIRE JEAN

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Favrieux
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

Contenu de la modification

La fiche de protection patrimoniale 78231_PAT_005 identifie l'édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR) **au 5 chemin du clos Messire Jean**. Or, l'édifice identifié est situé au 7 chemin du clos Messire Jean. **Il convient donc de rectifier la fiche de protection patrimoniale**.

De plus, les caractéristiques principales de morphologie et implantation des constructions par rapport aux limites avaient été renseignées comme « sur aucune limite ». Toutefois, **la construction s'implante sur deux limites au moins**. La modification **corrige également cette erreur matérielle.** Enfin, la modification renseigne la période de construction.

L'objectif de la démarche patrimoniale du PLUi est de mettre en valeur et préserver **le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78231_PAT_005

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Favrieux

Edifice patrimoine urbain et rural

78231_PAT_005

Nom : Maison rurale





Typologie : Maison rurale

5 CHEMIN DU CLOS MESSIRE JEAN

Etat : Bon et transformé — PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : Paysager : OUI

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78231_PAT_005

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Favrieux

Edifice patrimoine urbain et rural

78231_PAT_005

Nom : Maison rurale





Typologie : Maison rurale

7 CHEMIN DU CLOS MESSIRE JEAN

Etat : Bon et transformé — PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*1969*	**Intérêt**	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui

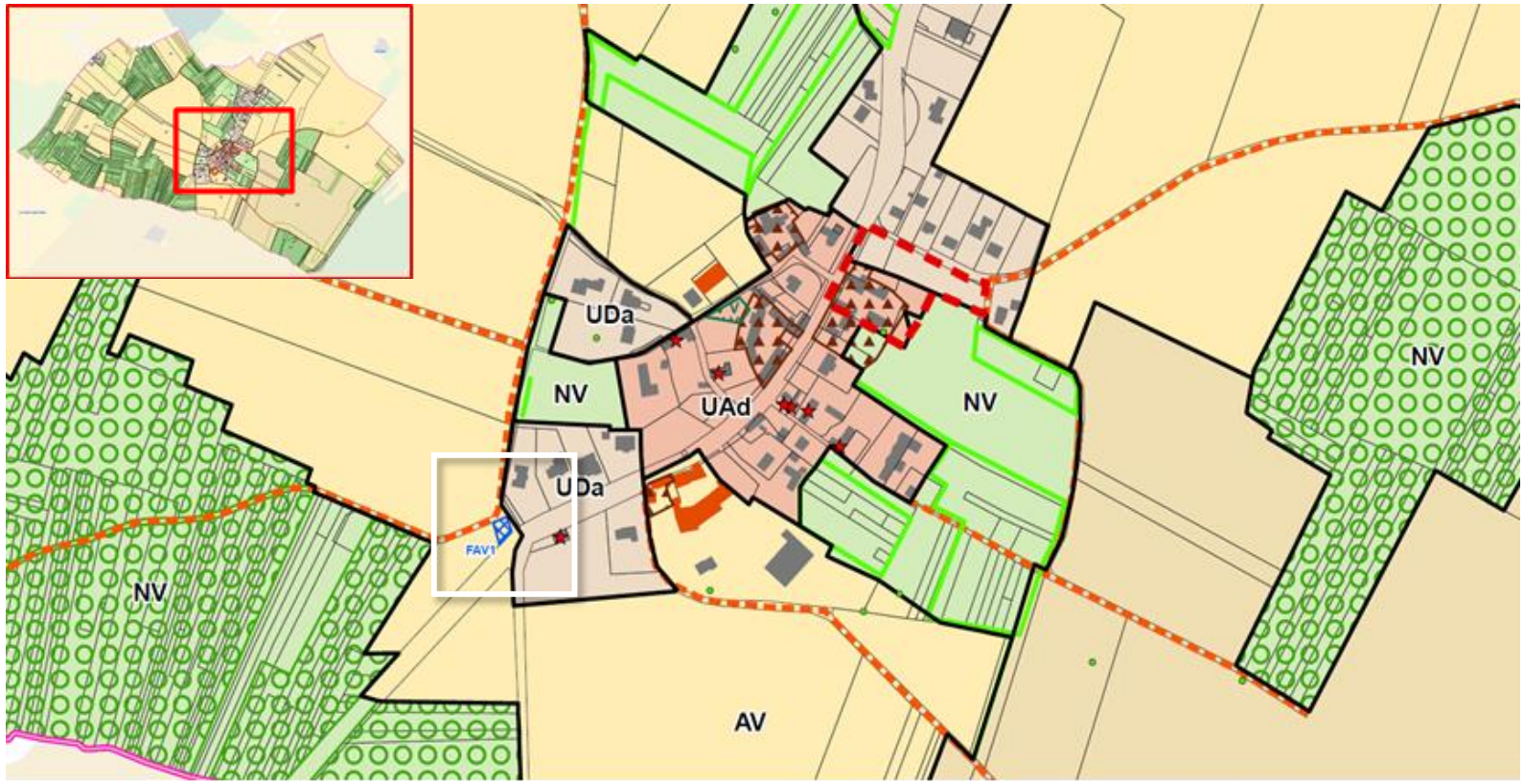
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*Non renseigné*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné Rapport aux limites : *Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)*	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*Caractéristiques urbaines et architecturales rurales du bâti : implantation, gabarit, composition architecturale et matériaux.*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

N°5-FAV – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « FAV1 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Favrieux
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « FAV1 », au bénéfice de la commune, était prévu pour la **réalisation d'une citerne à incendie** en zone agricole. Le **projet ayant été abandonné**, il n'y a plus lieu de grever le terrain d'une telle servitude. La modification **supprime l'emplacement réservé au plan de zonage et dans l'annexe au règlement.**

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression de l'emplacement réservé permettra de limiter la consommation d'espaces agricoles.

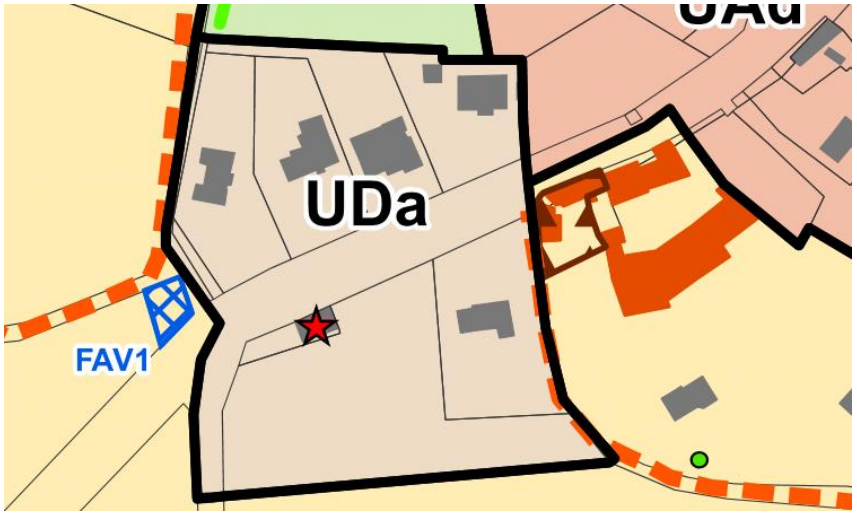
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
EVE1	EVECQUEMONT	Voirie - Projet Transport	Stationnement et équipement public de proximité	576 m²	CU GPSEO
FAV1	FAVRIEUX	Equipement public	Citerne incendie	208 m²	Commune

Plan de zonage de la commune

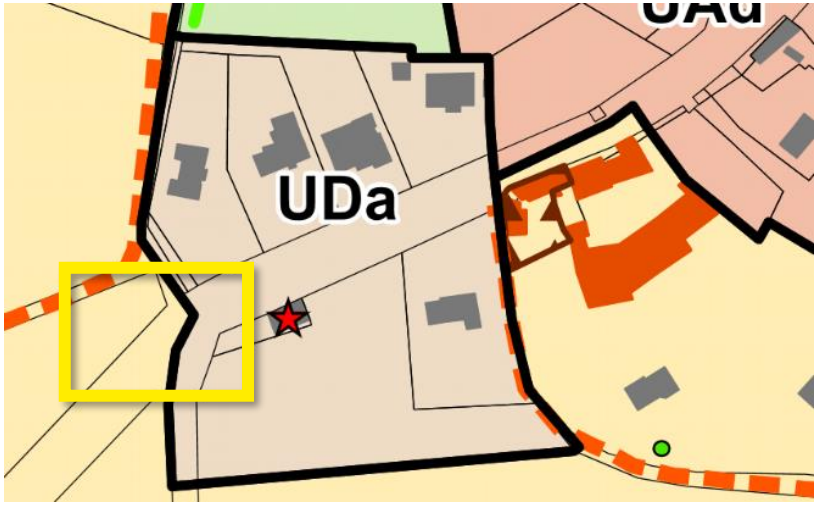


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
EPO2	EPONE	Voirie - Projet Transport	Chemin piétonnier le long de la Mauldre – l= 5m	26157 m²	CU GPSEO
EPO20	EPONE	Voirie - Projet Transport	Elargissement du chemin rural n°14 dit de Poissy	2003 m²	CU GPSEO
EVE1	EVECQUEMONT	Voirie - Projet Transport	Stationnement et équipement public de proximité	576 m²	CU GPSEO
~~FAV1~~	~~FAVRIEUX~~	~~Equipement public~~	~~Citerne incendie~~	~~208 m²~~	~~Commune~~

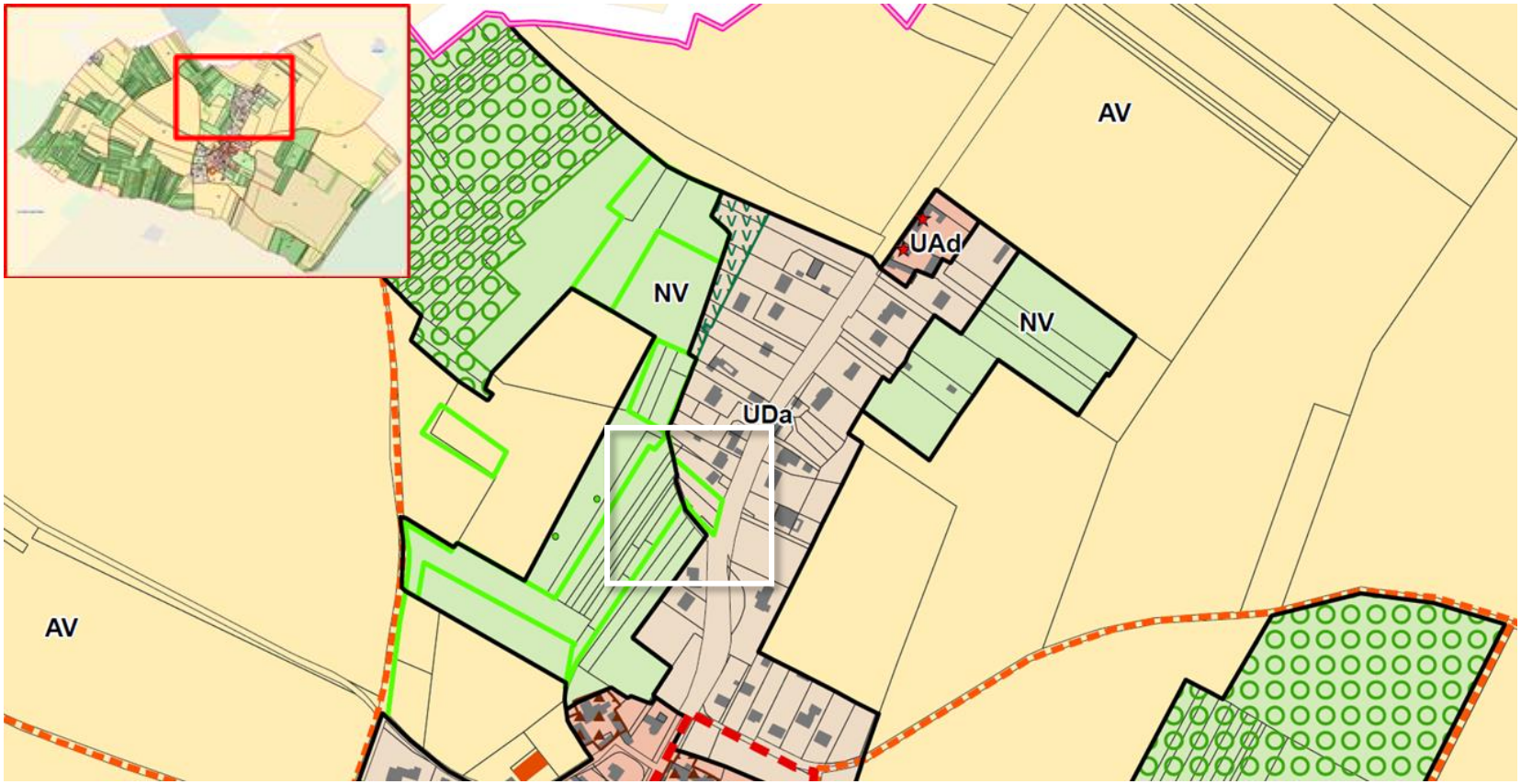
Plan de zonage de la commune



N°6-FAV – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN SUR UN TERRAIN SIS ROUTE DE MANTES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Favrieux
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Favrieux

Contenu de la modification

Un ensemble de terrains (référencés à ce jour au cadastre sur les parcelles B 56, B 207 et B 351) **est majoritairement boisé**. Le PLUi approuvé identifie un alignement d'arbres sur le pourtour de celui-ci. Il est nécessaire de compléter la trame verte urbaine par l'ajout d'un boisement urbain partiel en zone UDa. En effet, le caractère boisé des terrains **accompagne l'urbanisation, marque le paysage urbain et participe à la qualité du cadre de vie des habitants**. Au regard de **ses intérêts écologique et paysager**, le boisement participe à la **trame verte urbaine** et doit être identifié comme tel. La modification **ajoute un boisement urbain partiel à l'arrière des terrains précités.**





Les images sont extraites de Google Maps ainsi que du module Google Street View.

L'identification de boisements urbains a pour effet l'application des dispositions prévues au chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement. Ainsi, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces concernés par des boisements urbains, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère, à l'échelle du projet, est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

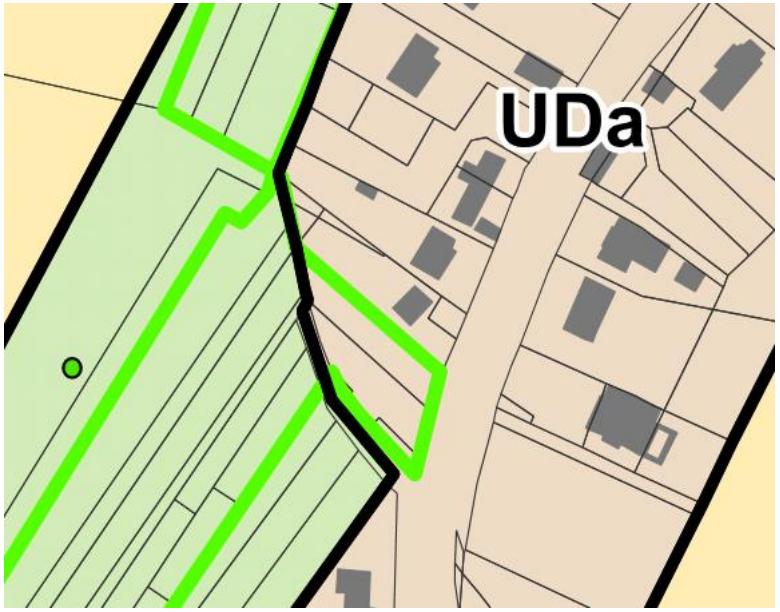
Synthèse des incidences sur l’environnement

L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

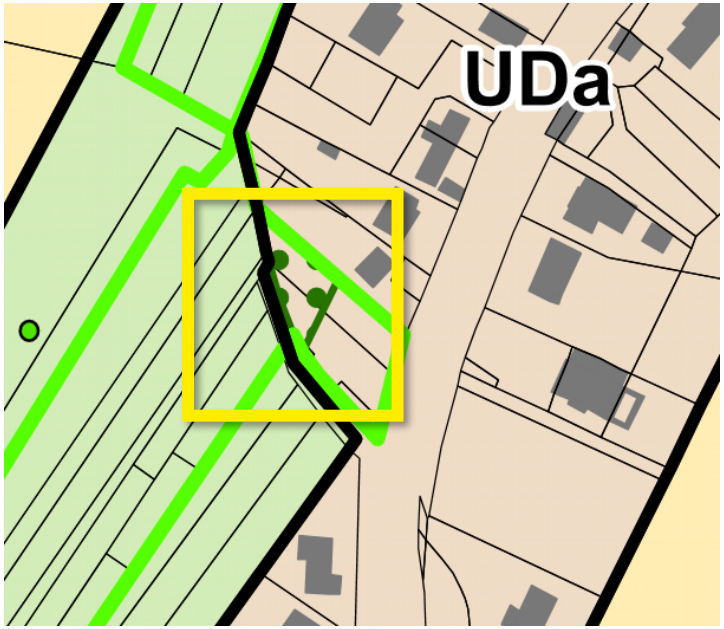
AVANT

Plan de zonage de la commune

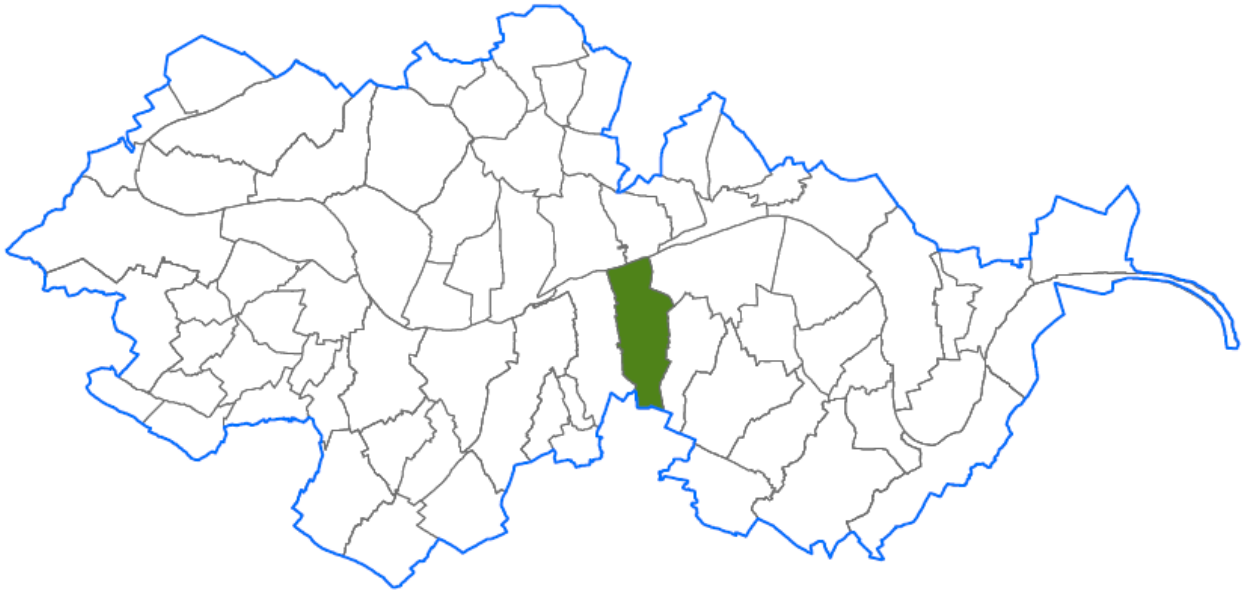


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Flins-sur-Seine

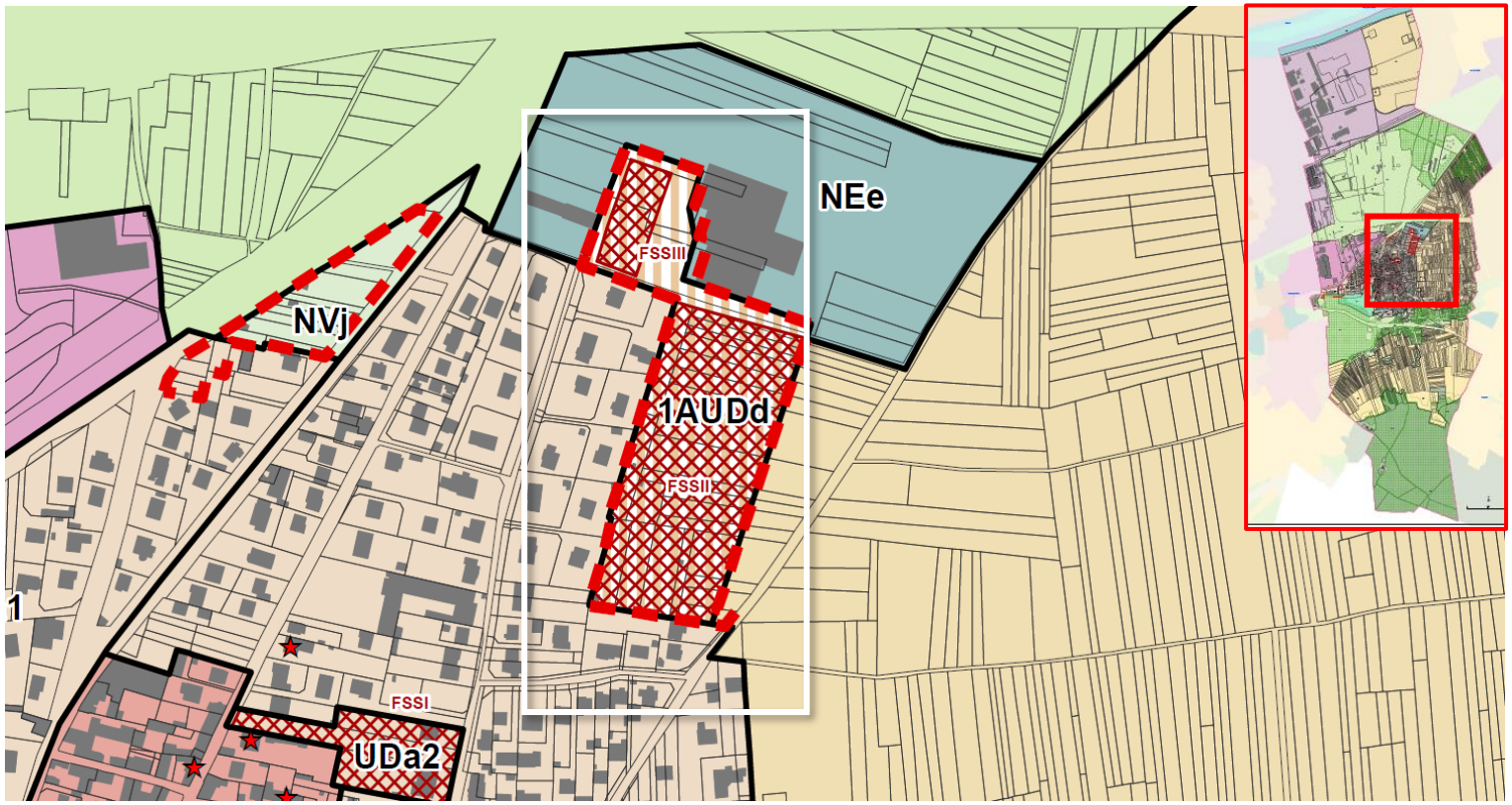


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-FSS – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES BLEUETS ET JARDINS FAMILIAUX »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Flins-sur-Seine
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Flins-sur-Seine

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Les Bleuets et jardins familiaux » doit être modifiée dans ses orientations pour tenir compte de **l'évolution de sa programmation en termes d'équipements publics** et au regard du contexte règlementaire en matière de **programmation de logements sociaux**. En effet, la commune de Flins-sur-Seine n'est plus soumise aux obligations de la loi dite « solidarité et renouvellement urbains » (SRU) suite à la modification du périmètre de l'unité urbaine de Paris au 1er janvier 2021.

Sans remettre en cause les objectifs de l'OAP, à savoir qualifier l'arrière du lotissement existant, renforcer la polarité de l'équipement public et diversifier l'offre résidentielle de logements, certaines évolutions sont effectuées dans l'OAP.
Les orientations du **sous-secteur 2** sont précisées en vue de l'accueil majoritairement **d'équipement public, tel qu'une école**.
La densité de logements et la **programmation de logements sociaux** prévues dans le **sous-secteur 3** sont modifiées en maintenant environ une proportion minimum de 30% de logements sociaux.
Enfin, il est précisé que cette **OAP sera réalisée à court terme**.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en renforçant l'intensification résidentielle sur ce secteur de projet stratégique pour la commune malgré une nécessaire augmentation de la sollicitation des ressources à prévoir pour satisfaire les besoins.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Bleuets et Jardins familiaux »

Destination générale et programmation

- À l'ouest, le sous-secteur 1 a vocation à accueillir l'extension des jardins familiaux ;
- Au centre, le sous-secteur 2 a vocation à accueillir une dizaine de logements en vis-à-vis du gymnase ;
- À l'est, le sous-secteur 3 est dédié à une opération d'une cinquantaine de logements répartis de la manière suivante :
    - Une vingtaine de maisons accolées en lien avec le pavillonnaire existant ;
    - Une trentaine de logement répartis entre maisons accolées et petits collectifs en frange de la zone agricole.
    - La programmation en logement sera composée de 100% de Logements Locatifs Sociaux, avec une densité de 55 logements/ha.

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Bleuets et Jardins Familiaux »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

- À l'ouest, le sous-secteur 1 a vocation à accueillir l'extension des jardins familiaux ;
- Au centre, le sous-secteur 2 a vocation à accueillir ~~une dizaine de logements en vis-à-vis du gymnase~~ **majoritairement des équipements publics, telle qu'une école** ;
- À l'est, le sous-secteur 3 est dédié à une opération ~~d'une cinquantaine~~ de **80** logements **environ avec une proportion minimum de 30% de logements sociaux** ~~répartis de la manière suivante :~~
    - ~~Une vingtaine de maisons accolées en lien avec le pavillonnaire existant ;~~
    - ~~Une trentaine de logement répartis entre maisons accolées et petits collectifs en frange de la zone agricole.~~
    - ~~La programmation en logement sera composée de 100% de Logements Locatifs Sociaux, avec une densité de 55 logements/ha~~.

Schéma de l'OAP

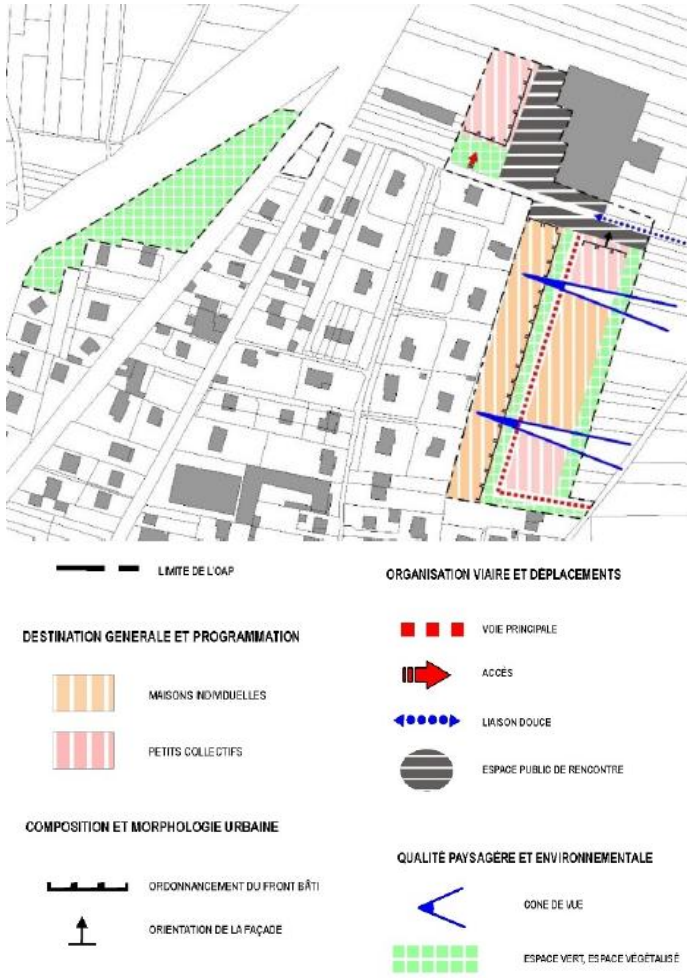
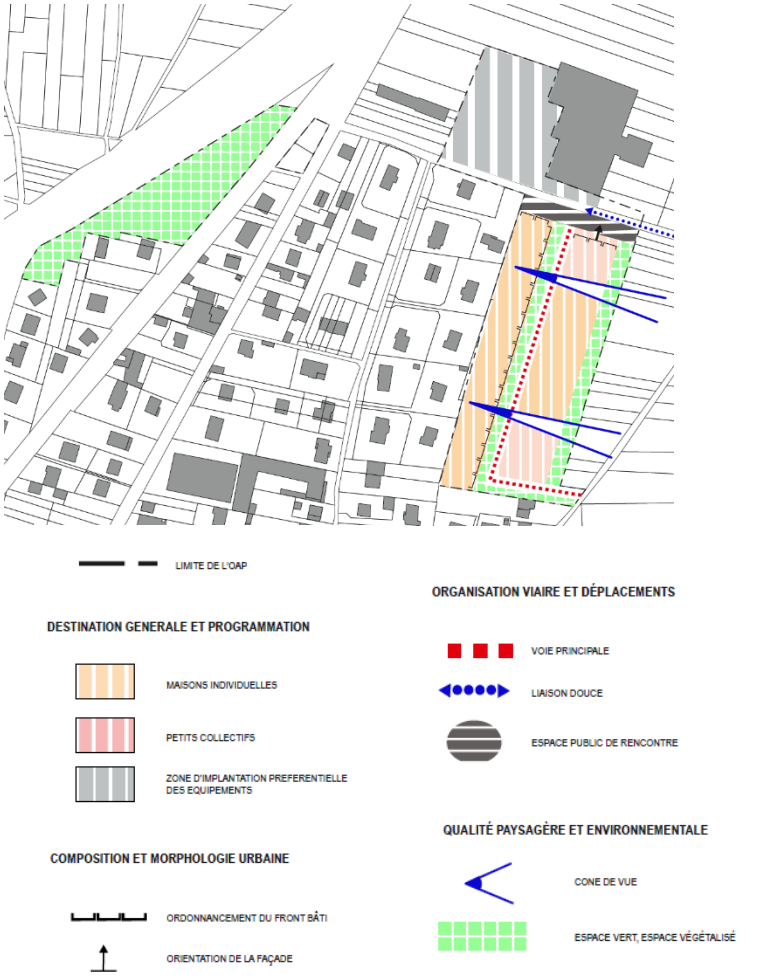


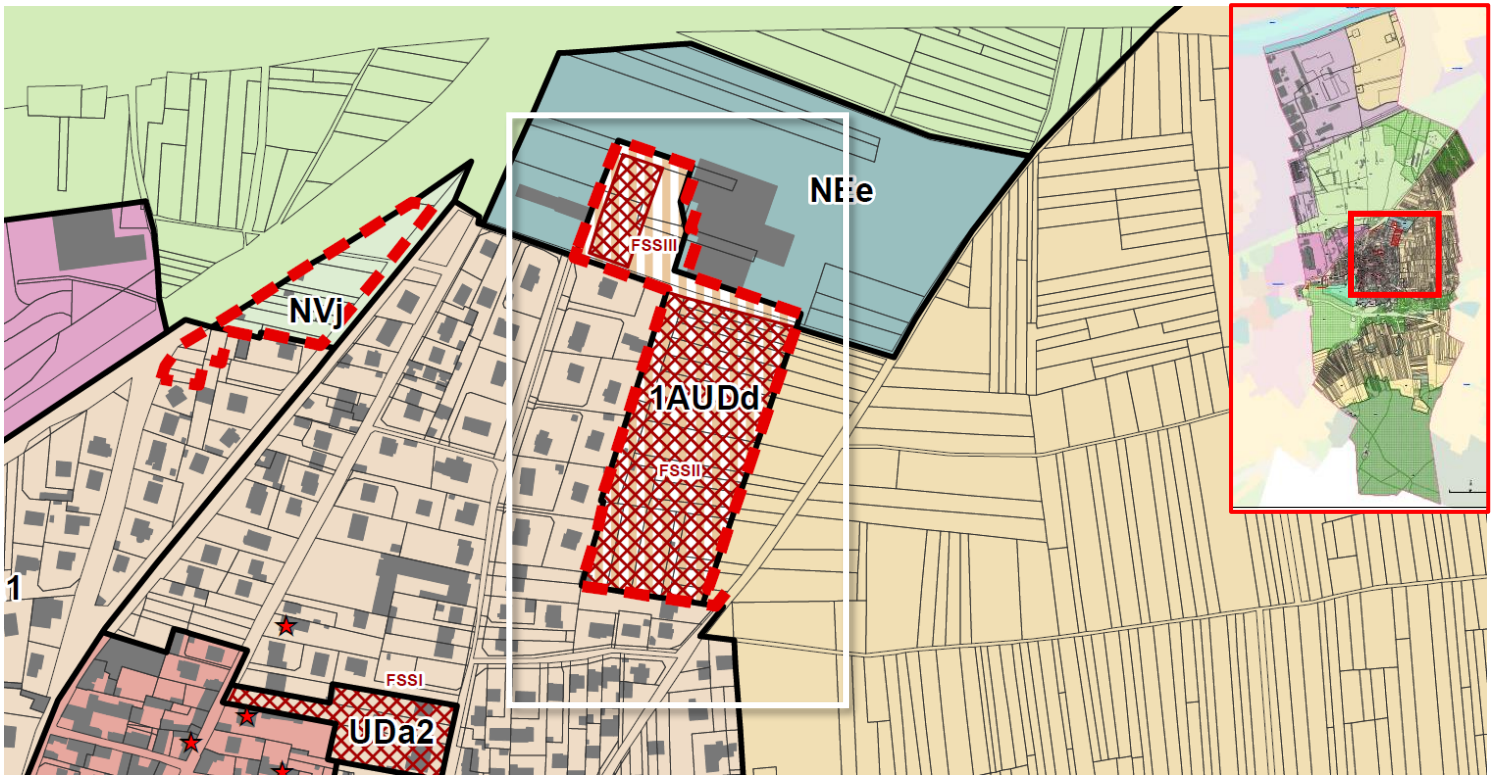
Schéma de l'OAP



N°2-FSS – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS MIXITÉ SOCIALE « FSSII » ET « FSSIII »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Flins-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Flins-sur-Seine

Contenu de la modification

Deux emplacements réservés mixité sociale grèvent le périmètre de l'OAP de secteur à échelle communale « Les Bleuets et Jardins familiaux ». Ces emplacements réservés avaient pour objectif d'accomplir les objectifs triennaux de la commune de Flins-sur-Seine fixés dans le cadre de la loi dite « solidarité et renouvellement urbains » (SRU). La **sortie de l'unité urbaine de Paris** de la commune de Flins-sur-Seine assouplit ses objectifs en matière de logements locatifs sociaux. Il n'est plus prévu la réalisation de plus de 100% de logements locatifs sociaux sur ce périmètre de l'OAP : au regard de la méthodologie du PLUi, les emplacements réservés « FSSII » et « FSSIII » ne sont plus nécessaires. **La modification supprime les emplacements réservés « FSSII » et « FSSIII »** du périmètre de l'OAP.

Les emplacements réservés mixité sociale ont pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'État. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Pour chaque emplacement réservé est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'État par des prêts aidés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression des emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux ne porte pas d'incidence sur l'environnement, le périmètre restant étant majoritairement dédié à la réalisation de logements.

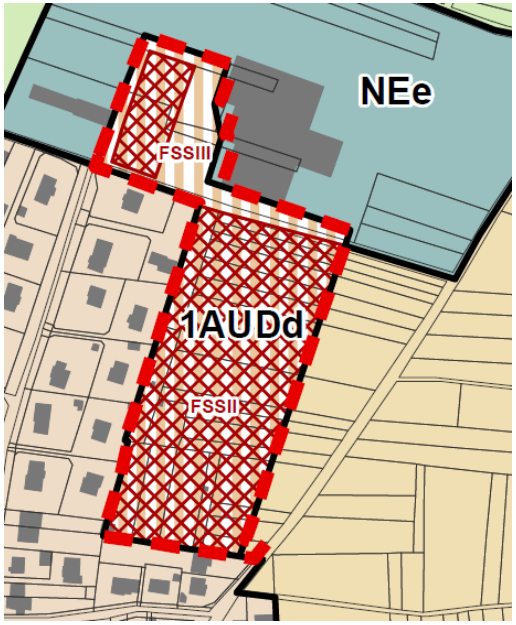
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

FSSI	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteur Ecole	AB 197, 198, 200	4324 m²	Commune
FSSII	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteurs des Bleuets et Jardins Familiaux	AB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 3*	15287 m²	Commune
FSSIII	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteurs des Bleuets et Jardins Familiaux	AB 53, 287	1732 m²	Commune

Plan de zonage de la commune

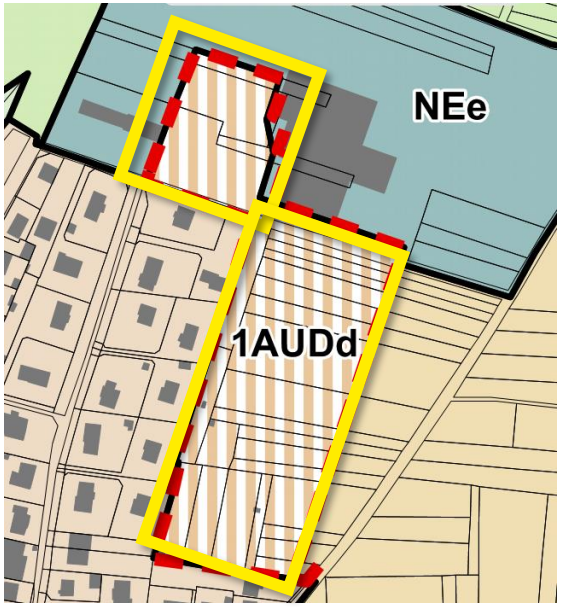


APRÈS

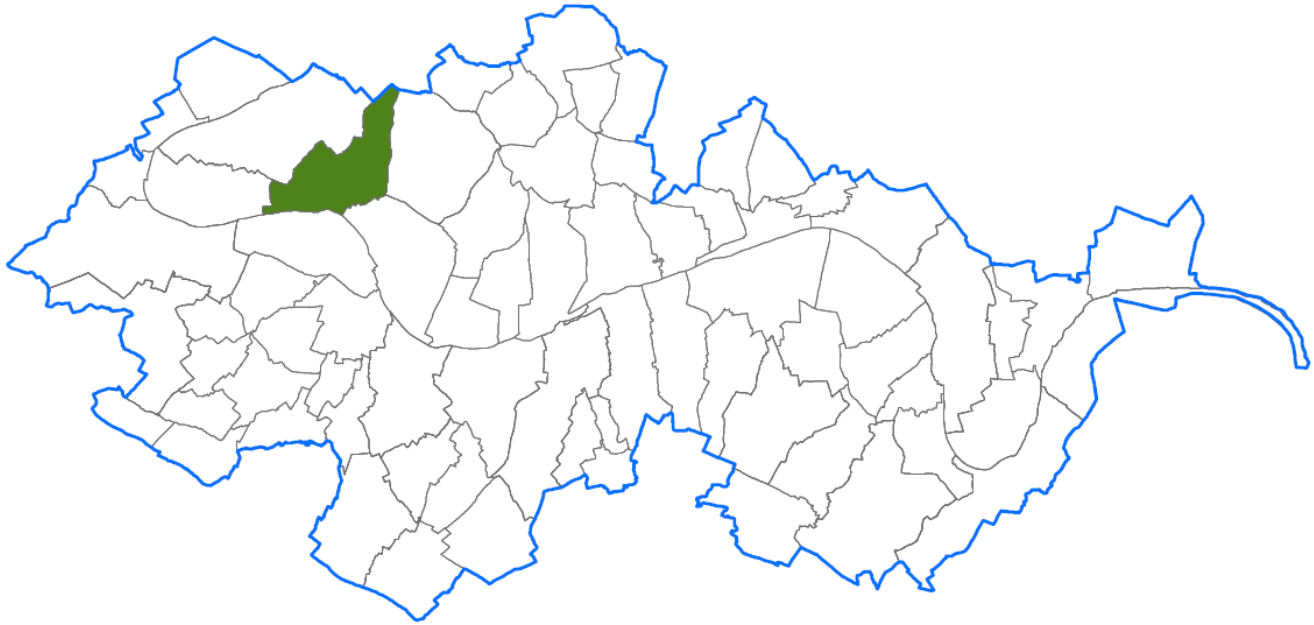
Tableau des emplacements réservés

FSSI	FLINS SUR SEINE	100% LLS Secteur Ecole	AB 197, 198, 200	4324 m²	Commune
~~FSSII~~	~~FLINS SUR SEINE~~	~~100% LLS Secteurs des Bleuets et Jardins Familiaux~~	~~AB 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 3*~~	~~15287 m²~~	~~Commune~~
~~FSSIII~~	~~FLINS SUR SEINE~~	~~100% LLS Secteurs des Bleuets et Jardins Familiaux~~	~~AB 53, 287~~	~~1732 m²~~	~~Commune~~

Plan de zonage de la commune



Follainville-Dennemont

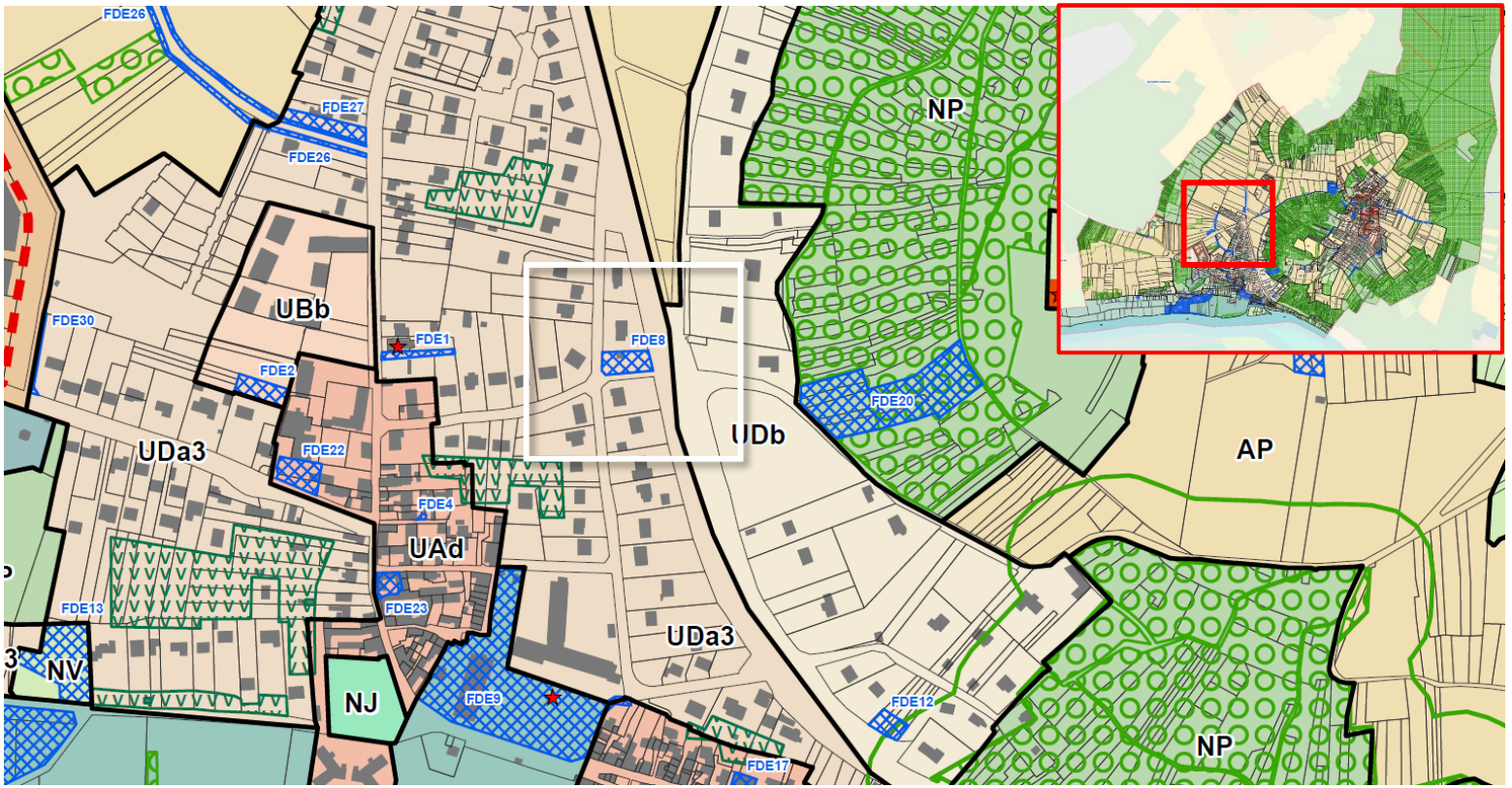


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-FDE – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVÉ « FDE8 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Follainville-Dennemont
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Follainville-Dennemont

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « FDE8 » est prévu pour la réalisation d'un passage sous la déviation de la route département (RD) 47. À la suite d'une mise en demeure d'acquérir, la Communauté urbaine n'a pas souhaité tirer bénéfice de l'emplacement réservé « FDE8 » sur la parcelle identifiée AH 62. En conséquence, l'emplacement réservé « FDE8 » doit être supprimé. Le **plan de zonage de la commune de Follainville-Dennemont est modifié** pour faire apparaître une telle réduction. L'emplacement réservé « FDE8 » est également supprimé dans **l'annexe du règlement**.

Ce nouveau sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique. S'agissant de tenir compte d'une inopposabilité de fait à la suite d'une mise en demeure d'acquérir, la suppression de cet ER n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.

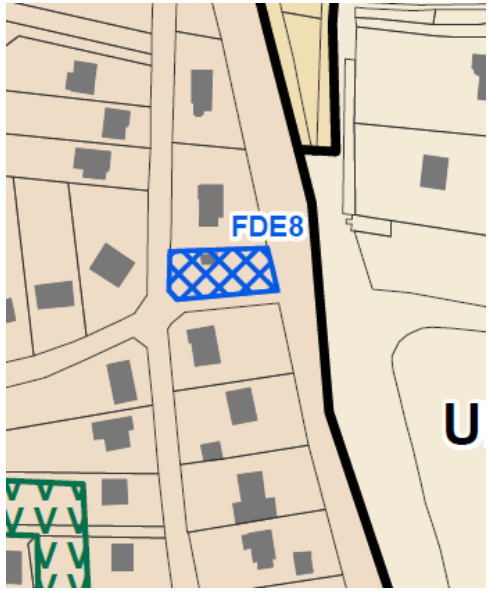
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

FDE7	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Entrée paysagère par Saint Martin	1641 m²	Commune
FDE8	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Voirie - Projet Transport	Passage sous déviation RD 147	646 m²	CU GPSEO
FDE9	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Aménagement du site historique du château de Condorcet et liaison entre la Seine et le haut	9155 m²	Commune

Plan de zonage de la commune

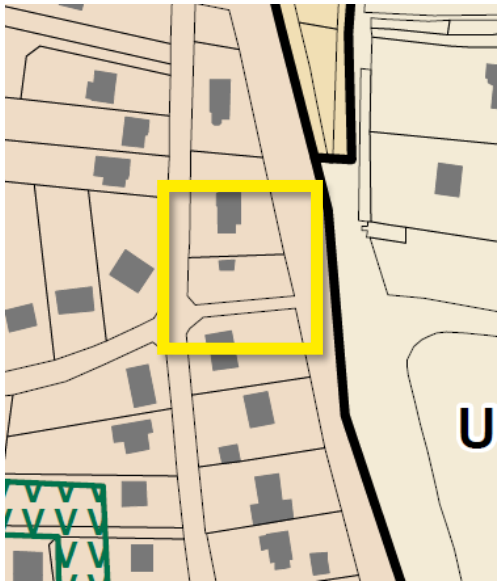


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

FDE7	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Entrée paysagère par Saint Martin	1641 m²	Commune
~~FDE8~~	~~FOLLAINVILLE DENNEMONT~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Passage sous déviation RD 147~~	~~646 m²~~	~~CU GPSEO~~
FDE9	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Aménagement du site historique du château de Condorcet et liaison entre la Seine et le haut	9155 m²	Commune

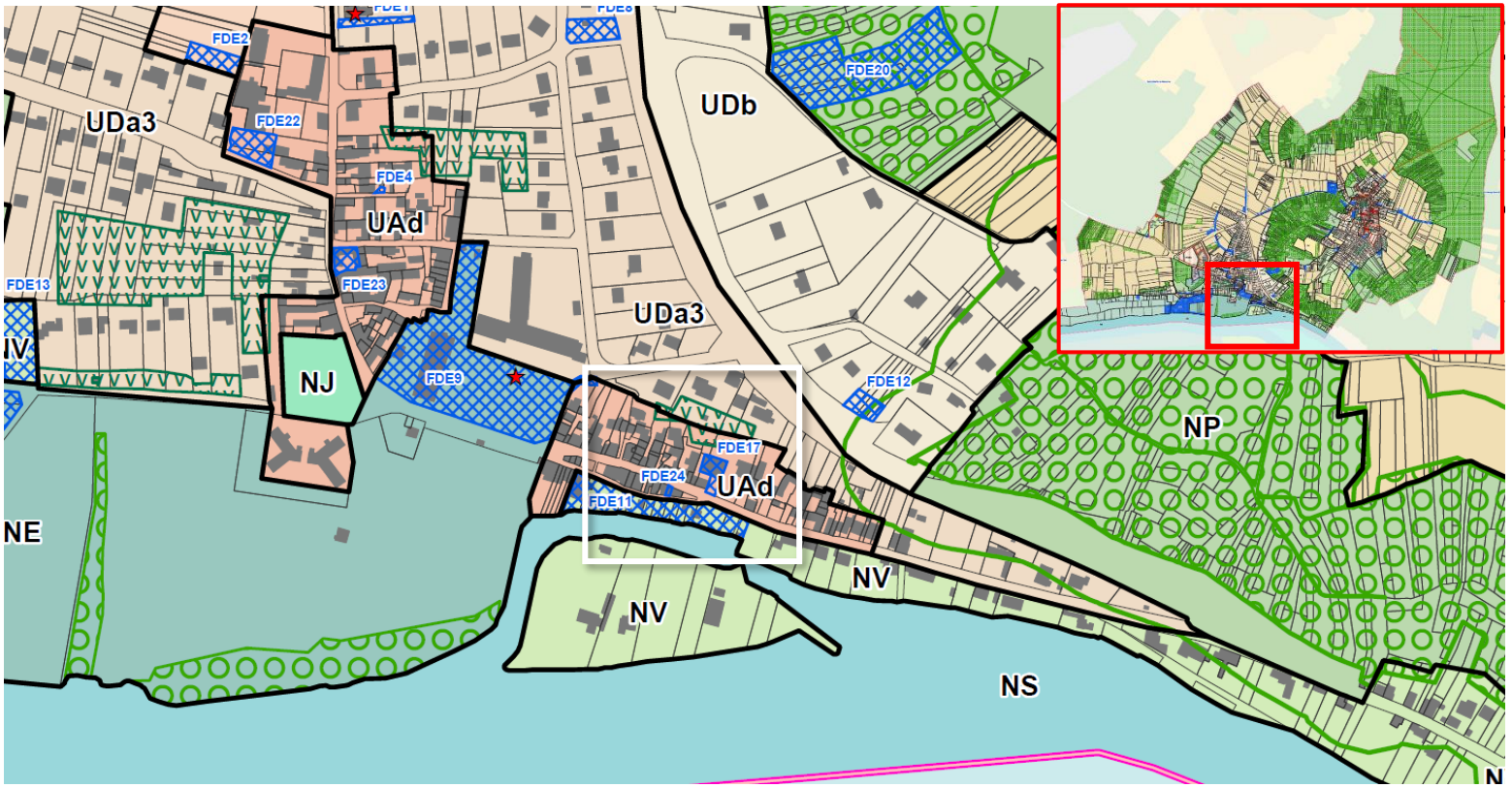
Plan de zonage de la commune



N°2-FDE – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVÉ « FDE24 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Follainville-Dennemont
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Follainville-Dennemont

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « FDE24 » est prévu pour l'aménagement et la gestion des containers de déchets ménagers. À la suite d'une mise en demeure d'acquérir, la Communauté urbaine n'a pas souhaité tirer bénéfice de l'emplacement réservé « FDE24 » sur la parcelle identifiée AD 161. En conséquence, l'emplacement réservé « FDE24 » doit être supprimé. Le **plan de zonage de la commune de Follainville-Dennemont est modifié** pour faire apparaître une telle réduction. L'emplacement réservé « FDE24 » est également supprimé dans **l'annexe du règlement**.

Ce nouveau sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique. S'agissant de tenir compte d'une inopposabilité de fait à la suite d'une mise en demeure d'acquérir, la suppression de cet ER n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.

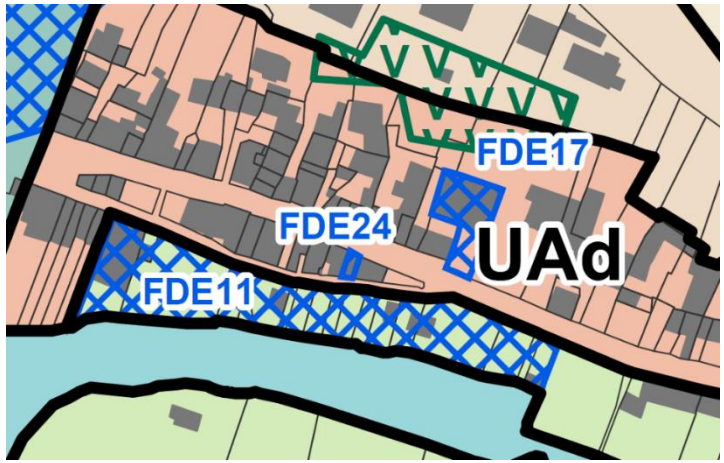
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

FDE24	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Aménagement et gestion des containers de déchets ménagers	26 m²	CU GPSEO
FDE26	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Voirie - Projet Transport	Elargissement du Chemin des Sémistières	2939 m²	CU GPSEO
FDE27	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Création du bassin de Rétention angle chemin des Sémistières/ rue J Jaurès	651 m²	CU GPSEO
FDE28	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Création d'un bassin de Rétention Angle RD148/sente des Clos Pierrets	2283 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

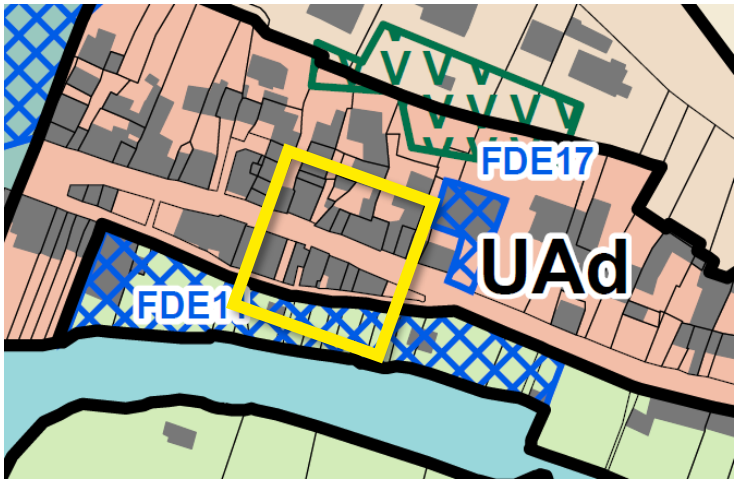


APRÈS

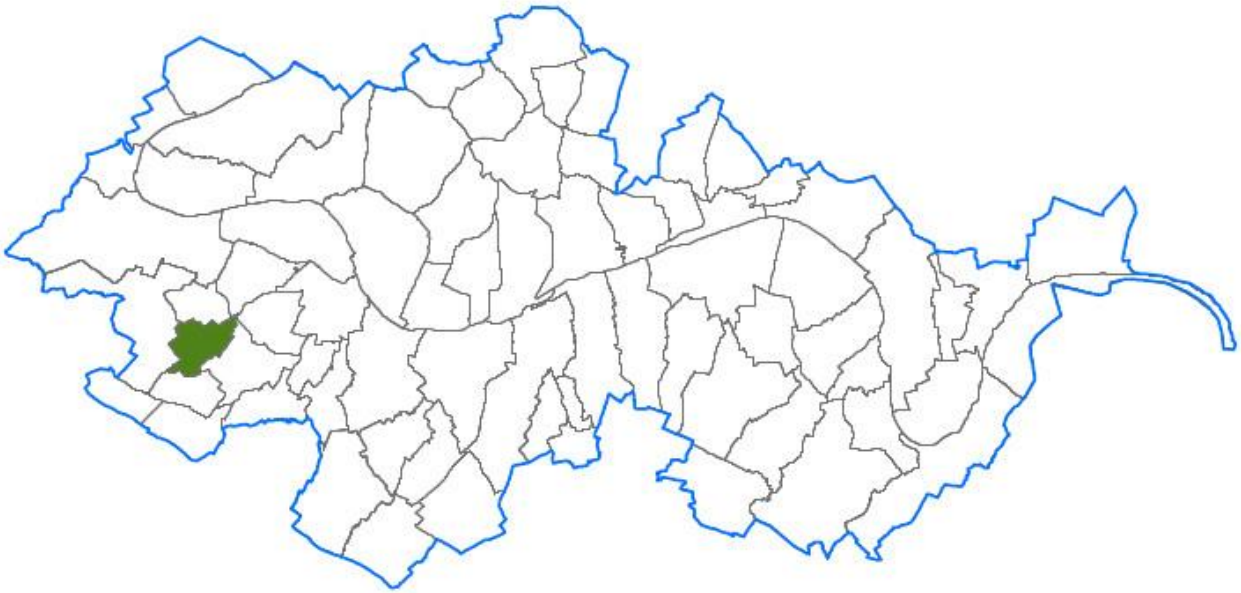
Tableau des emplacements réservés

~~FDE24~~	~~FOLLAINVILLE DENNEMONT~~	~~Réseaux - Assainissement~~	~~Aménagement et gestion des containers de déchets ménagers~~	~~26 m²~~	~~CU GPSEO~~
FDE26	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Voirie - Projet Transport	Elargissement du Chemin des Sémistières	2939 m²	CU GPSEO
FDE27	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Création du bassin de Rétention angle chemin des Sémistières/ rue J Jaurès	651 m²	CU GPSEO
FDE28	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Réseaux - Assainissement	Création d'un bassin de Rétention Angle RD148/sente des Clos Pierrets	2283 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Fontenay-Mauvoisin

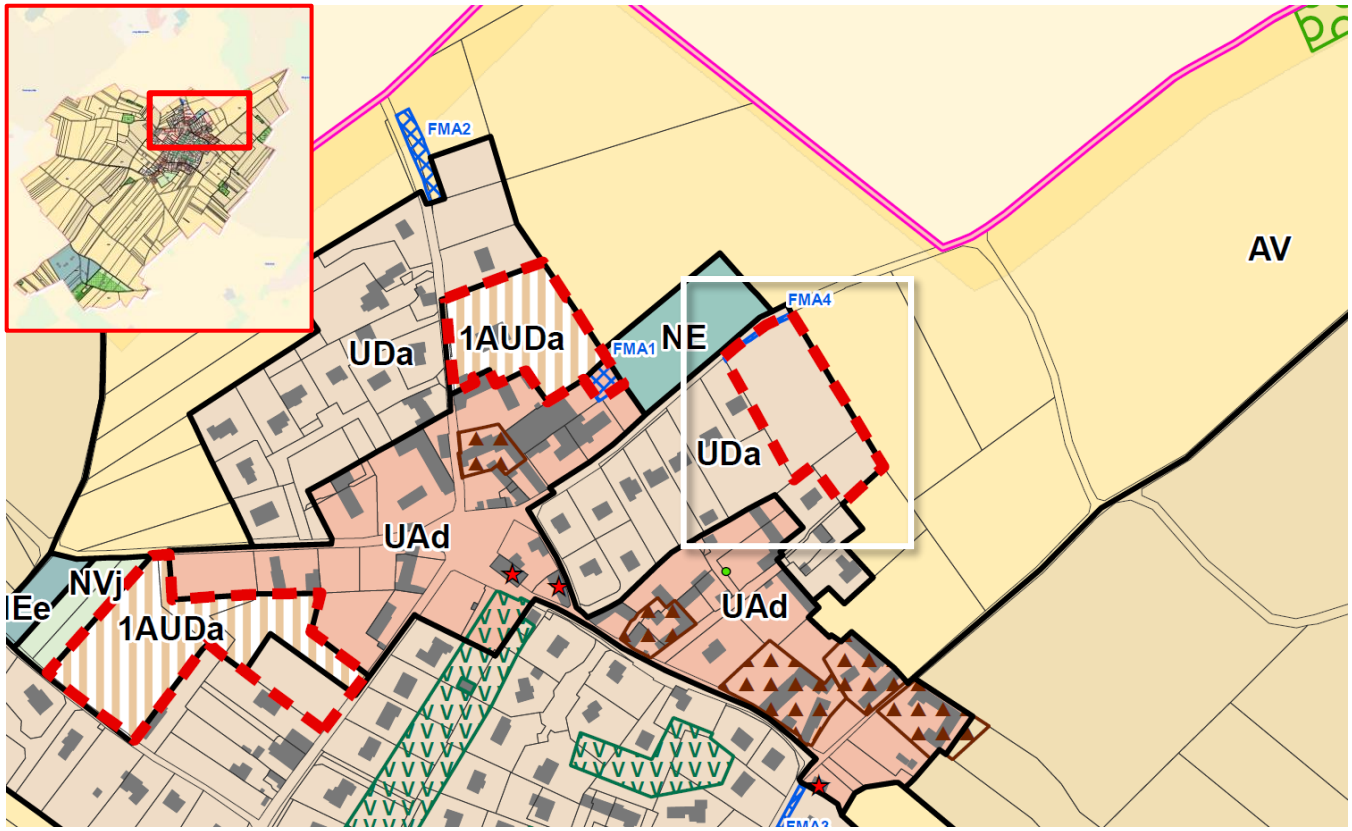


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-FMA – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CLOS BOULLET »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Fontenay-Mauvoisin
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Fontenay-Mauvoisin

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Secteur Le Clos Boullet » a pour **vocation de densifier le cœur du village et de qualifier la limite entre l'espace agricole et l'espace bâti**. Des études ont permis d'affiner le programme de l'opération. Ainsi, afin de prévoir une meilleure transition entre l'habitat individuel dense et l'habitat individuel peu dense, l'espace végétalisé initialement prévu le long de la rue du Clos Boullet sera déplacé entre ces deux types d'habitat. Il est complété par une haie arborée située également entre ces deux types d'habitat.

De même, une erreur matérielle subsiste dans les orientations écrites de cette OAP. La superficie de 4 000m² annoncée dans la présentation est erronée, **celle-ci est en réalité de 6 000m². La présentation de l'OAP est corrigée.** La densité ayant été calculée à partir des 4 000m², il faut également la corriger : ainsi, pour environ 10 logements sur 6 000m², la **densité est d'environ 18 logements à l'hectare** et non pas 26 logements à l'hectare. Il s'agit bien ici de la correction d'une erreur matérielle et non d'une baisse de la densité sur l'opération : la programmation et la superficie de l'OAP restent inchangées dans les faits.

La modification amende les orientations de l'OAP et modifie le schéma en conséquence.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives bien que peu significatives : l'espace végétalisé est simplement déplacé à l'OAP, permettant de meilleures transitions paysagères et des rôles écologique et climatique optimisés.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
OAP de secteur à échelle communale « Secteur Le Clos Boullet »	OAP de secteur à échelle communale « Secteur Le Clos Boullet »
Présentation du secteur	**Présentation du secteur**
Localisation :	Localisation :
Le secteur est situé au nord-est de la commune de Fontenay-Mauvoisin, à proximité immédiate du cœur de village et des principaux équipements (École, mairie). Il s'étend sur environ 4000m².	Le secteur est situé au nord-est de la commune de Fontenay-Mauvoisin, à proximité immédiate du cœur de village et des principaux équipements (École, mairie). Il s'étend sur environ **6000 m².**

Objectifs :

L'aménagement du secteur a une double vocation : proposer une densification d'une « dent creuse » aux abords du cœur de village et qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti.

Les orientations

Destination générale et programmation

- Le secteur a vocation à accueillir environ 10 logements avec une densité de 26 logements à l'hectare.
- La programmation en logement favorisera le désenclavement d'un terrain adjacent situé au sud du projet.

Organisation viaire et déplacements

- Le secteur sera desservi depuis la rue du Clos Boullet par une voie à créer longeant les nouvelles constructions par l'est.

Qualité paysagère et environnementale

- La rue Clos Boullet présente en rive sud un alignement de haies et d'arbustes qu'il s'agira de maintenir et prolonger.
- Un espace végétalisé d'agrément aux nouvelles constructions sera créé au nord du secteur, en face des terrains de sport, entre la voie du Clos Boullet et les futures constructions.
- Le projet prendra en compte la nécessité de gérer les eaux pluviales issues de la voie communale. L'espace végétalisé situé au nord pourra, au-delà de sa fonction d'agrément, répondre à cet objectif.

Objectifs :

L'aménagement du secteur a une double vocation : proposer une densification d'une « dent creuse » aux abords du cœur de village et qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti.

Les orientations

Destination générale et programmation

- Le secteur a vocation à accueillir environ 10 logements avec une densité **moyenne** de ~~26~~ **18** logements à l'hectare.
- La programmation en logement favorisera le désenclavement d'un terrain adjacent situé au sud du projet.

Organisation viaire et déplacements

- Le secteur sera desservi depuis la rue du Clos Boullet par une voie à créer longeant les nouvelles constructions par l'est.

Qualité paysagère et environnementale

- La rue Clos Boullet présente en rive sud un alignement de haies et d'arbustes qu'il s'agira de maintenir et prolonger.
- Un espace végétalisé d'agrément aux nouvelles constructions sera créé au nord du secteur, ~~en face des terrains de sport, entre la voie du Clos Boullet et les futures constructions~~ **entre l'habitat individuel dense et l'habitat individuel peu dense. Une haie arborée complètera l'espace végétalisé entre les deux types d'habitat**.

Une lisière paysagée sera aménagée entre le secteur à urbaniser et les espaces agricoles dans une logique de préservation et de valorisation de ces espaces	- Le projet prendra en compte la nécessité de gérer les eaux pluviales issues de la voie communale. L'espace végétalisé situé au nord pourra, au-delà de sa fonction d'agrément, répondre à cet objectif. - Une lisière paysagée sera aménagée entre le secteur à urbaniser et les espaces agricoles dans une logique de préservation et de valorisation de ces espaces.

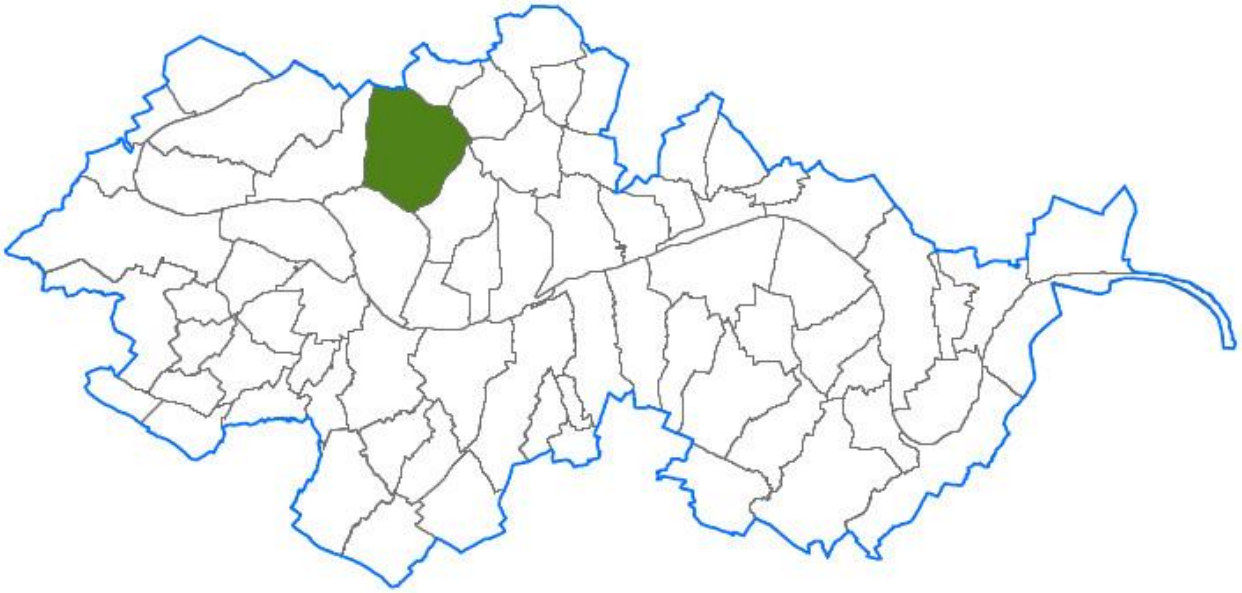
Schéma de l'OAP de secteur à échelle communale



Schéma de l'OAP de secteur à échelle communale



Fontenay-Saint-Père

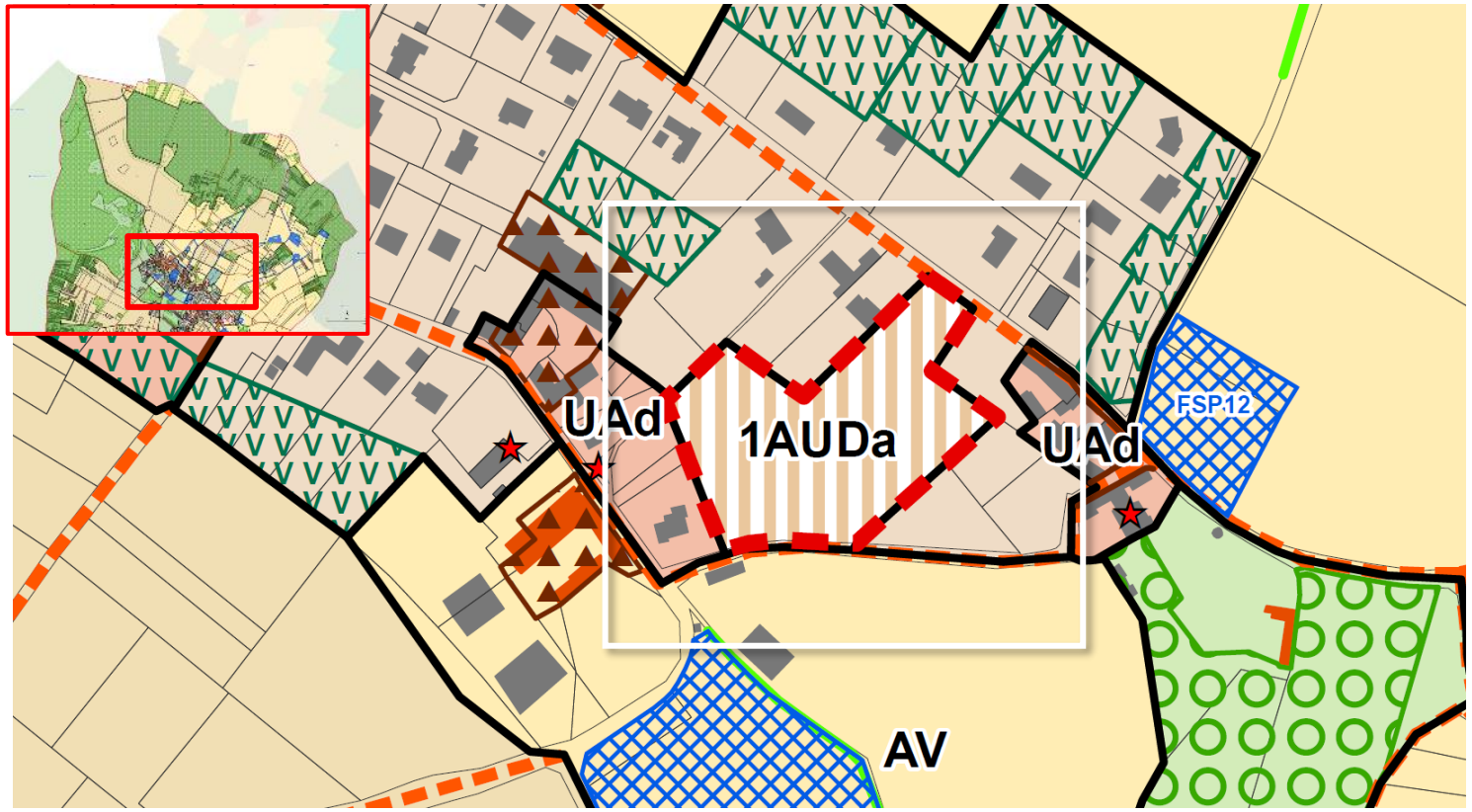


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-FSP – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE, RUE DU MOULIN »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Fontenay-Saint-Père
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune n°1 de Fontenay-Saint-Père

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin » a pour objectifs de proposer la densification d'une « dent creuse » aux abords du cœur de village et de qualifier la limite entre espace agricole et espace bâti. L'OAP porte sur une zone 1AUDa. La rédaction actuelle du texte de l'OAP limite de manière trop précise le type et la forme urbaine des logements prévus. La **modification amende les orientations de l'OAP de secteur à échelle communale** en matière de typologie des logements pour permettre une plus grande souplesse, en conformité avec le règlement de la zone UDa auquel est rattachée la zone 1AUDa, dans laquelle se situe l'OAP. Enfin, il est précisé que cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification ne porte pas d'effet significatif sur l'environnement.

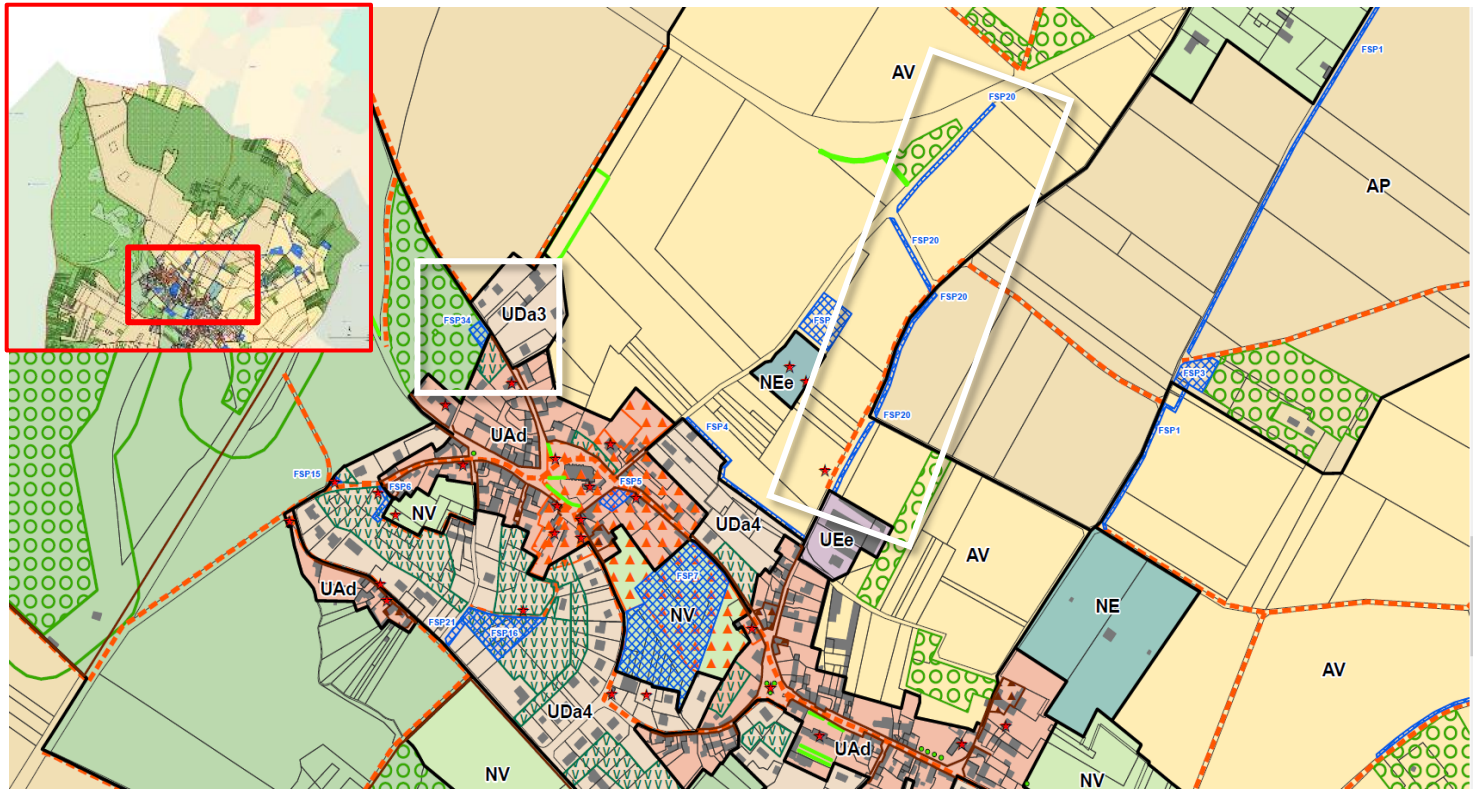
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
OAP de secteur à échelle communale « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin » Destination générale et programmation - Réalisation de l'opération en une ou deux tranches ; - Capacité d'accueil de l'ordre de 15 logements à l'hectare ; - Réalisation de logements de taille et de typologies diversifiées : maisons individuelles, maisons groupées, petits collectifs bas.	OAP de secteur à échelle communale « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin » Destination générale et programmation **Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.** - Réalisation de l'opération en une ou deux tranches ; - Capacité d'accueil de l'ordre de 15 logements à l'hectare ; ~~- Réalisation de logements de taille et de typologies diversifiées : maisons individuelles, maisons groupées, petits collectifs bas.~~

N°2-FSP – MODIFICATION DE LA TYPOLOGIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « FSP20 » ET « FSP34 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Fontenay-Saint-Père
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune n°1 de Fontenay-Saint-Père

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Les emplacements réservés (ER) « FSP20 » et « FSP34 » ont pour objet, respectivement, un « élargissement de voie » et une « aire de retournement rue des Foyaux ». La **typologie** attribuée à ces deux ER est **« Réseaux – Assainissement »**. Toutefois, cette typologie ne correspond pas à la nature du projet. La modification corrige donc cette erreur matérielle.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification ne porte pas d'incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

FSP18	FONTENAY SAINT PÈRE	Environnement	Préservation d'éléments identifiés liés à l'eau	90 m²	CU GPSEO
FSP19	FONTENAY SAINT PÈRE	Stationnement	Création d'un parking public	300 m²	CU GPSEO
FSP20	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Élargissement de la voie	2035 m²	CU GPSEO
FSP21	FONTENAY SAINT PÈRE	Stationnement	Création d'un parking public	246 m²	CU GPSEO
FSP30	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Création de fossé pour eaux pluviales	696 m²	CU GPSEO
FSP31	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux pluviales	8162 m²	CU GPSEO
FSP32	FONTENAY SAINT PÈRE	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	340 m²	CU GPSEO
FSP34	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Aire de retournement rue des Foyaux	343 m²	CU GPSEO

APRÈS

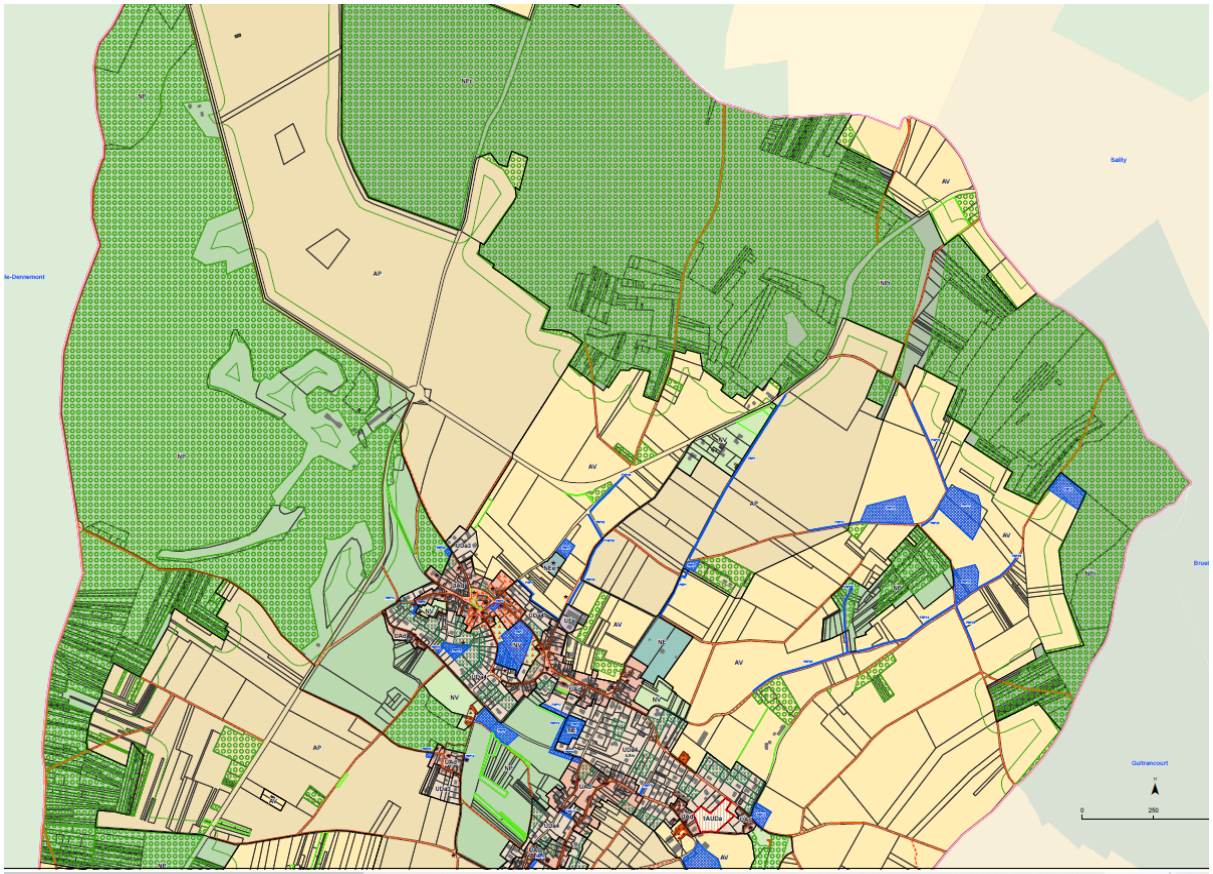
Tableau des emplacements réservés

FSP18	FONTENAY SAINT PÈRE	Environnement	Préservation d'éléments identifiés liés à l'eau	90 m²	CU GPSEO
FSP19	FONTENAY SAINT PÈRE	Stationnement	Création d'un parking public	300 m²	CU GPSEO
FSP20	FONTENAY SAINT PÈRE	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la voie	2035 m²	CU GPSEO
FSP21	FONTENAY SAINT PÈRE	Stationnement	Création d'un parking public	246 m²	CU GPSEO
FSP30	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Création de fossé pour eaux pluviales	696 m²	CU GPSEO
FSP31	FONTENAY SAINT PÈRE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux pluviales	8162 m²	CU GPSEO
FSP32	FONTENAY SAINT PÈRE	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	340 m²	CU GPSEO
FSP34	FONTENAY SAINT PÈRE	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement rue des Foyaux	343 m²	CU GPSEO

N°3-FSP – AJOUTS DE TRACÉS DE VOIES/CHEMINS SUR LE PLAN DE ZONAGE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Fontenay-Saint-Père
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Fontenay-Saint-Père

Contenu de la modification

En application des articles L.151-38 et R.151-48-1° du code de l'urbanisme, peuvent figurer aux plans de zonage les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue. Certains chemins ruraux ont été identifiés au plan de zonage de la commune de Fontenay-Saint-Père au titre de cette disposition figurant au chapitre 1.4.3 de la partie 1 du règlement. La commune souhaite que **l'ensemble des chemins ruraux soit identifié à titre indicatif en complémentarité afin de rendre compte des réalités de la commune.** La modification du PLUi **fait figurer aux plans de zonage n°1 et n°2 de la commune l'ensemble des chemins ruraux.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que peu significative, la modification permet d'acter la présence de chemins ruraux, supports de découverte des paysages communaux.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

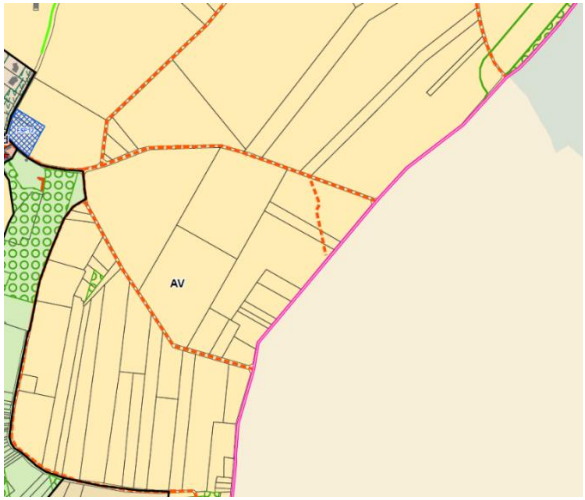
Plan de zonage de la commune



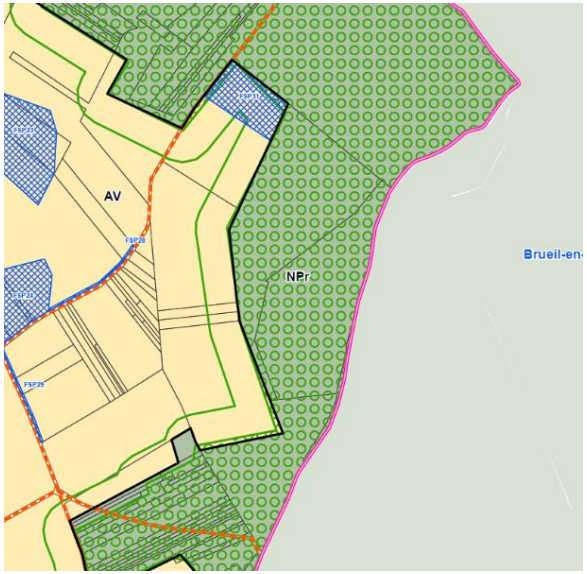
APRÈS

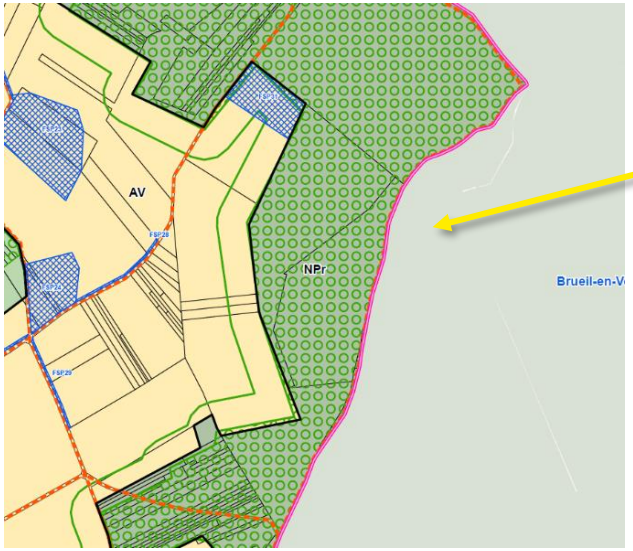
Plan de zonage de la commune

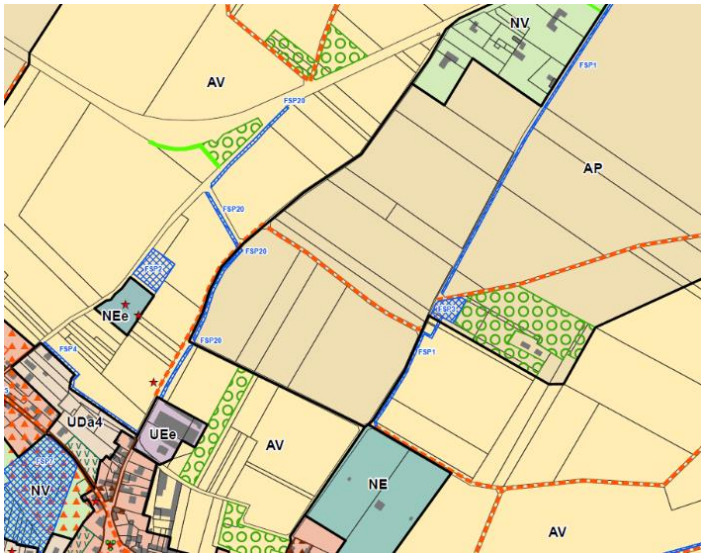


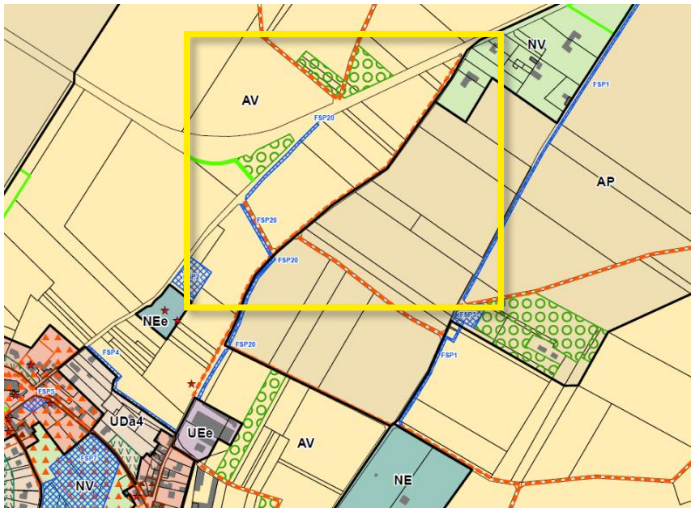

AV

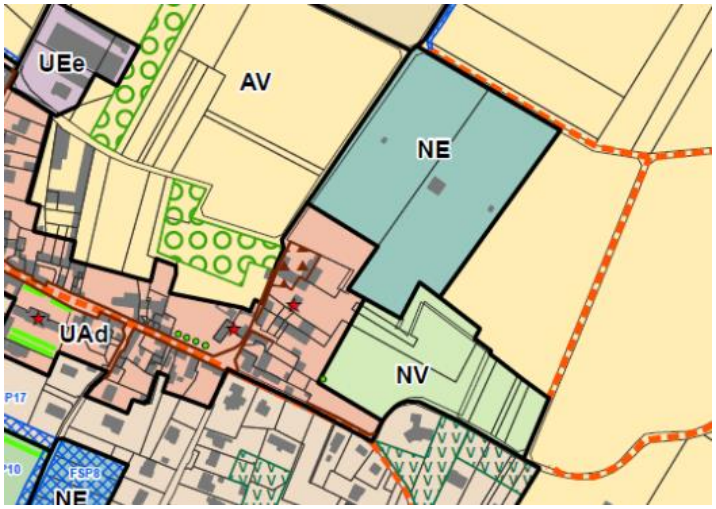

AV

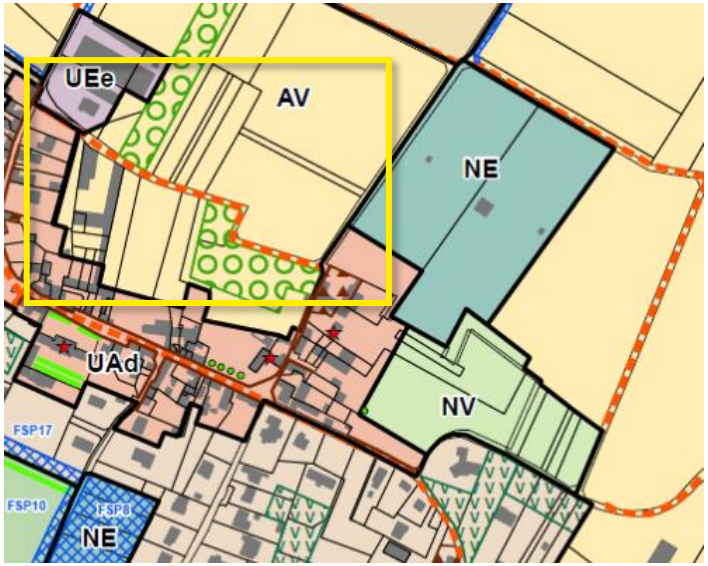

AV
NPr
Brueil-en-

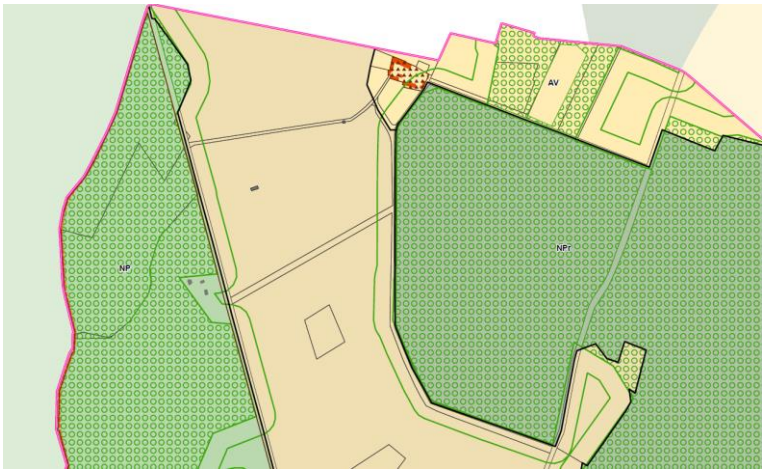

AV
NPr

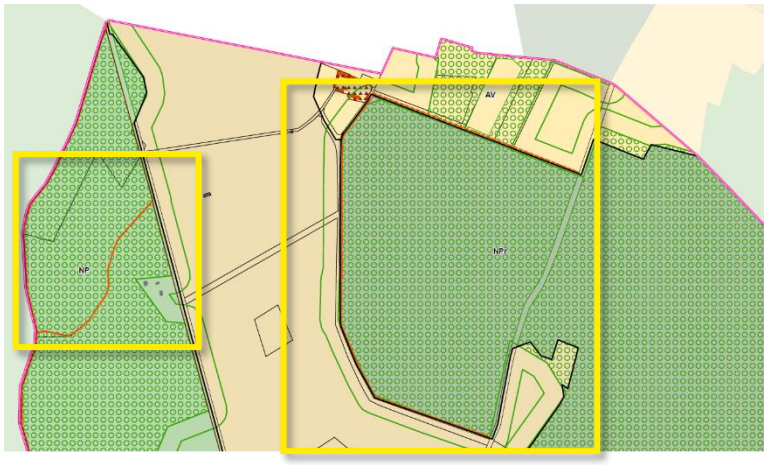

NV
AV
AP
NEe
UDa4
UEe
AV
NE
NV
AV


NV
AV
AP
NEe
UDa4
UEe
AV
NE
NV

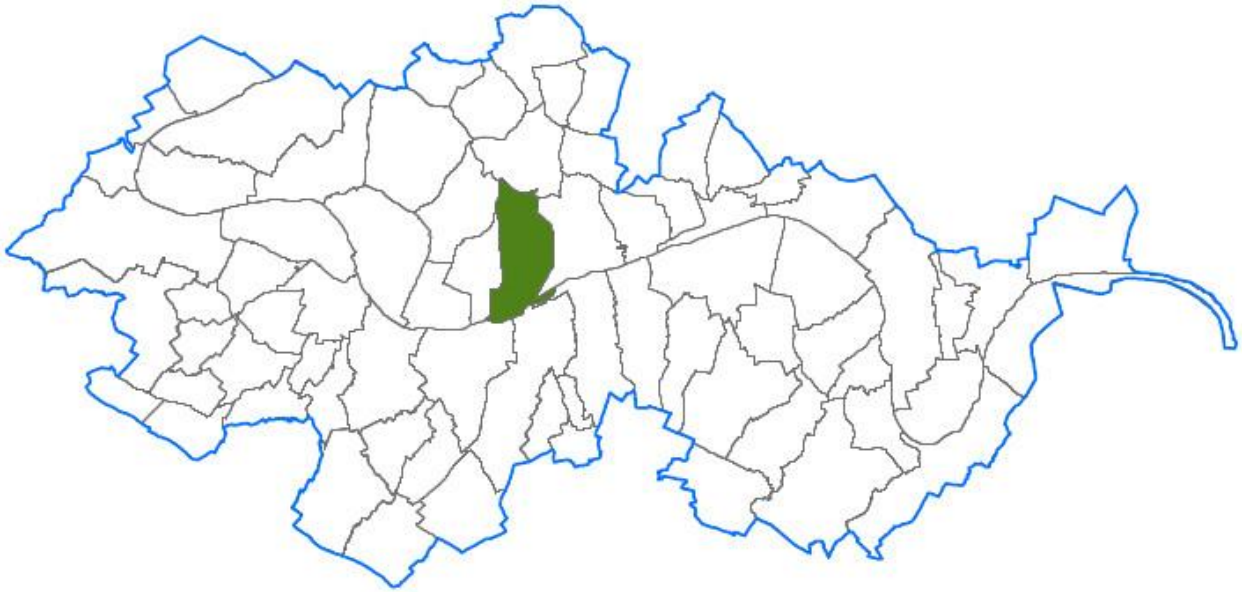

UEe
AV
NE
UAd
NV
FSP17
FSP10
FSP8
NE


UEe
AV
NE
UAd
NV
FSP17
FSP10
FSP8
NE


AV
NPf
NP


AV
NPf
NP

Gargenville

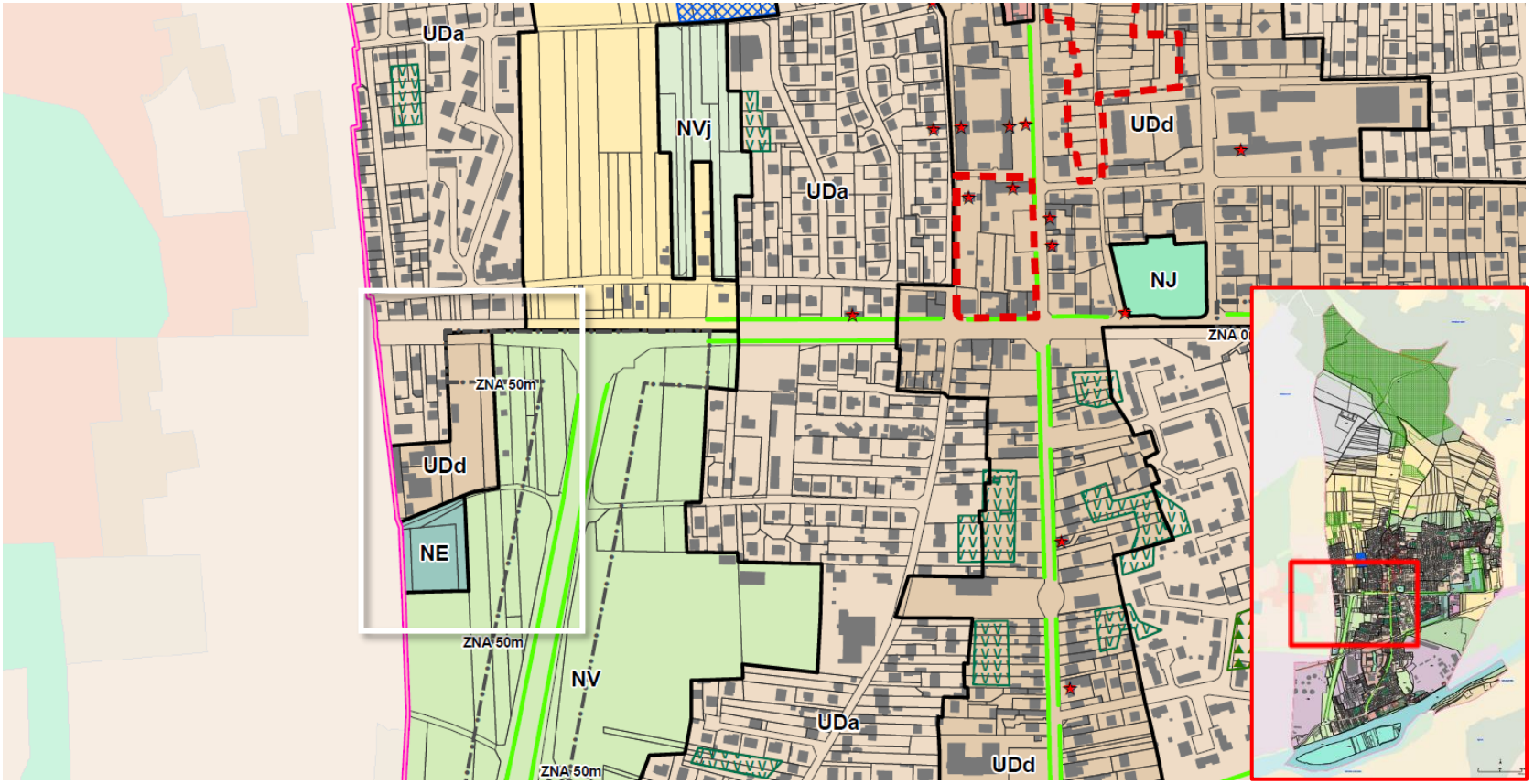


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-GAR – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDd VERS UEe

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Gargenville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Gargenville

Contenu de la modification

La zone UDd correspond à des espaces à **dominante résidentielle** de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Pour tenir compte de l'évolution du contexte économique et de la volonté communale de maintenir de l'activité économique sur un secteur déjà en partie occupé par des activités économiques, un changement de zonage d'un secteur classé en UDd à UEe **apparait plus en adéquation avec l'objectif recherché**.
Le secteur concerné se situe à l'ouest de la commune, en limite de la commune d'Issou et à l'écart des centralités, délimité au nord de l'avenue du colonel Fabien et au sud de l'impasse des Haies, enclavé par un secteur de type pavillonnaire à l'ouest et par l'aire d'accueil des gens du voyage à l'est. Le secteur est déjà occupé par des activités à caractère économique (plateau moto-école et plusieurs entreprises sur sa partie sud-ouest). L'évolution des études sur le secteur démontre la nécessité de **maintenir la vocation économique du tissu urbain dans l'attente d'un projet plus abouti**.

La modification vise donc à maintenir la vocation économique sur l'ensemble du secteur identifié en actant le changement de zonage en UEe. **La zone UEe qui a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants** correspond à l'objectif de renforcer l'attractivité économique du secteur **tout en garantissant le traitement des transitions avec les zones urbaines mixtes à proximité** immédiate (gabarit des hauteurs et distance par rapport aux limites séparatives). **Ainsi, la modification classe ce secteur en UEe**.

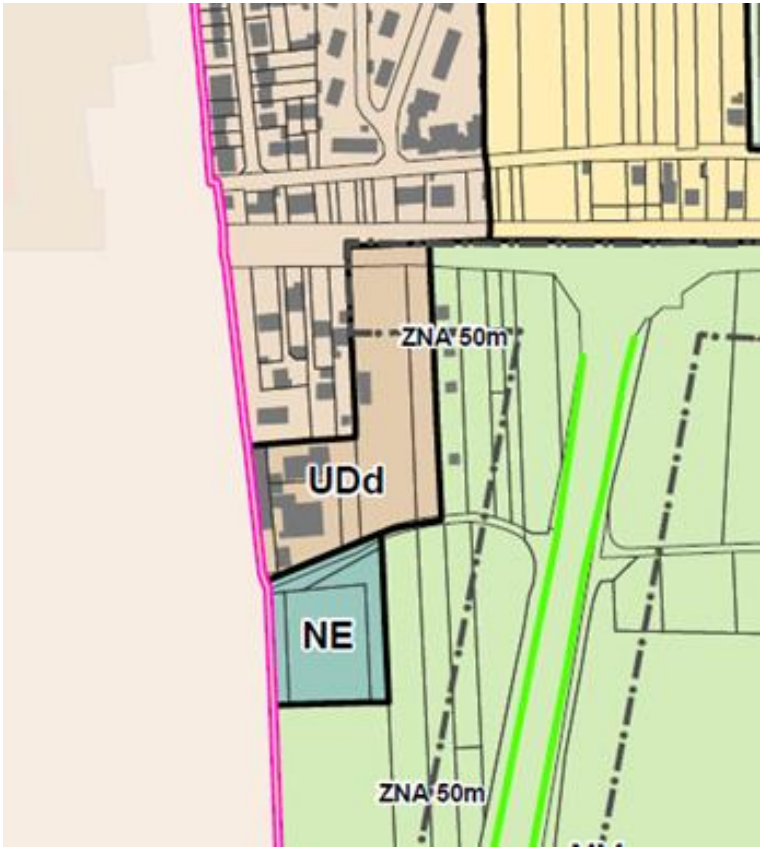
Synthèse des incidences sur l'environnement

Le changement de vocation du secteur, de résidentielle à économique, induit de fait des incidences négatives. La nature même des constructions et les besoins en termes de gabarit et d'implantation génèrent ainsi des impacts sur le site en lui-même et ses abords résidentiels. Toutefois, comme évoqué ci-dessus, ce changement de zonage vise à prendre en compte la vocation économique des constructions existantes. Le changement de zonage aura des incidences environnementales relativement limitées. De plus, le règlement de la zone UEe prévoit une règle visant à limiter la hauteur des constructions en limites séparatives d'une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte, permettant ainsi une meilleure insertion paysagère.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

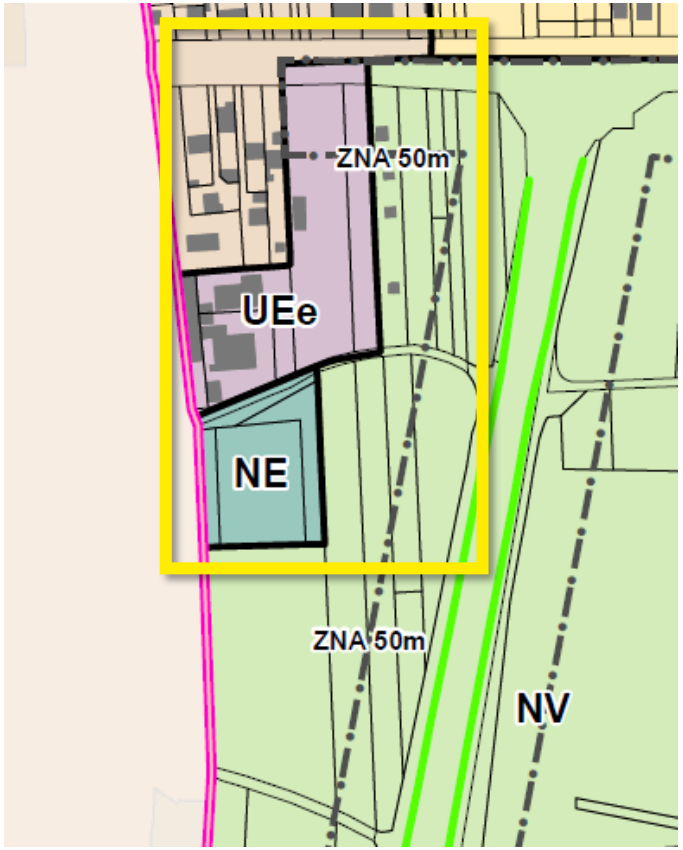
AVANT

Plan de zonage de la commune

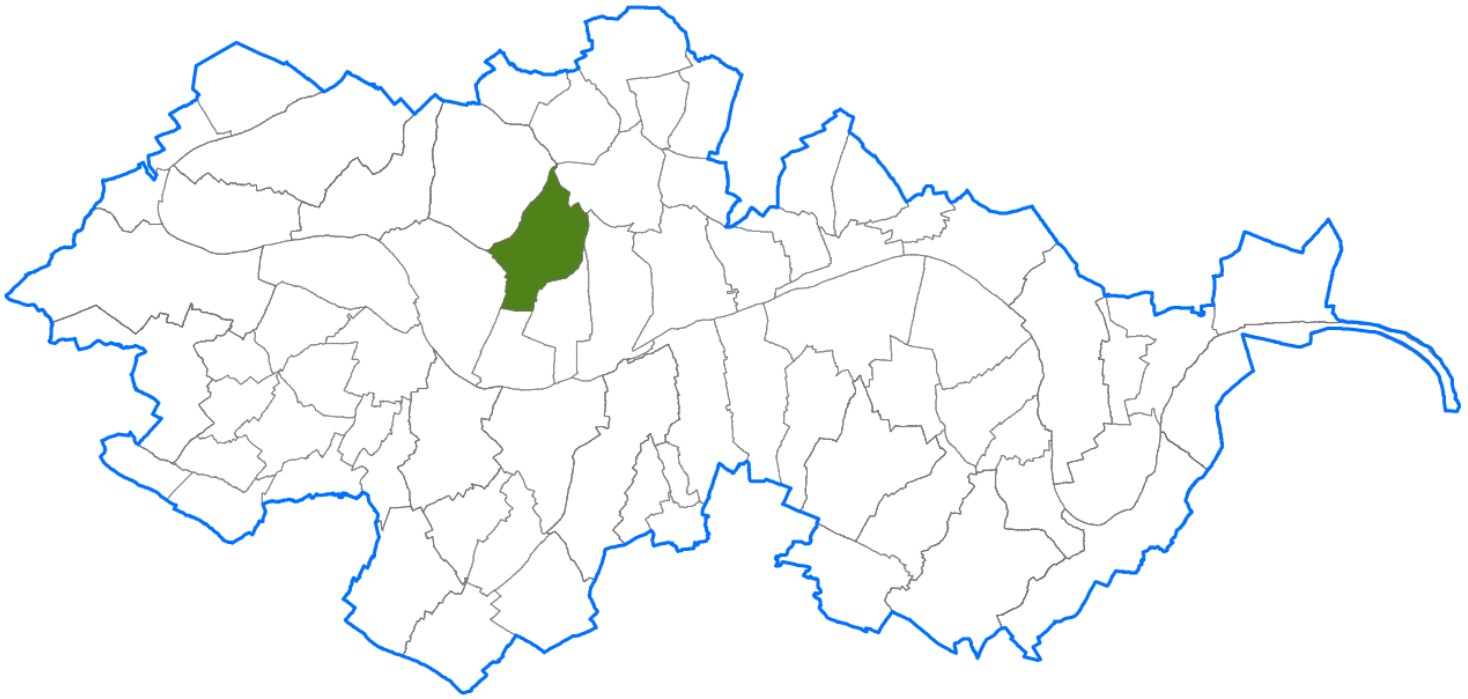


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Guitrancourt

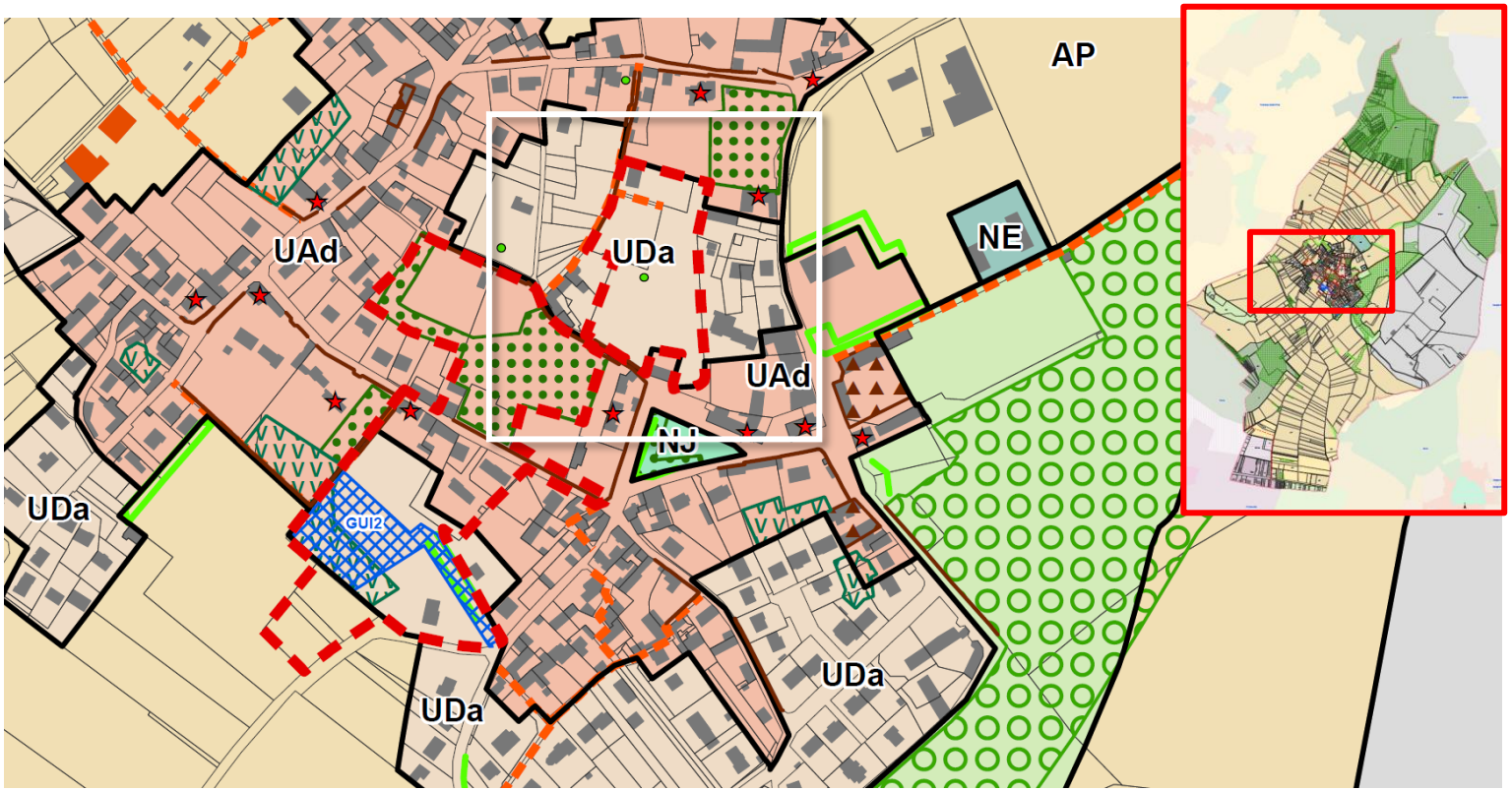


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-GUI – CLARIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Guitrancourt
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Guitrancourt

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg » a pour objet la réalisation d'un programme de logements. La rédaction de certaines orientations peut **soulever des interrogations**. Le tribunal administratif de Versailles confirme cette rédaction interrogative dans son jugement du 16 septembre 2022 (n°2100721), particulièrement à l'égard de l'expression « logements communaux ». Pour clarifier le sens des orientations et tenir compte de l'abrogation partielle prononcée par le tribunal administratif de Versailles, la **modification ajuste certaines orientations de l'OAP de secteur à échelle communale** « Centre-bourg ». Ces ajustements portent uniquement sur le contenu écrit de l'OAP relatif à la présentation des objectifs, à la destination générale et programmation et à la composition et morphologie urbaine. La légende du schéma est également modifiée pour tenir compte de ces évolutions. Le reste du contenu écrit et graphique n'est pas modifié.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'ajustements ponctuels améliorant la compréhension de l'orientation, la modification est sans effet sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg »	OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg »
Objectif :	Objectif :
L'aménagement de ce secteur vise à définir des principes de composition d'ensemble cohérents du point de vue architectural et paysager. L'aménagement du secteur qui se contenterait de diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu.	L'aménagement de ce secteur vise à définir des principes de composition d'ensemble cohérents du point de vue architectural et paysager. ~~L'aménagement du secteur qui se contenterait de diviser le terrain en lots à bâtir viabilisés doit être exclu.~~
Destination générale et programmation	Destination générale et programmation
- Programme de 4 à 10 logements communaux sur environ 1500m² de terrain au nord-ouest ; - Programme de 10 à 16 maisons de typologie différenciée sur le reste du secteur soit 6900 m² environ. - Offre de logements diversifiés : location et accession à la propriété ; - Constructions pouvant être réalisées en plusieurs tranches ;	- Programme de 4 à 10 logements ~~communaux~~ sur environ 1500m² de terrain au nord-ouest ; - Programme de 10 à 16 maisons de typologie différenciée sur le reste du secteur soit 6900 m² environ. - Offre de logements diversifiés **à privilégier** ~~:~~ **telle que la** location et **l'**accession à la propriété ; - Constructions pouvant être réalisées en plusieurs tranches ;
Composition et morphologie urbaine	Composition et morphologie urbaine
− Différenciation de la typologie du bâti : maisons groupées, petits collectifs, maisons individuelles de tailles différenciées : F2, F3, F4 ; − Conservation des murs anciens identifiés au plan de zonage.	− Différenciation de la typologie du bâti **privilégiée** : **type** maisons groupées, petits collectifs, maisons individuelles de tailles différenciées : F2, F3, F4 ; − Conservation des murs anciens identifiés au plan de zonage.

Schéma de l'OAP

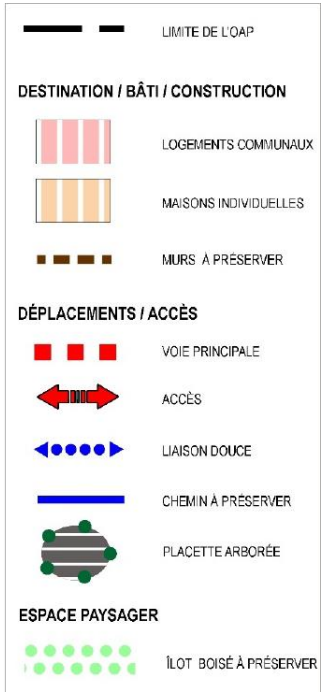
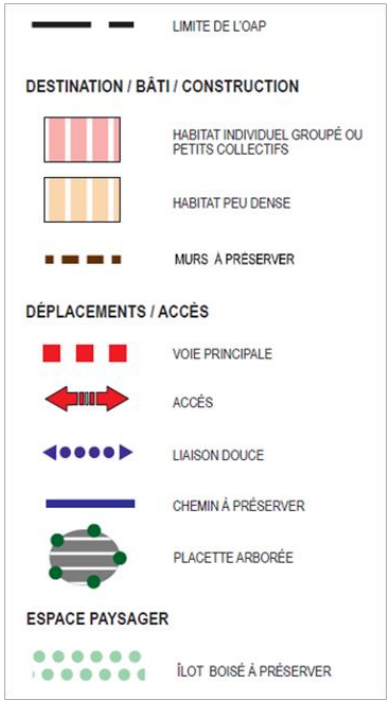




Schéma de l'OAP

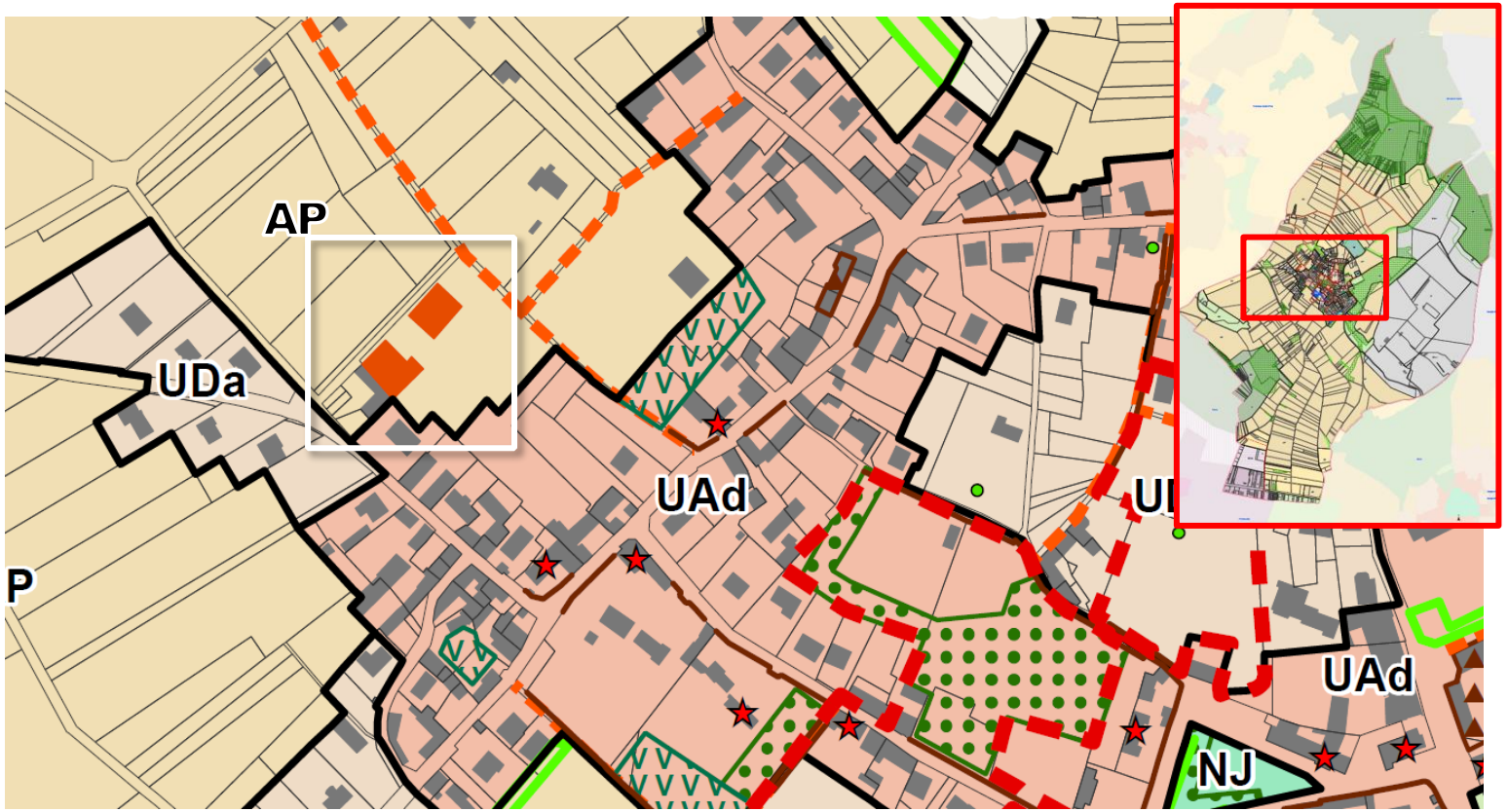




N°2-GUI – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION RUE DU MESLIER

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Guitrancourt
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Guitrancourt

Contenu de la modification

Les constructions sises rue du Meslier sont classées en zone agricole préservée (AP) du PLUi. Plusieurs constructions sont d'ores et déjà identifiées sur le site comme susceptibles de changer de destination : toutefois, toutes n'ont pas été identifiées. Dans une optique de **préservation et de valorisation du bâti et dans un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols**, la modification identifie l'ensemble des constructions sur le secteur AP proche du centre-bourg parmi les **bâtiments pouvant changer de destination**.

Cette modification n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité en zone AP. Il est rappelé que les changements de destination admis en zone agricole sont conditionnés par le règlement de la zone AP. De plus, le changement de destination ne dispense pas au stade du permis de construire d'être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

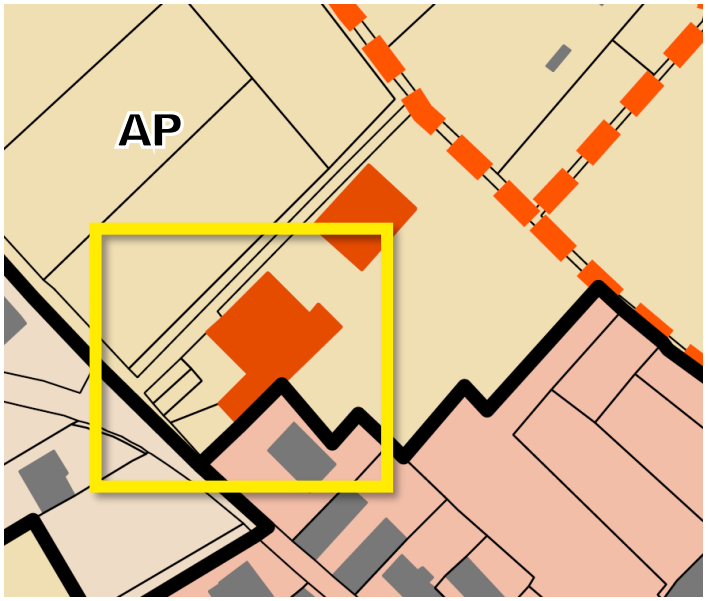
AVANT

Plan de zonage de la commune

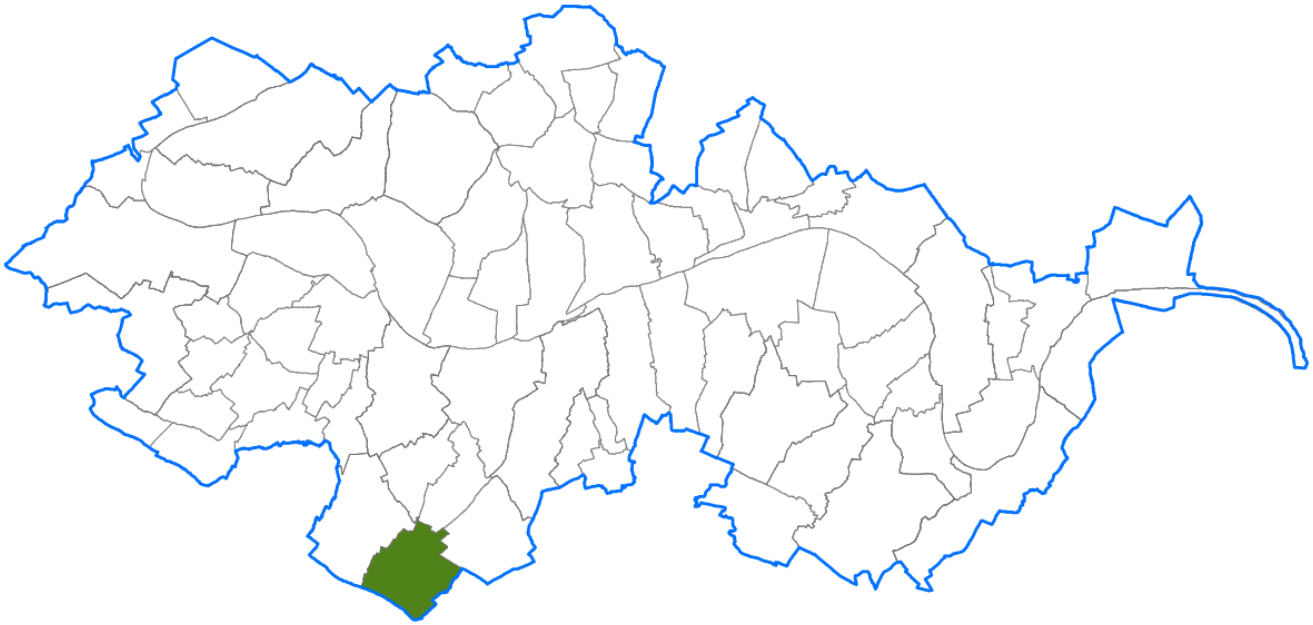


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Hargeville

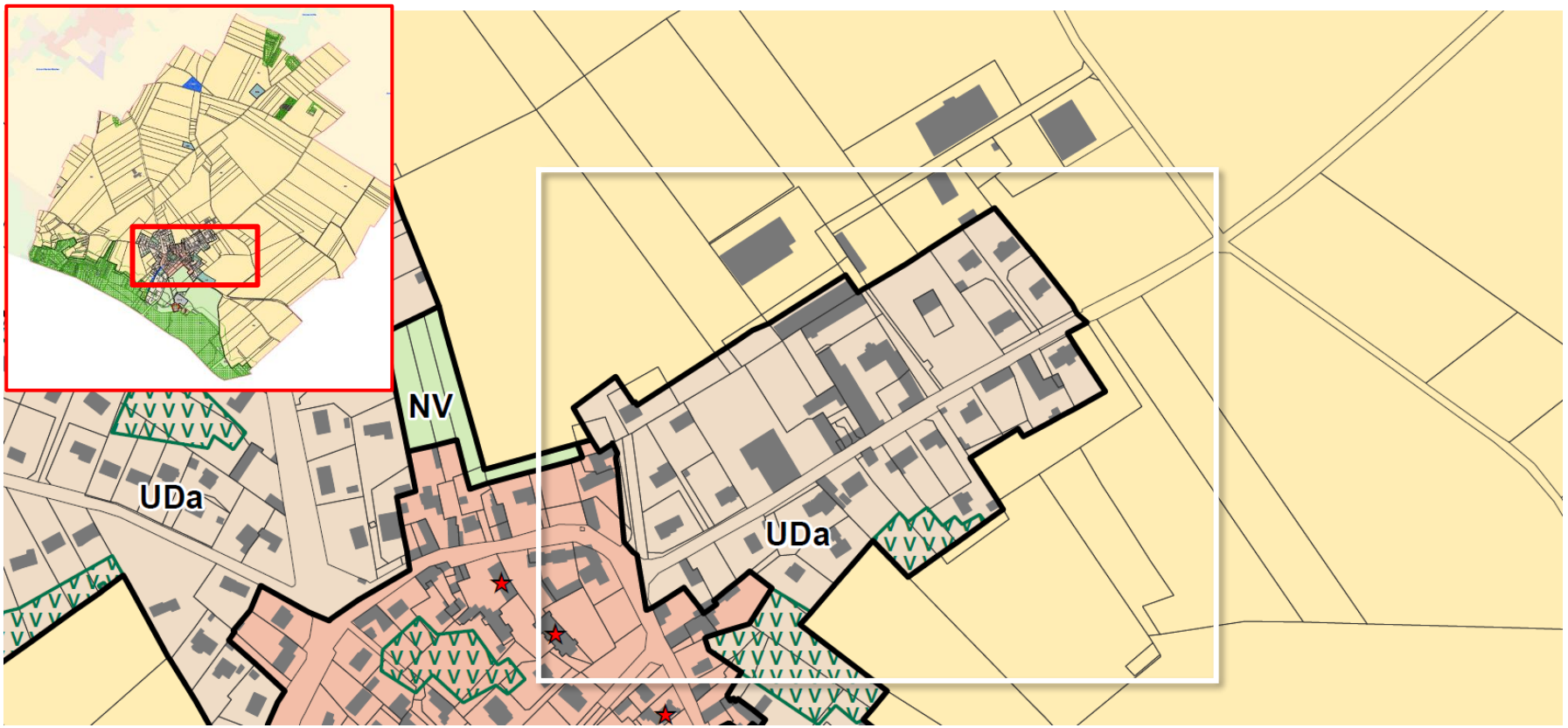


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-HAR – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa vers UDa4 RUE DE LA BELLE ÉPINE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Hargeville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Hargeville

Contenu de la modification

Un secteur situé au nord de la **rue de la belle épine est classé en UDa** au plan de zonage communal. La zone UDa correspond au secteur à dominante d'habitat individuel où une évolution du bâti est recherchée en bande de constructibilité principale (BCP) pour tenir compte de la dominante végétale en bande de constructibilité secondaire (BCS) à préserver.
La zone UDa prévoit un secteur UDa4 qui tient compte des tissus urbains le long des voies plus aérés.

Un changement de zonage en UDa4 sur ce secteur **correspond mieux à l'objectif poursuivi et à la morphologie urbaine du secteur**. L'implantation des constructions sur ce secteur est plus aérée. Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre plus contraignantes que la zone UDa actuelle afin de respecter les objectifs de végétalisation poursuivis.

La modification intègre ce changement sur le plan de zonage de la commune d'Hargeville.

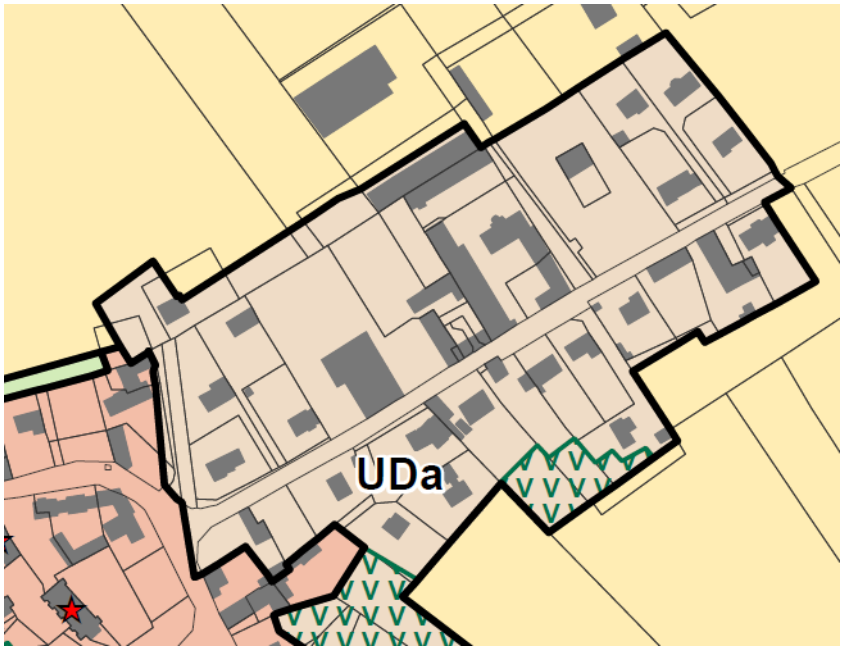
Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications portent des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

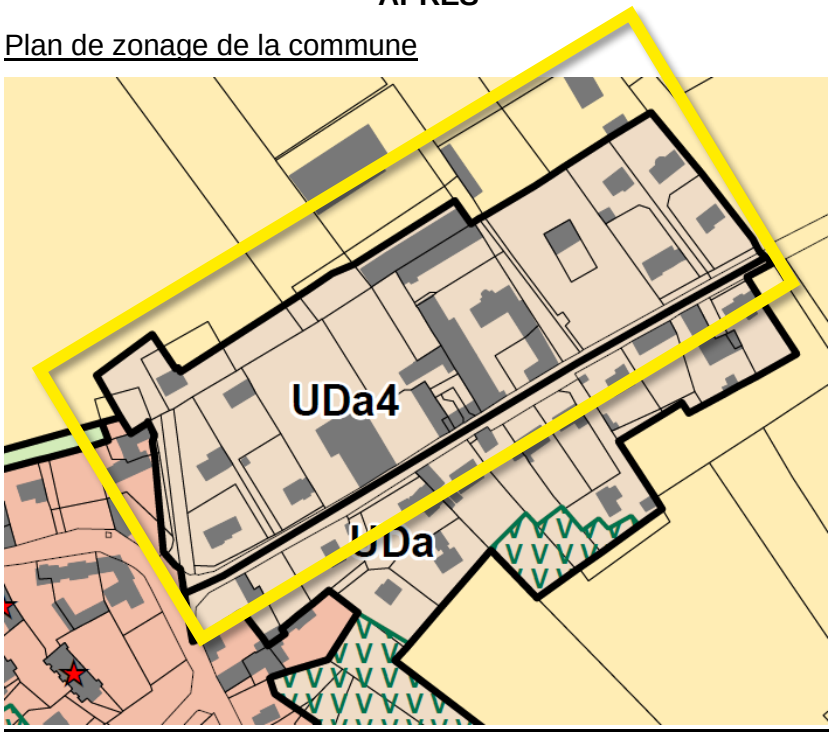
AVANT

Plan de zonage de la commune

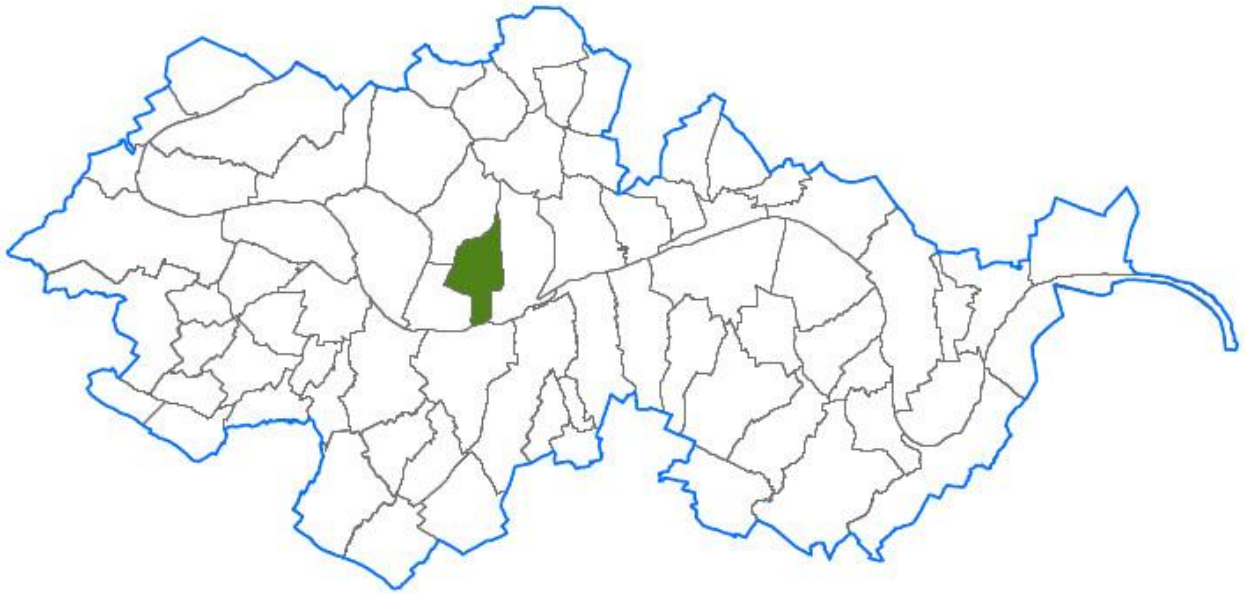


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Issou

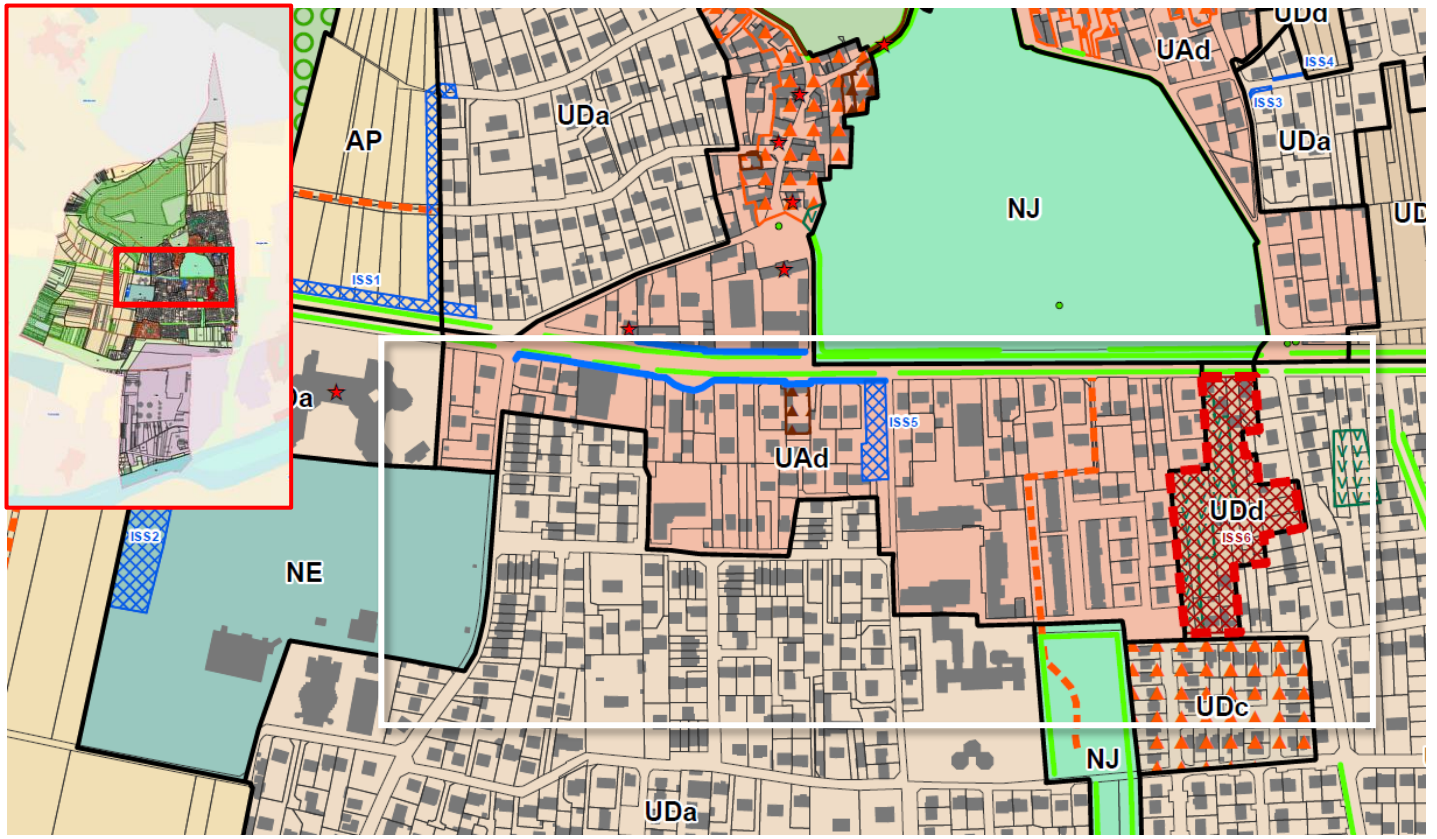


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-ISS – CRÉATION D'UNE OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CŒUR D'ISSOU »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Issou
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Issou

Contenu de la modification

Le secteur « Cœur d'Issou » couvre un périmètre élargi autour de l'ancienne friche commerciale du Lidl. Il constitue un potentiel important en matière de renouvellement urbain pour la commune. La création d'une OAP de secteur à échelle communale sur ce secteur a pour objet d'afficher un projet d'aménagement urbain d'ensemble qualitatif répondant aux besoins réels de la commune. L'objectif est également de **rattraper les obligations découlant de la loi dite « solidarité et renouvellement urbains » (SRU) en matière de création de logements sociaux**.

En matière de destination générale et programmation, l'OAP « Cœur d'Issou » favorise l'optimisation du foncier avec notamment la définition **d'une densité moyenne de logements relativement importante** et un **phasage qui priorise la reconversion de la friche commerciale**. Ces choix s'inscrivent parfaitement dans la logique des évolutions législatives et notamment de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets récemment approuvée. Par ailleurs, la fixation d'un nombre minimum de logements sociaux permet à la commune de tendre vers son objectif SRU de 25%.

Dans sa composition urbaine, l'OAP **propose une mixité fonctionnelle** qui sera bénéfique pour le quartier comme pour l'ensemble de la commune. Une attention particulière est également apportée à **l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.**

Concernant les déplacements, l'OAP définit à la fois des orientations pour **faciliter les déplacements motorisés** (différents accès au secteur, stationnement permettant l'accès aux commerces et aux services…) et des orientations pour **favoriser les déplacements doux dans les îlots végétalisés.**

Enfin, l'OAP intègre plusieurs orientations en faveur de la qualité paysagère et environnementale du projet. Ainsi, elle prévoit notamment **l'aménagement d'espaces collectifs paysagers, la végétalisation des parkings** ou encore **la création d'une frange paysagère au sud**. Ces orientations participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants.

La modification ajoute le périmètre de cette nouvelle OAP de secteurs à échelle communale au plan de zonage de la commune. Les dispositions graphiques (continuité paysagère, ensemble bâti identifié, linéaire toute activité et emplacement réservé) figurant sur le plan de zonage du PLUi approuvé sont maintenues et un emplacement réservé mixité sociale est ajouté (*cf.* 2-ISS).

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'OAP porte des incidences positives en fléchant le renouvellement d'un secteur en friche, en associant une enveloppe de logements à réaliser et en développant des mesures pour assurer son insertion dans l'environnement. L'OAP prend également en compte les risques et nuisances suite au processus d'évaluation environnementale.
À noter que la création de cette OAP fait l'objet d'une analyse au titre des sites susceptibles d'être impactés (se reporter au tome 2 – Évaluation environnementale, « 2. Rapport environnemental »).

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
OAP de secteur à échelle communale	OAP de secteur à échelle communale « Cœur d'Issou »
PAS D'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE	**Présentation du secteur** **Localisation :** **D'une superficie d'environ 1,75 ha, ce secteur est en bordure de la route départementale RD190 qui traverse la commune. Il est accessible depuis la RD190, la rue de la Gare, la rue de Montalet et l'impasse des Hautes Bovettes.** **Objectif :** **Ce projet a la double vocation de requalifier l'entrée de ville et de conforter l'offre de logements et de commerces de la commune.** **Les orientations** **Destination générale et programmation** - **Réalisation d'un minimum de 60% de logements collectifs sociaux avec des rez-de-chaussée actifs le long de la RD190, à destination de commerces et activités de services.** - **Réalisation de l'OAP en 2 phases distinctes avec :**

    - **En phase 1, l'aménagement d'un projet au niveau de la friche correspondant à l'ancien Lidl ;**
    - **En phase 2, l'aménagement du secteur Est de l'OAP.**
- **La densité sera adaptée au regard de la capacité des équipements (réseaux et voirie) avec une densité maximale possible d'environ 130 logements à l'hectare.**

<u>Composition et morphologie urbaine</u>

- **Implantation des bâtiments en retrait de la RD190 afin de permettre la construction de stationnement client et résidentiel ;**
- **Une hauteur totale maximum des constructions correspondant à du R+2+C ou R+2+A avec de préférence des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et activités de service le long de la RD190 ;**
- **Un épannelage progressif des hauteurs des constructions permettant d'assurer une bonne transition avec le secteur pavillonnaire situé au sud est souhaité.**

<u>Organisation viaire et déplacements</u>

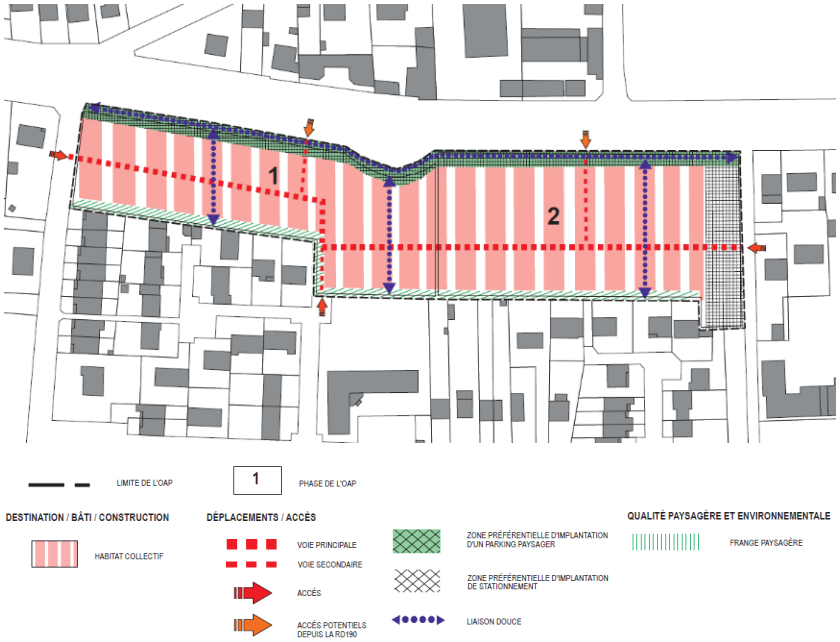
- **Accès depuis la rue de la Gare et la rue de Montalet de préférence, avec accès potentiels sur la RD190 mais également sur l'Impasse des Hautes Bovettes ;**
- **Créations de liaisons douces en cœur d'îlot permettant notamment de traverser le secteur et de se raccrocher aux quartiers environnants ;**

- **Aménagement de plusieurs aires de stationnements destinées aux commerces et aux services présents autour du secteur.**

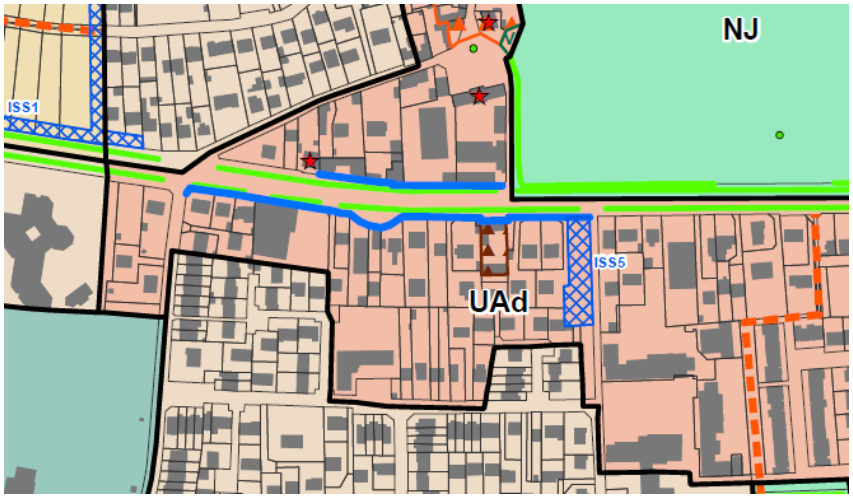
Qualité paysagère et environnementale

- **Une attention particulière devra être accordée à la potentielle pollution des sols du site afin de limiter les risques d'exposition des populations aux risques et nuisances sanitaires liés à ce type de pollution ;**
- **Aménagement d'un espace collectif paysager au sein des constructions projetées permettant de garantir un cadre de vie qualitatif aux futurs résidents ;**
- **Création d'une frange paysagère au sud de l'OAP permettant une meilleure intégration du projet dans son environnement et offrant une transition avec l'habitat pavillonnaire présent au sud.**

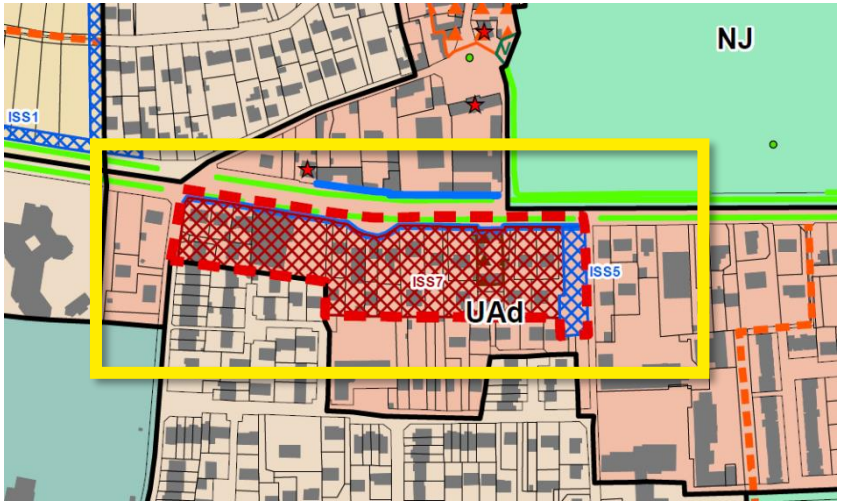
Schéma de l’OAP



Plan de zonage de la commune



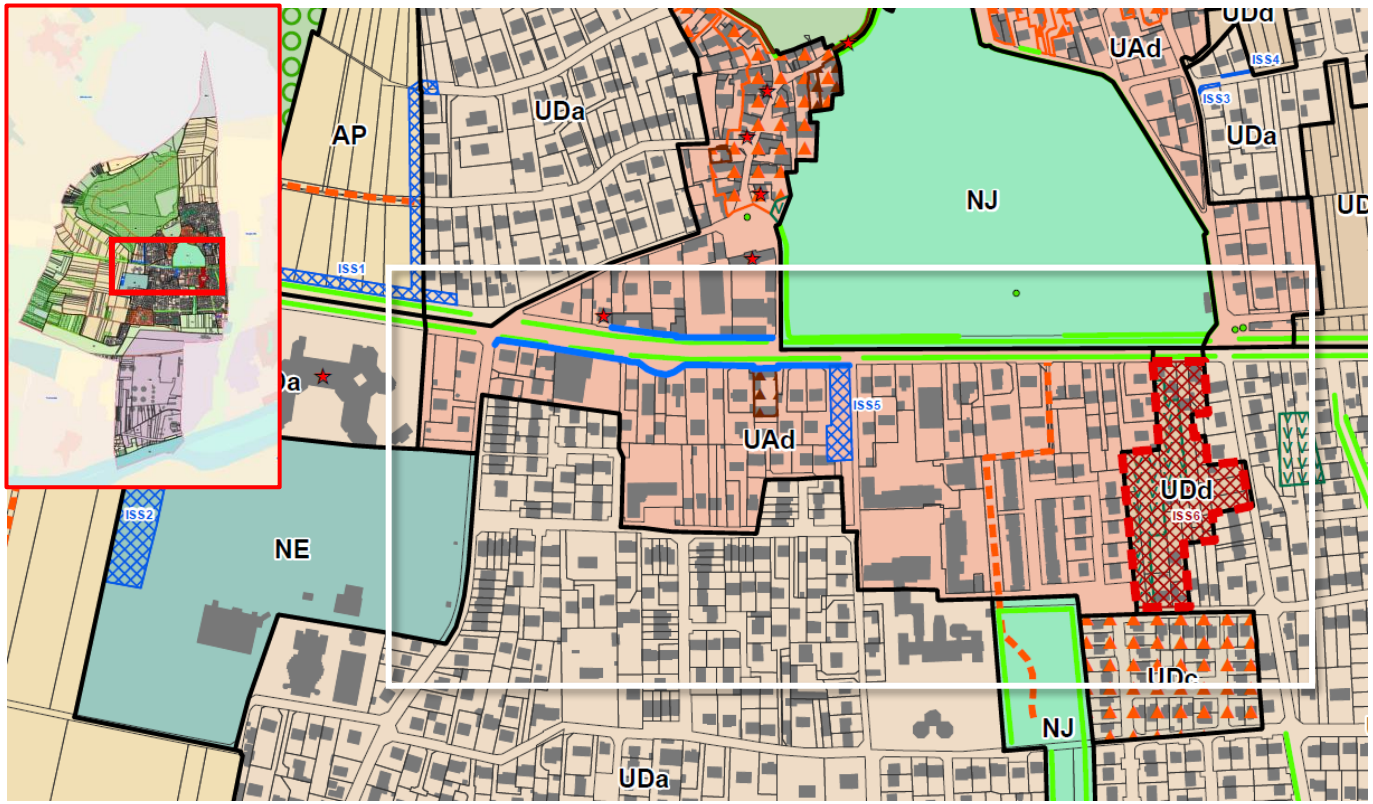
Plan de zonage de la commune



N°2-ISS – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ MIXITÉ SOCIALE « ISS7 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Issou
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Issou

Contenu de la modification

Les emplacements réservés mixité sociale ont pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'État. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Pour chaque emplacement réservé est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'État par des prêts aidés.

Dans le cadre de la nouvelle OAP de secteur à échelle communale « Cœur d'Issou » (*cf.* 1-ISS), une programmation de logements sociaux est prévue. Un **emplacement réservé mixité sociale** au bénéfice de la commune est créé en cohérence avec les orientations de l'OAP, soit **un minimum de 60% de logements sociaux**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création d'un emplacement réservé à destination de logement social n'engendre pas d'incidence sur l'environnement. La création de l'OAP « Cœur d'Issou » est par ailleurs analysée au point précédent.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

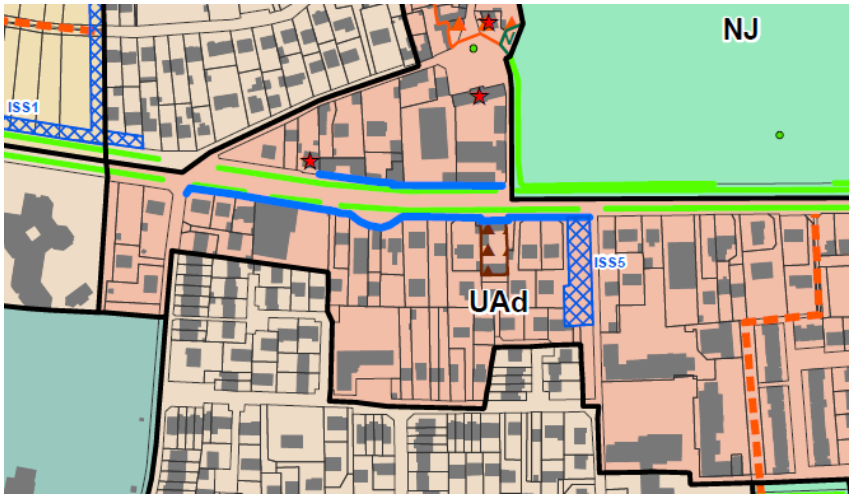
Numéro	Commune	Proportion de logement social	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
ISS6	ISSOU	50% LLS OAP 1 Création d'un cheminement piétonnier et paysager	AB 30, 40, 49, 50, 51, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 279, 280, 306, 307, 318, 3*	11602 m²	Commune
ORGI	ORGEVAL	30% LLS Rue du parc / rue de Bethemont	AO 210, 214,215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 246, 247,	8385 m²	Commune

APRÈS

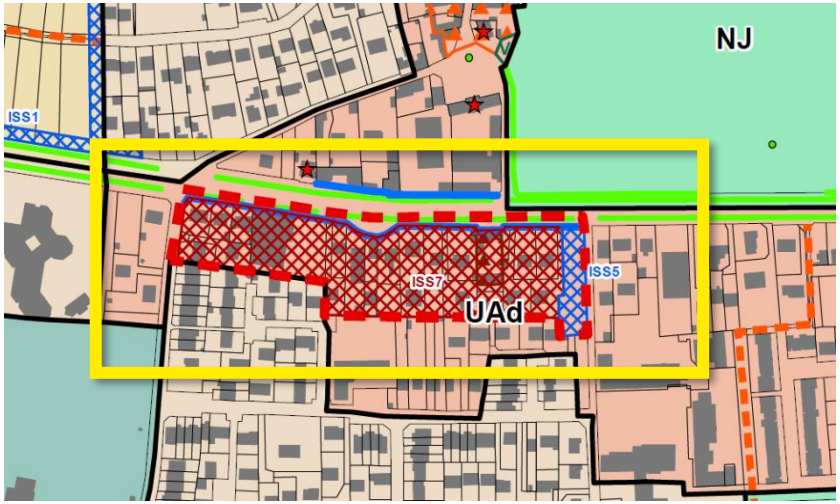
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Proportion de logement social	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
ISS6	ISSOU	50% LLS OAP 1 Création d'un cheminement piétonnier et paysager	AB 30, 40, 49, 50, 51, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 279, 280, 306, 307, 318, 3*	11602 m²	Commune
ISS7	ISSOU	60% minimum de LLS Secteur Cœur d'Issou	AE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 347, 33, 34, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51	16077 m²	Commune
ORGI	ORGEVAL	30% LLS Rue du parc / rue de Bethemont	AO 210, 214,215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 246, 247,	8385 m²	Commune

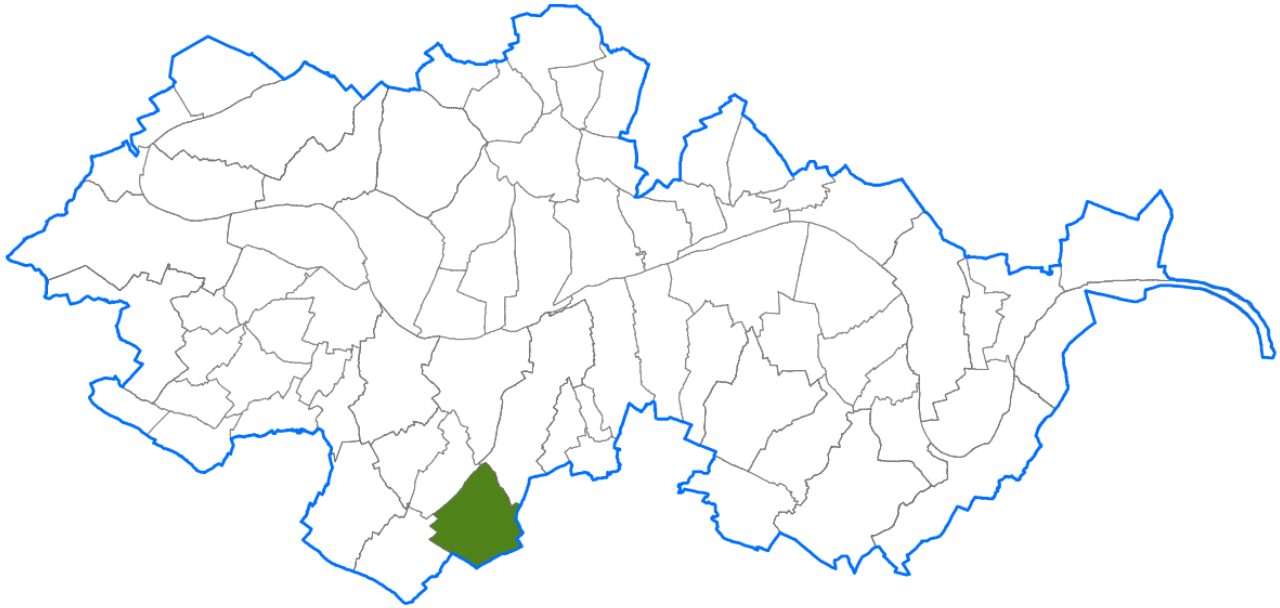
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Jumeauville

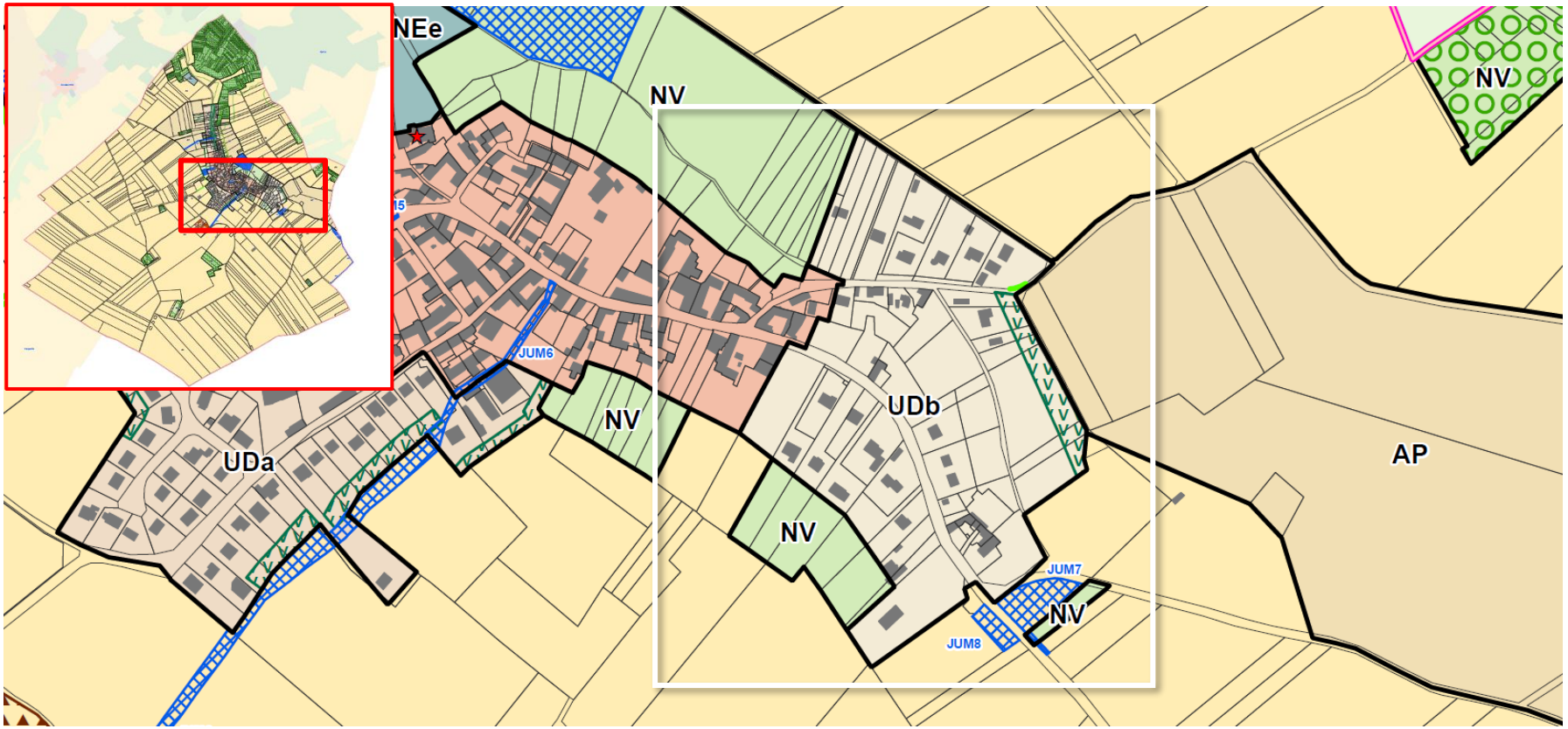


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-JUM – CHANGEMENT DE ZONAGE EN ENTRÉE EST DE VILLE DE UDb VERS UDa

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Jumeauville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plan de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Jumeauville

Contenu de la modification

Les entrées de ville de la commune de Jumeauville, dont la morphologie du bâti est similaire, sont classées en UDa, à l'exception de l'entrée est qui est classée en UDb. Les zones UDa et UDb sont des zones à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire. Toutefois, la zone UDb, qui correspond davantage aux espaces en périphérie, ne permet qu'une **évolution modérée du bâti**.

La zone UDa apparait plus adaptée au secteur. Elle correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment les îlots verts.

Afin de permettre de nouvelles constructions, tout **en préservant également le caractère rural et végétal de la commune** en cohérence avec l'existant, la modification du **PLUi classe donc ce secteur en UDa**.

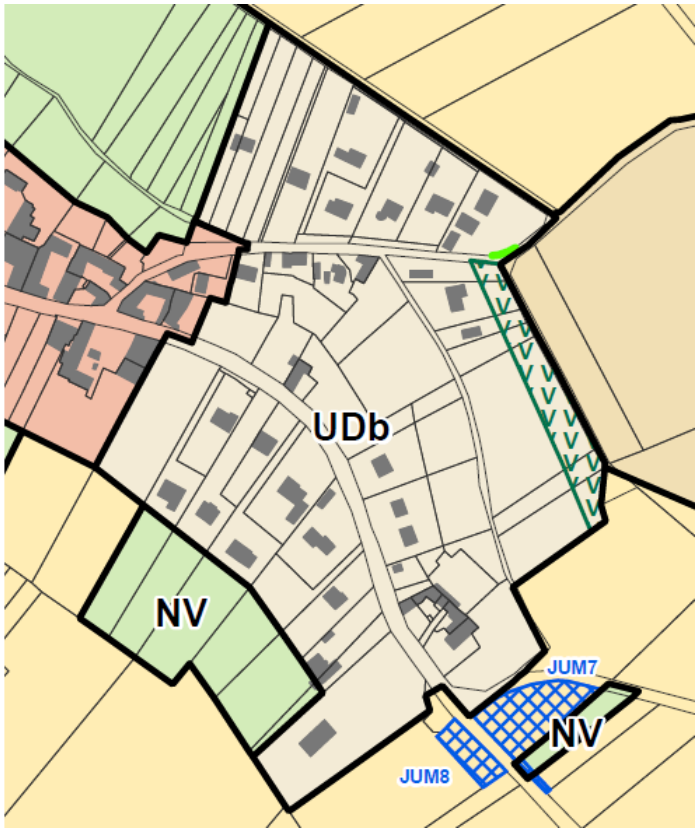
Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées portent des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

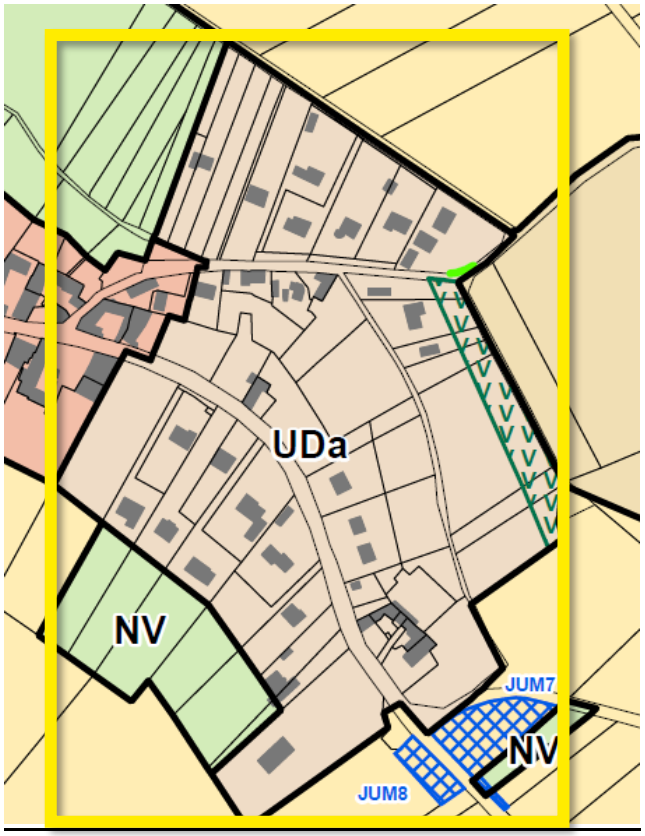
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (4/7)

Modification générale n°1 du PLUi

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

4. LES EVOLUTIONS TERRITORIALES

Juziers – Mousseaux-sur-Seine

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

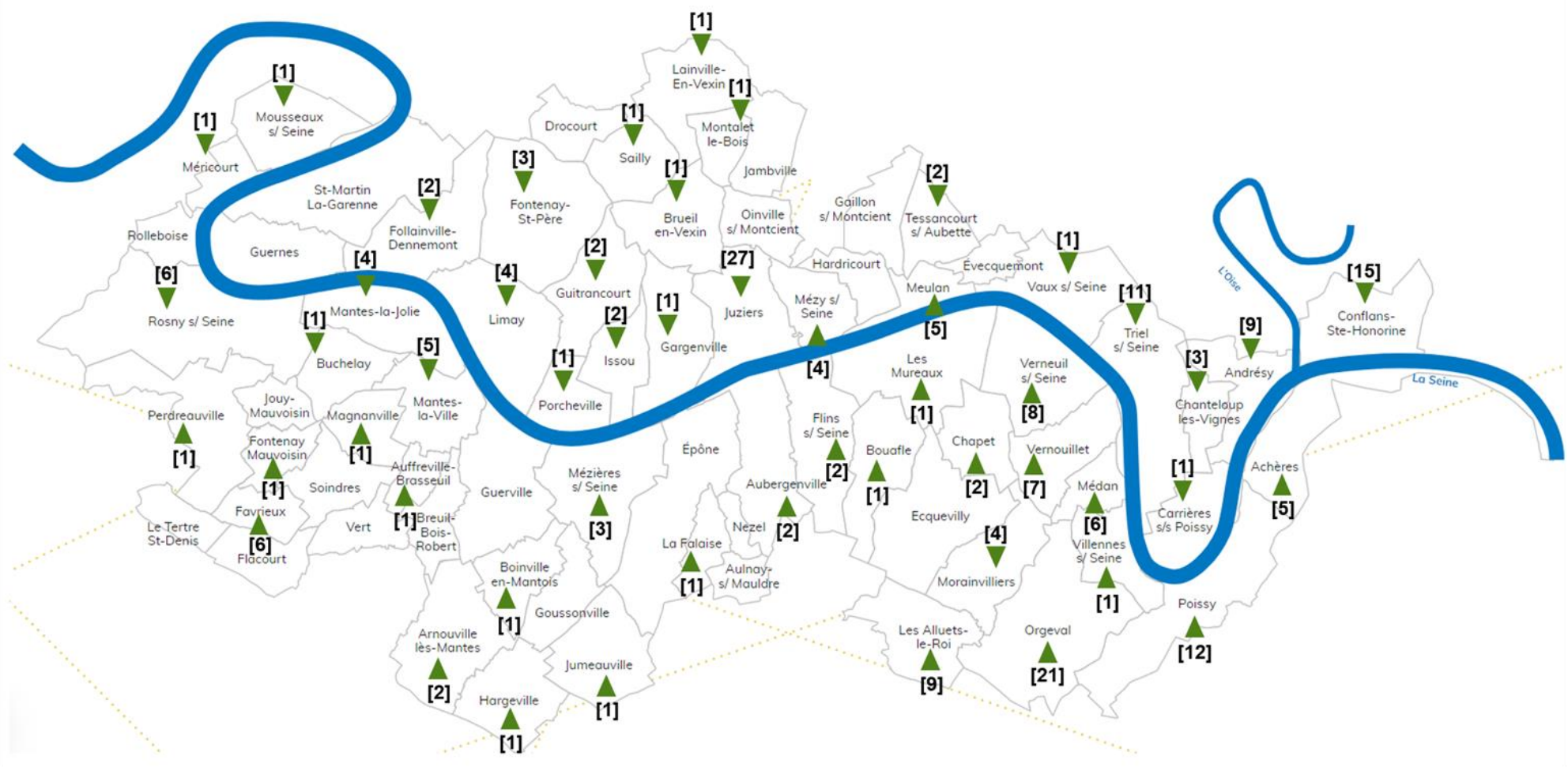


B. Les évolutions territoriales

Juziers – Mousseaux-sur-Seine

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Synthèse des communes concernées par une ou plusieurs évolutions territoriales



Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

Juziers **445**

N°1-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES SERGENTERIES » 446
N°2-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES SOTTERIES » 452
N°3-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES PLIS » 456
N°4-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES CHAUDIÈRES » 460
N°5-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES MARAIS-BOCANNES » 465
N°6-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES FRICHOTS-BOCANNES » 470
N°7-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES LOUVETIÈRES » 476
N°8-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LA SCIERIE » 482
N°9-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 14 RUE DU MARAIS 486
N°10-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 21 RUE DE LA FONTAINE 490
N°11-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 25 RUE BLANCHE PIERRE 494
N°12- JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 17 RUE DE LA FONTAINE 498
N°13-JUZ – IDENTIFICATION D'UNE VILLA EN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT 502
N°14-JUZ – IDENTIFICATION D'UNE MAISON RURALE EN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT 506
N°15-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 48 RUE DU COMMERCE 510
N°16-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 36 RUE DU MARAIS 514
N°17-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 35 RUE BLANCHE PIERRE 518
N°18-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 22 RUE DE LA RÉPUBLIQUE 522
N°19-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 19 RUE D'AUMONT 526
N°20-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 11BIS RUE D'AUMONT 530
N°21-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 24 RUE D'AUMONT 534
N°22-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AUX 7 ET 11 RUE BERTHE MORISOT 538
N°23-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LA ROUTE D'APREMONT, RUE DE MÉZY, CHEMIN DES SABLONS ET RUE DE LA CÔTE D'APREMONT 542
N°24-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES D'ABLEMONT, DU COMMERCE ET BLANCHE PIERRE 548
N°25-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES BLANCHE PIERRE ET DU MARAIS 554
N°26-JUZ – COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 11 RUE DU MARAIS 560
N°27-JUZ – COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 14 QUAI LEON CHAUSSON 564

La Falaise **569**

N°1-LFA – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE CHÂTEAU DE LA FALAISE ET SES DÉPENDANCES 570
Lainville-en-Vexin 575
N°1-LAI – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CRUSSOL » 576
Les Alluets-le-Roi 583
N°1-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE D'ECQUEVILLY » 584
N°2-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE ROYALE – RUE DE LA FERME » 588
N°3-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – CHEMIN DE LA VIEILLE RUE » 592
N°4-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CŒUR DE VILLAGE » 596
N°5-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DU PARC » 600
N°6-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – RUE AU LOUP » 604
N°7-LAR – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR3 » 608
N°8-LAR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR1 » 612
N°9-LAR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR2 » 616
Les Mureaux 621
N°1-LMU– CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LES RUES DU PIEU, CHATEAUBRIAND ET LÉO LAGRANGE DE UDa VERS UDa4 622
Limay 627
N°1-LIM – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE » 628
N°2-LIM – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM53 » 632
N°3-LIM – CRÉATION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « LIM54 » ET « LIM55 » 636
N°4-LIM – REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM3 » 640
Magnanville 645
N°1-MAG – MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS 646
Mantes-la-Jolie 653
N°1-MLJ – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR L'ÉLARGISSEMENT DE L'ALLÉE DES MARRONNIERS 654
N°2-MLJ – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ IMPASSE ÉMILE ZOLA 658
N°3-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UBa BOULEVARD DU MARECHAL JUIN 662

N°4-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UEm VERS UAb16 RUE JEAN HOËT 666

Mantes-la-Ville 669

N°1-MLV – MODIFICATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN DU « DOMAINE DE LA VALLEE » EN QUATRE ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS 670
N°2-MLV – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUE DE BRETAGNE ET RUE CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS 682
N°3-MLV – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUES MARCEL SEMBAT, D'ARMENTIERES, DES ERABLES ET CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS 686
N°4-MLV – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 12 RUE DES PLAISANCES 690
N°5-MLV – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDa ROUTE DE HOUDAN 696

Médan 701

N°1-MED – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 33 RUE PIERRE CURIE 702
N°2-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 6 RUE DES AULNES 706
N°3-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 3 RUE PASTEUR 710
N°4-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 36 RUE DU BAS BRETEUIL 714
N°5-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 42 RUE DU BAS BRETEUIL 718
N°6-MED – SUPPRESSION D'UN TRACÉ DE VOIE/CHEMIN INDICATIF DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE 722

Méricourt 725

N°1-MER – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MER1 » 726

Meulan-en-Yvelines 731

N°1-MEY – MODIFICATION DU « SECTEUR DES ÉTANGS PRÉS » DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°9 « LE SECTEUR DES AULNES » 732
N°2-MEY – CHANGEMENT DU ZONAGE DE UBa VERS UDa AVENUE DES AULNES 736
N°3-MEY – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UBa VERS UDa RUE DE TESSANCOURT 740
N°4-MEY – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MEY4 » 744
N°5-MEY – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MEY3 » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS NV 748

Mézières-sur-Seine 753

N°1-MES – AJOUT D'UNE SERVITUDE DE LOCALISATION SUR UN SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE LUBIN 754
N°2-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UDa4 RUE DE CHAUFFOUR ET QUARTIER DES PALLUETS 758
N°3-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDd RUE NATIONALE 762

Mézy-sur-Seine 767

N°1-MYS – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MYS8 » ROUTE D'APREMONT 768
N°2-MYS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MYS7 » 772
N°3-MYS – MODIFICATION DE L'ÉTIQUETTE DE HAUTEUR SUR LES SECTEURS UDa3 776
N°4-MYS – CRÉATION D'UN CŒUR D'ÎLOT (CIL) SUR LES TERRAINS IDENTIFIES DANS LE SECTEUR DE LA ROUTE D'APREMONT ET LA RUE ERAMBERT 780

Montalet-le-Bois 785

N°1-MLB – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE ANDRÉ GODET DE UDa VERS UDb 786

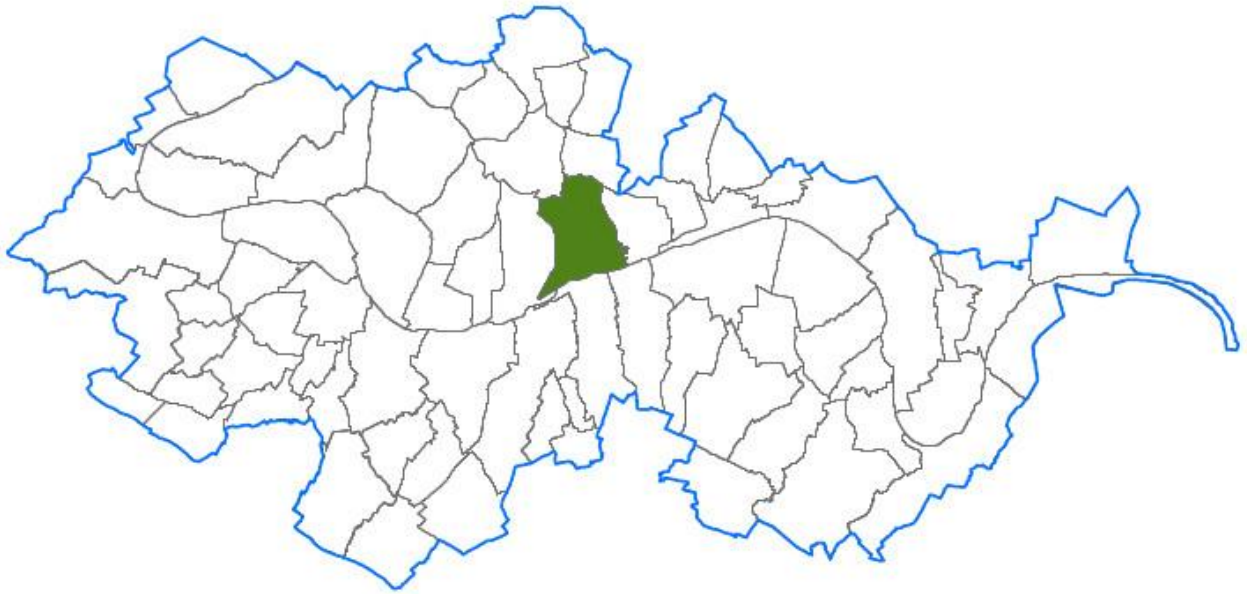
Morainvilliers 789

N°1-MOR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG (PROPRIÉTÉ CARAYON) » 790
N°2-MOR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES GROUX » 796
N°3-MOR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MOR21 » 800
N°4-MOR – SUPPRESSION DU CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DANS LE PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES GROUX 804

Mousseaux-sur-Seine 809

N°1-MOU – CORRECTION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4BIS GRANDE RUE 810

Juziers

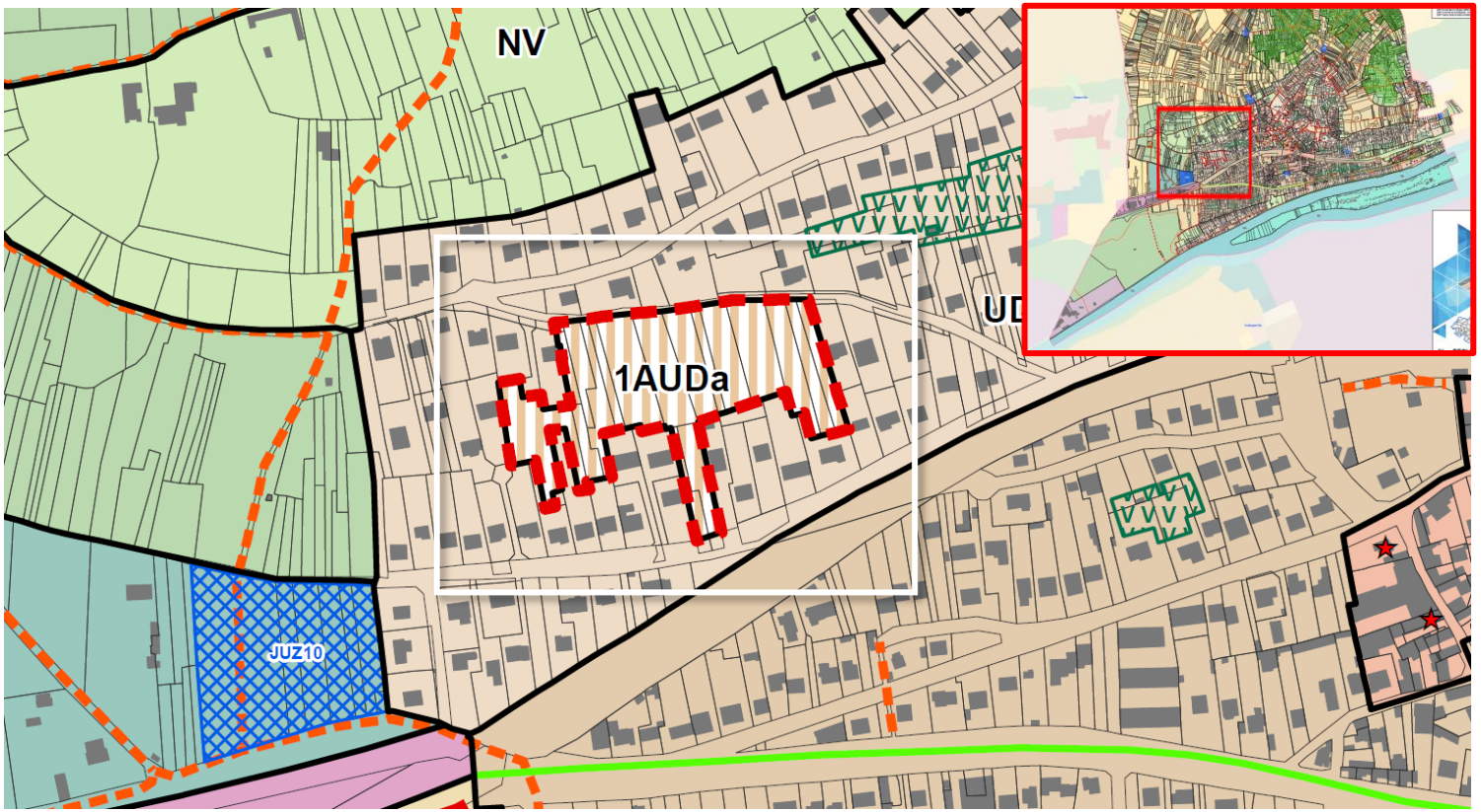


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES SERGENTERIES »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3– OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Sergenteries** a pour objet la réalisation d'une opération de logements mixtes tout en y gardant des espaces naturels perméables. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Sergenteries a été retravaillée. La modification amende ses orientations écrites et graphiques en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine, d'organisation viaire et de déplacements et de qualité paysagère et environnementale. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Enfin, il est précisé que cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications portent des incidences positives. Elles renforcent l'encadrement du futur projet vis-à-vis de son intégration dans l'environnement en renforçant les caractéristiques d'aménagement sur le principe des écoquartiers.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Sergenteries »

Destination générale et programmation

- Programme de 55 à 60 logements, soit une densité de 40 logements/ha comprenant :
- Des logements collectifs et des maisons individuelles groupées ;
    - Au minimum 35% de logements allant du T2 a T4 ;
    - Au minimum 40% de logements aidés.

Composition et morphologie urbaine

- Aménagement à prévoir sur le principe des écoquartiers :

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Sergenteries »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée à court terme.

- Programme de 55 à 60 logements, soit une densité de 40 logements/ha comprenant :
    - **Typologie :** ~~des~~ logements collectifs et des maisons individuelles ~~groupées~~ ;
    - **Au minimum 20% des logements de type maisons individuelles ;**
    - **Les T5 représentent au maximum 10% des logements ;**

- Optimisation de l'utilisation de l'espace ;
- Ecogestion de l'eau de pluie ;
- Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
- Utilisation préférentielle des énergies renouvelables.
- Emploi de matériaux locaux et écologiques pour la construction ;
- Respect des critères de Haute Qualité Environnementale ;
- Hauteur totale maximale des constructions : 12 m.

Organisation viaire et déplacements

- Aménagement de la rue des Ruisselets pour l'ouvrir entièrement à la circulation automobile ;
- Accès unique depuis la rue des Ruisselets ;
- Voie traversante nord-sud entre la rue des Ruisselets et le chemin du Mesnil servant de desserte primaire pour l'ensemble du secteur, doublée d'une liaison douce ;
- Carrefour à aménager au débouché de la voie nouvelle avec le chemin du Mesnil ;
- Stationnement organisé en placettes paysagères.

Qualité paysagère et environnementale

- Intégration paysagère du bâti respectant la configuration du site et l'adaptation des constructions au relief avec une dégradation de leurs hauteurs totales en fonction de la pente du terrain.

  - ~~Au minimum 35% de logements allant du T2 a T4~~ ;
  - Au minimum ~~40%~~ **45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU.**

Composition et morphologie urbaine

- Aménagement à prévoir sur le principe des écoquartiers :
  - ~~Optimisation de l'utilisation de l'espace ;~~
  - Ecogestion de l'eau de pluie ;
  - Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
  - Utilisation préférentielle des énergies renouvelables.
- Emploi de matériaux locaux et écologiques pour la construction ;
- Respect des critères de Haute Qualité Environnementale ;
- Hauteur totale **moyenne** maximale des constructions : ~~12 m~~ **9m ;**
- **Dans le cas de l'implantation de toitures terrasses, une fonctionnalisation (végétalisation, implantation de système d'énergie renouvelable…) devra être privilégiée**.

Organisation viaire et déplacements

- Aménagement de la rue des Ruisselets pour l'ouvrir entièrement à la circulation automobile ;
- ~~Accès unique depuis la rue des Ruisselets ;~~
- Voie traversante **en double sens** nord-sud entre la rue des Ruisselets et le chemin du Mesnil ~~servant de desserte primaire pour l'ensemble du secteur, doublée d'une liaison douce~~ **ouverte à la circulation au public, doublée d'une liaison douce, et stationnement afférent** ;
- Carrefour à aménager au débouché de la voie nouvelle avec le chemin du Mesnil ;

- ~~Stationnement organisé en placettes paysagères~~
- **Offre diversifiée pour le stationnement (placettes paysagères, à la parcelle et en sous-sol…) ;**
- **Espace de rencontre central qui pourra être réalisé (jardin, aire récréative…).**

Qualité paysagère et environnementale

- Intégration paysagère du bâti respectant la configuration du site et l'adaptation des constructions au relief avec une dégradation de leurs hauteurs totales en fonction de la pente du terrain ;
- **Privilégier les plantations de haies permettant une meilleure intégration du projet (feuillage persistant…).**

Schéma de l'OAP

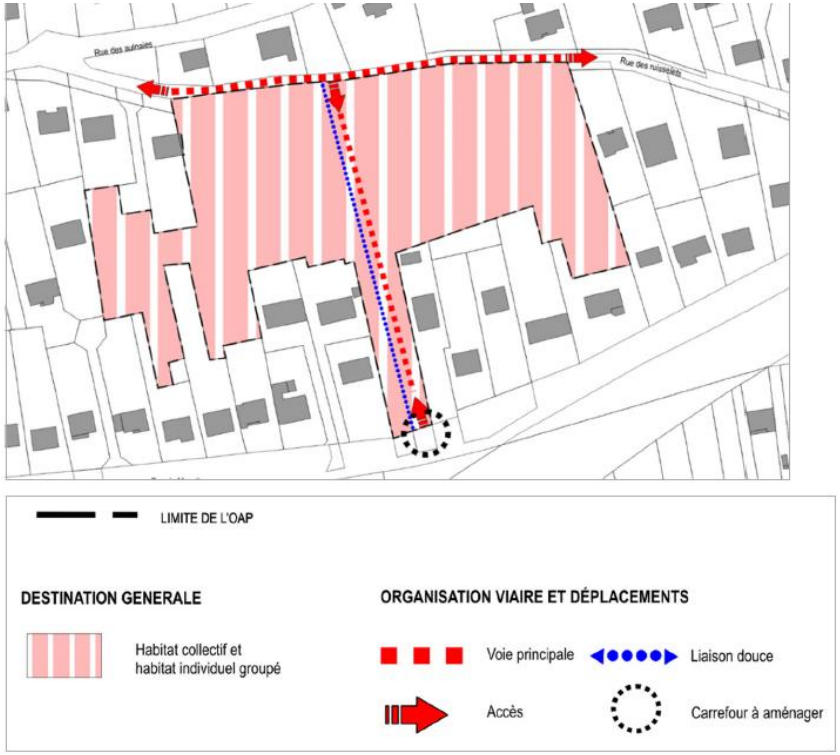
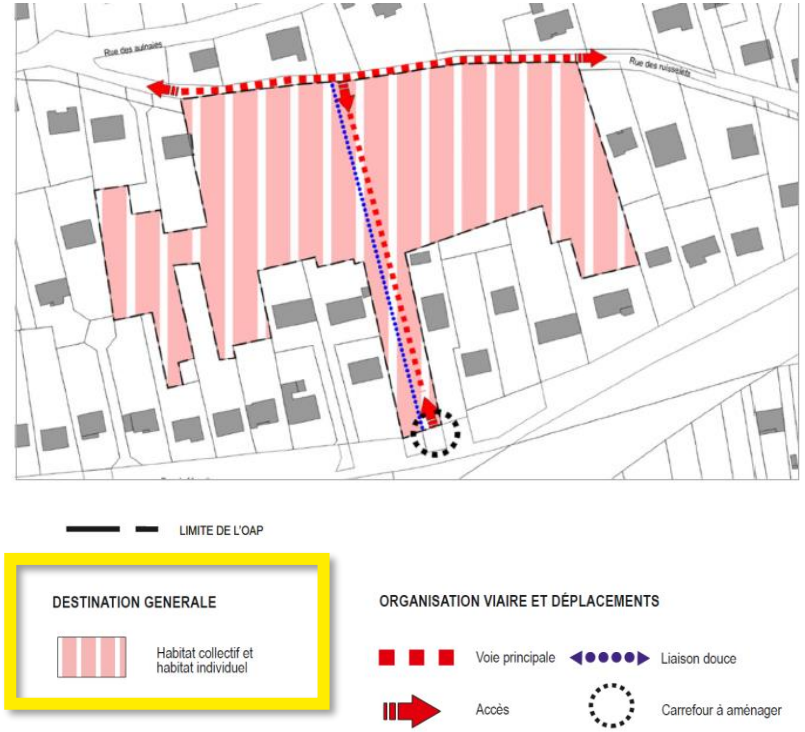


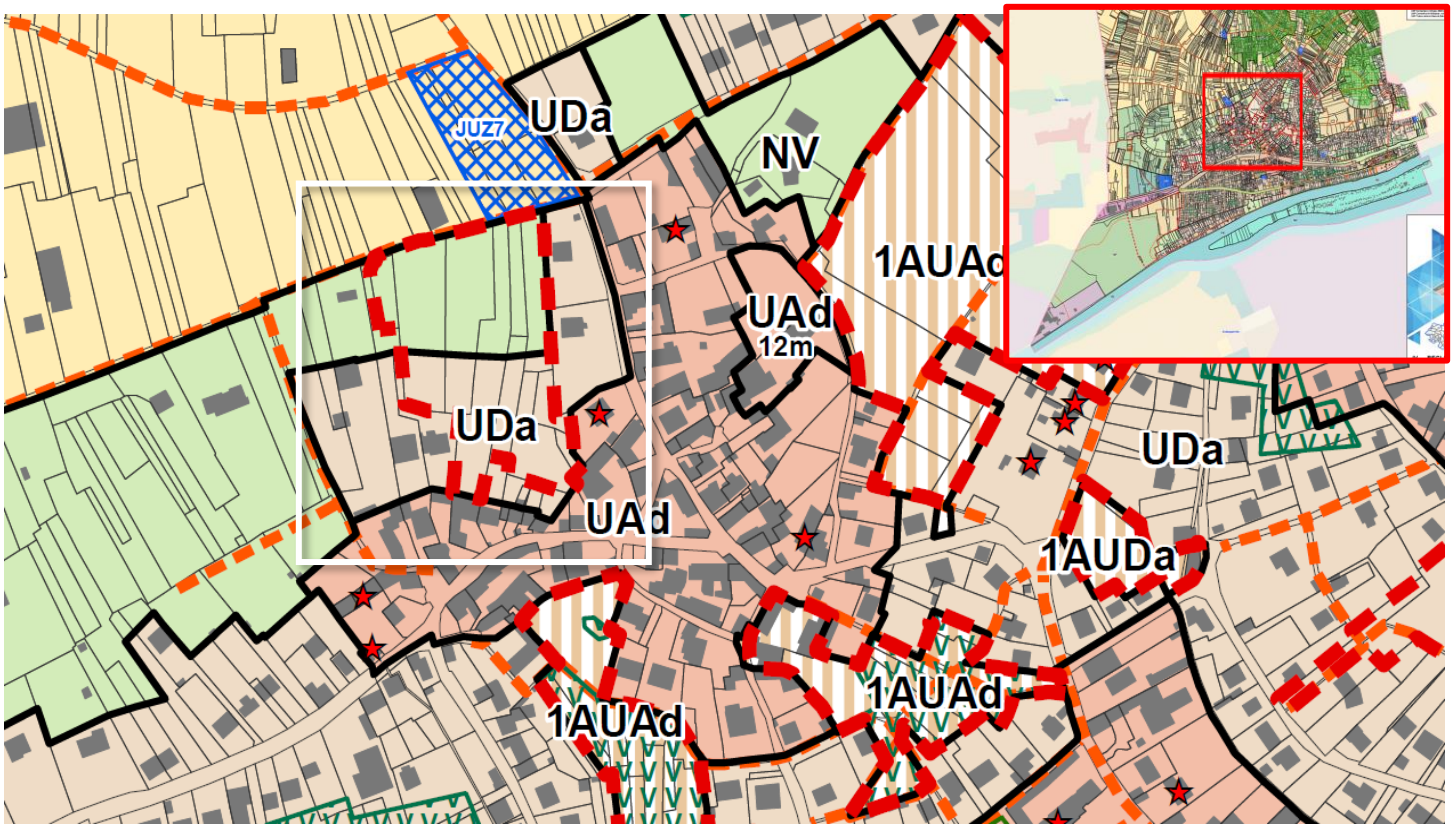
Schéma de l'OAP



N°2-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES SOTTERIES »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Sotteries** a pour objet l'organisation de la **constructibilité d'un ensemble de fonds de terrains** situés pour partie en UDa et NV au PLUi **approuvé**. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Sotteries a été retravaillée pour y apporter notamment un objectif de production de logements au titre de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU). La modification amende ponctuellement le schéma de l'OAP et ses orientations écrites en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine et de qualité paysagère et environnementale. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications portent des incidences positives. Bien que la densité envisagée ait été légèrement impactée, cette évolution tient compte du choix de préserver un espace de respiration et de transition non constructible et végétalisé sur la parcelle, qui contribue au maintien de la trame verte urbaine du territoire. La zone d'implantation préférentielle pour le stationnement devra s'accompagner d'aménagements paysagers.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Sotteries »

Destination générale et programmation

- Ensemble de logements avec une densité minimum de 15 logements/hectare appréciée sur l'ensemble du secteur.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions devront s'implanter selon le principe indiqué au schéma ;
- La hauteur totale des bâtiments ne devra pas excéder 10 m.

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Sotteries »

Destination générale et programmation

- Ensemble de logements avec une densité ~~minimum~~ **moyenne** de 15 logements/hectare appréciée sur ~~l'ensemble du secteur~~ **sur la zone urbanisable**.
- **Minimum de 45% de logements aidés au titre de la loi SRU**.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions devront s'implanter selon le principe indiqué au schéma ;

Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie de desserte à double sens ;
- Placette aménagée et paysagée comprenant des dispositifs de stationnement et éventuellement un dispositif de retournement.

Qualité paysagère et environnementale

- Partie nord du secteur non constructible et maintenue avec une structure végétale importante ;
- Préservation des vues remarquables sur la vallée de la Seine à partir du chemin des Sotteries notamment, les constructions étant implantées dans la partie basse du terrain côté sud du secteur ;
- Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

- ~~La hauteur totale des bâtiments ne devra pas excéder 10m~~. **Hauteur totale moyenne des constructions : 8m ;**

Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie de desserte à double sens ;
- Placette aménagée et paysagée comprenant des dispositifs de stationnement et éventuellement un dispositif de retournement.

Qualité paysagère et environnementale

- Partie nord **et sud-est** du secteur non constructible**s** et maintenue**s** avec une structure végétale importante ;
- Préservation des vues remarquables sur la vallée de la Seine à partir du chemin des Sotteries notamment, les constructions étant implantées dans la partie basse du terrain côté sud du secteur ;
- Le secteur est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe au sein d'une zone de remontée de nappe.

Schéma de l'OAP

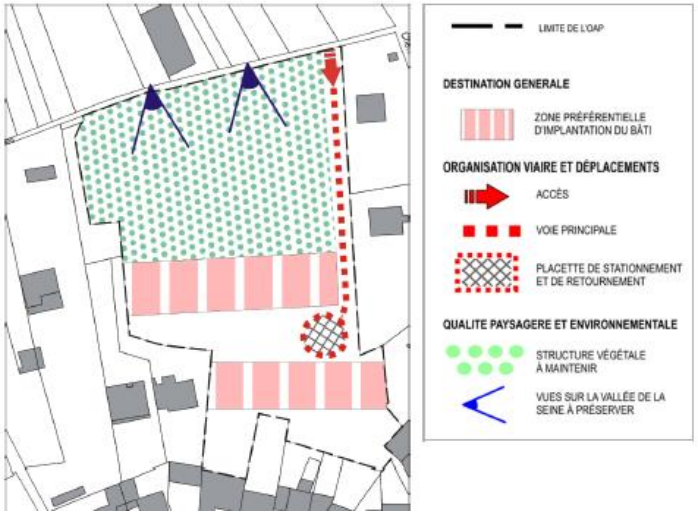
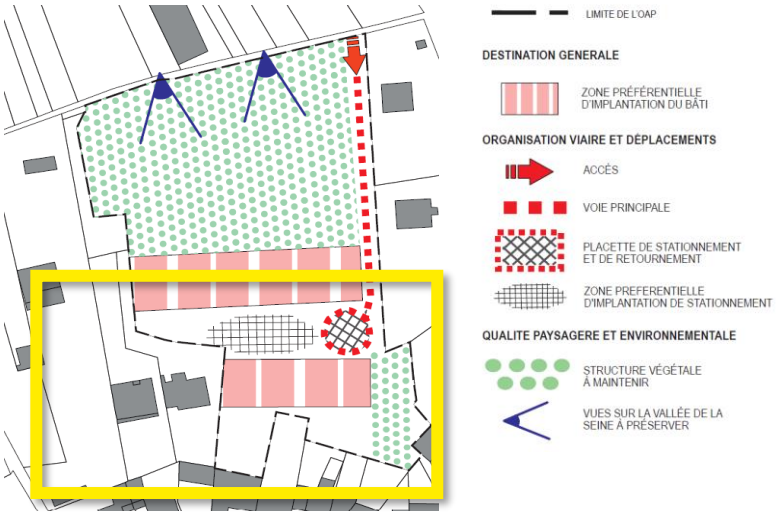


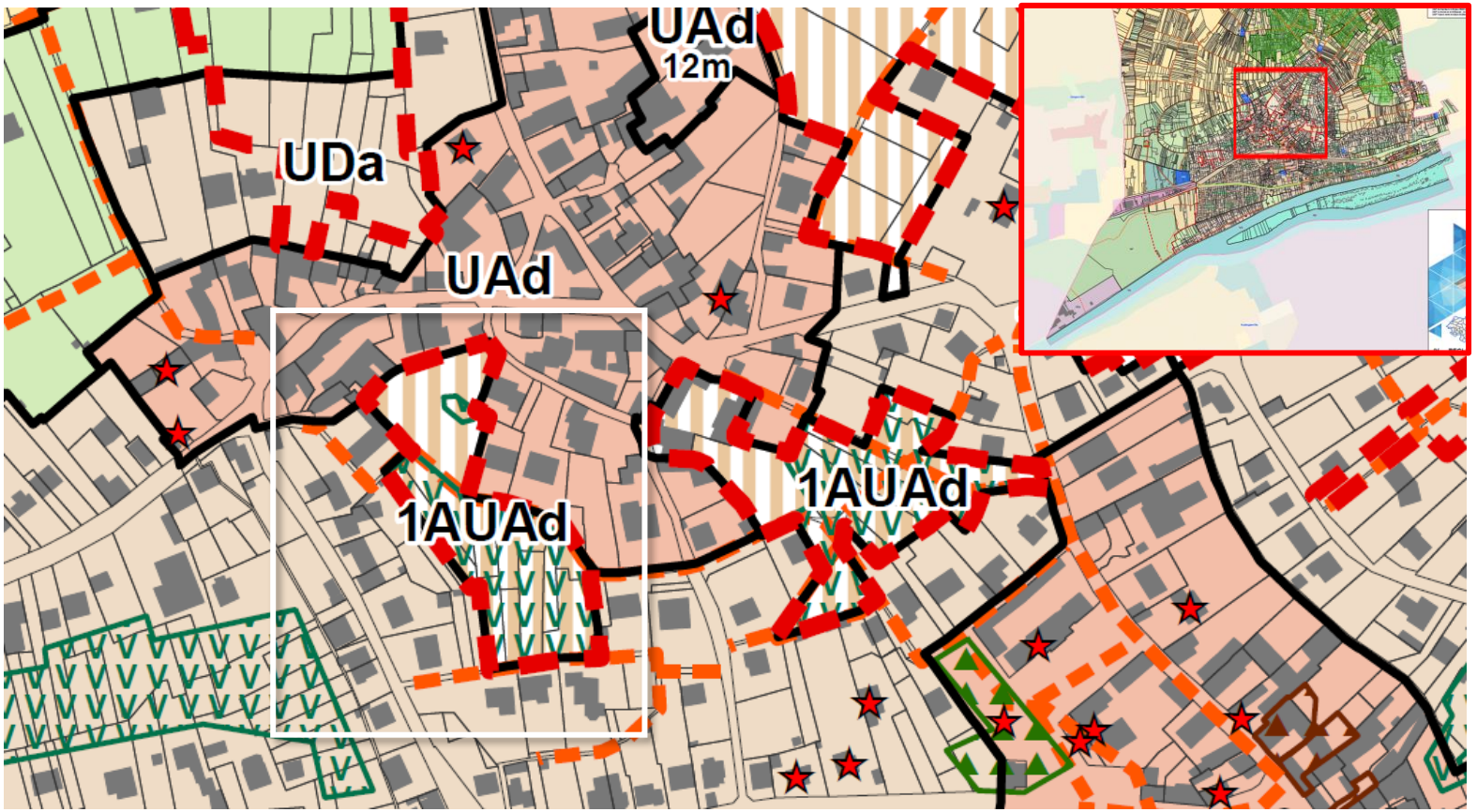
Schéma de l'OAP



N°3-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES PLIS »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Plis,** située en zone 1AUAd du PLUi approuvé, a pour objet d'organiser l'urbanisation du secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Plis a été retravaillée pour améliorer notamment l'objectif de production de logements sociaux. La modification amende ponctuellement les orientations écrites et graphiques de l'OAP en matière de destination générale et programmation et de composition et morphologie urbaine. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Enfin, il est précisé que cette OAP a vocation à être réalisée à long terme.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification ne porte pas d'incidences significatives sur le secteur en précisant quelques éléments de projet en lien avec l'avancement des études pré-opérationnelles sur le secteur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Plis »

Destination générale et programmation

- Programme de logements diversifiés avec une dominante de collectifs et une densité comprise entre 25 et 35 logements/ha ;
- Minimum de 35% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 40% de logements aidés.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord du secteur et organisation des constructions autour d'un jardin de cœur d'îlot ;

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Plis »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements diversifiés avec ~~une dominante de collectifs et une densité comprise entre 25 et 35 logements/ha~~ **environ 7 logements sur l'ensemble du secteur** ;
- Minimum de 35% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de ~~40%~~ **45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU**.

- Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Reconversion de la partie sud du secteur en jardins pouvant bénéficier de leur position de belvédère : jardins partagés, vergers, gestion différenciée des eaux pluviales.

Qualité paysagère et environnementale

- Créer un accès sur la rue de la Citerne ;
- Renforcer les liaisons douces existantes par l'amélioration de leur praticabilité ;
- Préserver les stationnements paysagés et organisés en lien avec la placette de cœur d'îlot.
- Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles

Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord du secteur et organisation des constructions autour d'un jardin de cœur d'îlot ;
- ~~Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.~~

Organisation viaire et déplacements

- Reconversion de la partie sud du secteur en jardins pouvant bénéficier de leur position de belvédère : jardins partagés, vergers, gestion différenciée des eaux pluviales.

Qualité paysagère et environnementale

- Créer un accès sur la rue de la Citerne ;
- Renforcer les liaisons douces existantes par l'amélioration de leur praticabilité ;
- Préserver les stationnements paysagés et organisés en lien avec la placette de cœur d'îlot.
- Le secteur se situe au sein d'une zone de remontée de nappe et est soumis aux aléas de retrait et de gonflement des argiles.

Schéma de l’OAP

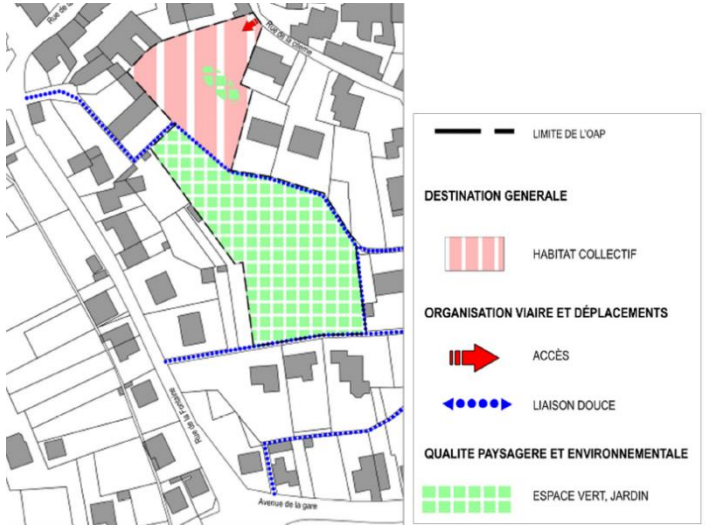
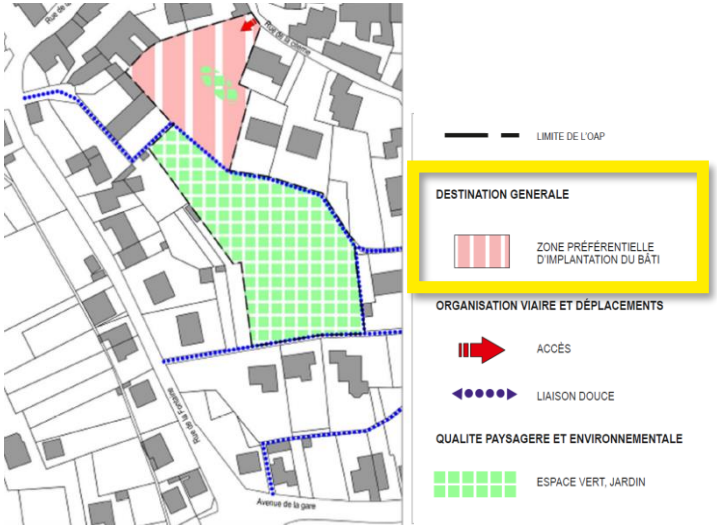


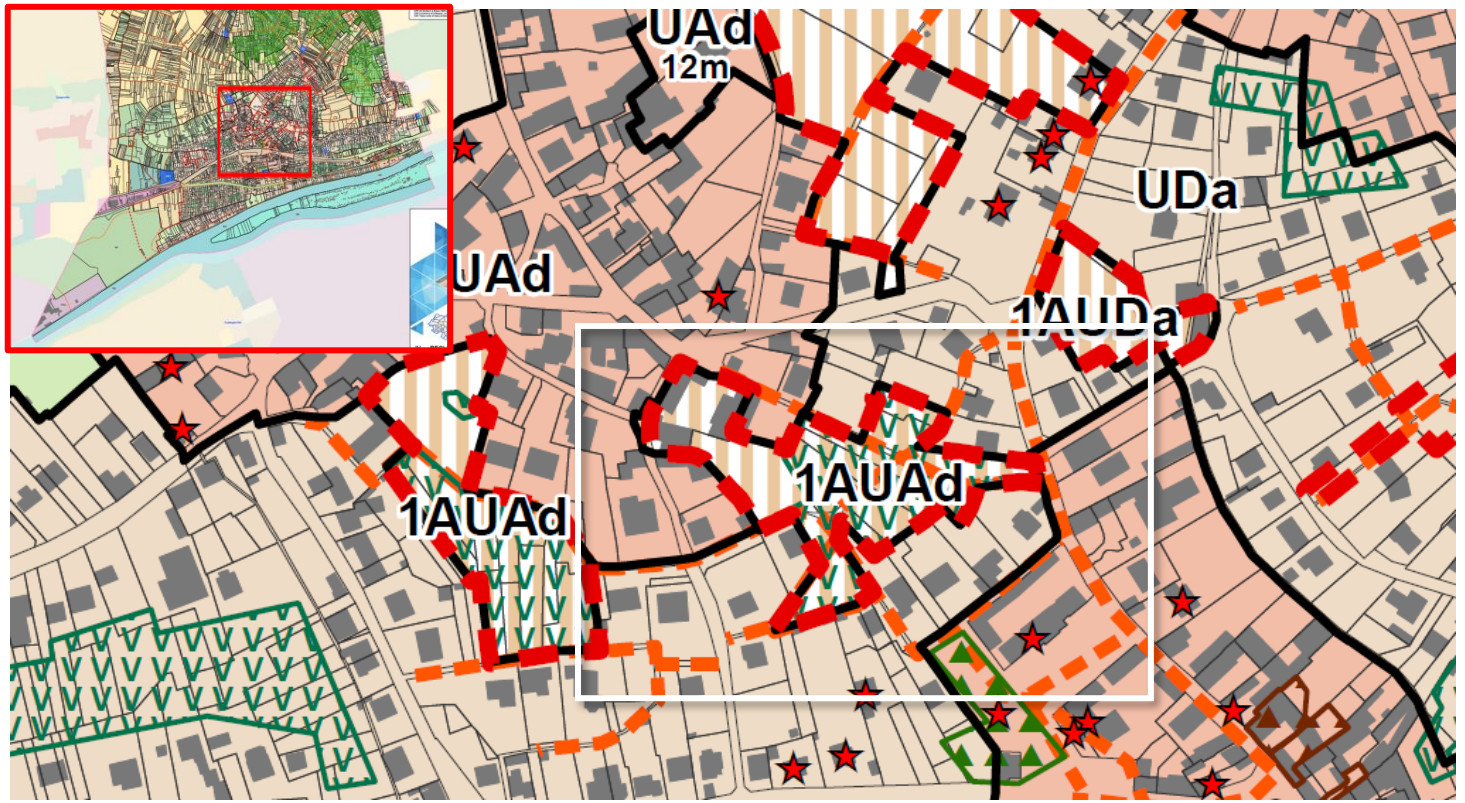
Schéma de l’OAP



N°4-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES CHAUDIÈRES »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Chaudières** a pour objet d'organiser l'urbanisation de ce secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien. Elle est classée en 1AUAd au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Chaudières a été retravaillée pour améliorer notamment l'objectif de production de logements sociaux. La modification amende ponctuellement le schéma et les orientations écrites de l'OAP en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine, d'organisation viaire et de déplacements et de qualité paysagère et environnementale. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Enfin, il est précisé que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées à l'OAP ont des incidences positives en assurant une meilleure insertion du projet dans son environnement et en prévoyant la réhabilitation de bâtis existants pour la réalisation de logements.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteurs à échelle communale « Les Chaudières »

Destination générale et programmation

- Programme de logements à dominante collective et densité comprise entre 50 et 65 logements/ha. ;
- Minimum de 40% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 40% de logements aidés.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions doivent être implantées dans la zone préférentielle selon le schéma ci-joint ;
- Aménagement d'une placette de village au cœur de l'espace bâti ;
- Réhabilitation du bâti identifié à destination d'habitat ou d'équipements ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Accès depuis les rues d'Aumont et de la Citerne ;
- Renforcement des liaisons douces en améliorant leur praticabilité ;
- Organisation des stationnements en lien avec l'aménagement des jardins.

Qualité paysagère et environnementale

- Réalisation d'un parc public au sud du secteur devant tirer parti de sa position de belvédère pour son aménagement, notamment

APRÈS

OAP de secteurs à échelle communale « Les Chaudières »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements à dominante collective ~~et densité comprise entre 50 et 65 logements/ha.~~ ;
  - **Environ 12 logements en réhabilitation ;**
  - **Environ 8 nouveaux logements ;**
- Minimum de ~~40%~~ **50%** de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de ~~40%~~ **45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU.**

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions doivent être implantées dans la zone préférentielle selon le schéma ci-joint ;
- Aménagement d'une placette de village au cœur de l'espace bâti ;
- Réhabilitation du bâti identifié ~~à destination d'habitat ou d'équipements~~ ;
- ~~Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.~~
- **Hauteur totale moyenne des constructions du secteur à 9,50 mètres à privilégier ;**
- **Toitures à pans à privilégier ;**
- **Adapter les constructions nouvelles au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine.**

par les usages suivants : agriculture, vergers, gestion différenciée ou gestion des eaux pluviales ;
− Aménagement de jardins en cœur d'îlot bâti ;
− L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

Organisation viaire et déplacements

- Accès depuis ~~les~~ **la** rue~~s~~ d'Aumont ~~et de la Citerne~~ **privilégié** ;
- Renforcement des liaisons douces en améliorant leur praticabilité ;
- Organisation des stationnements en lien avec l'aménagement des jardins.

Qualité paysagère et environnementale

- Réalisation d'un ~~parc public~~ **espace paysager partagé** au sud du secteur devant tirer parti de sa position de belvédère pour son aménagement, notamment par les usages suivants : **jardins partagés,** ~~agriculture~~, vergers, **vignes**, gestion différenciée ou gestion des eaux pluviales ;
- ~~Aménagement de jardins en cœur d'îlot bâti ;~~
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

Schéma de l'OAP

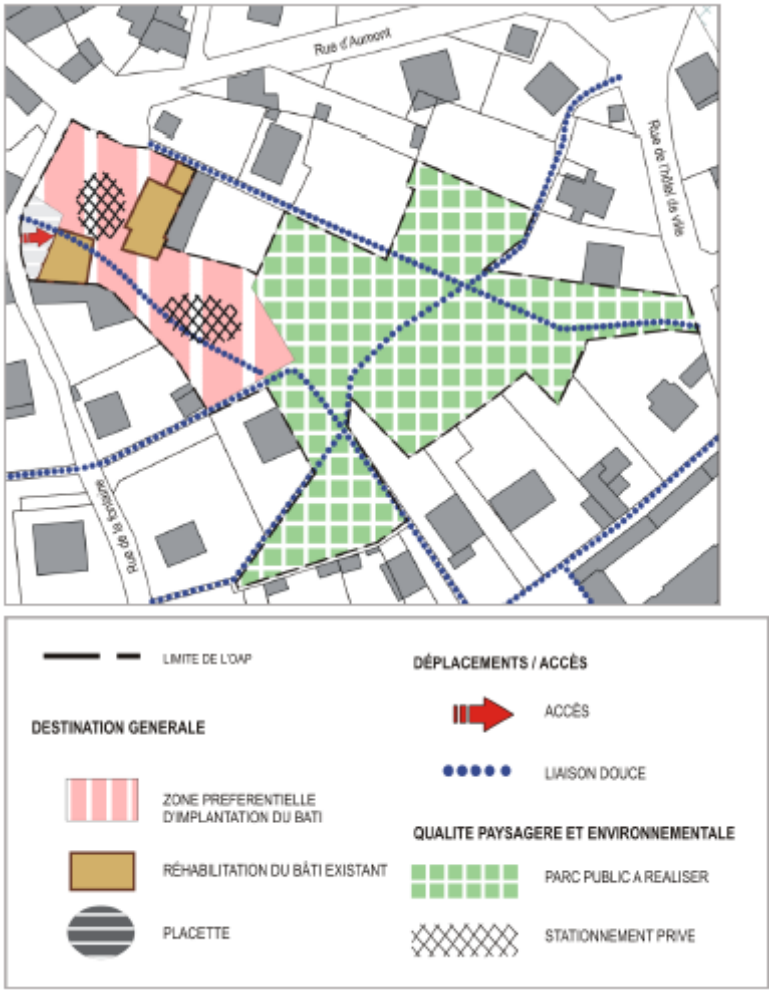
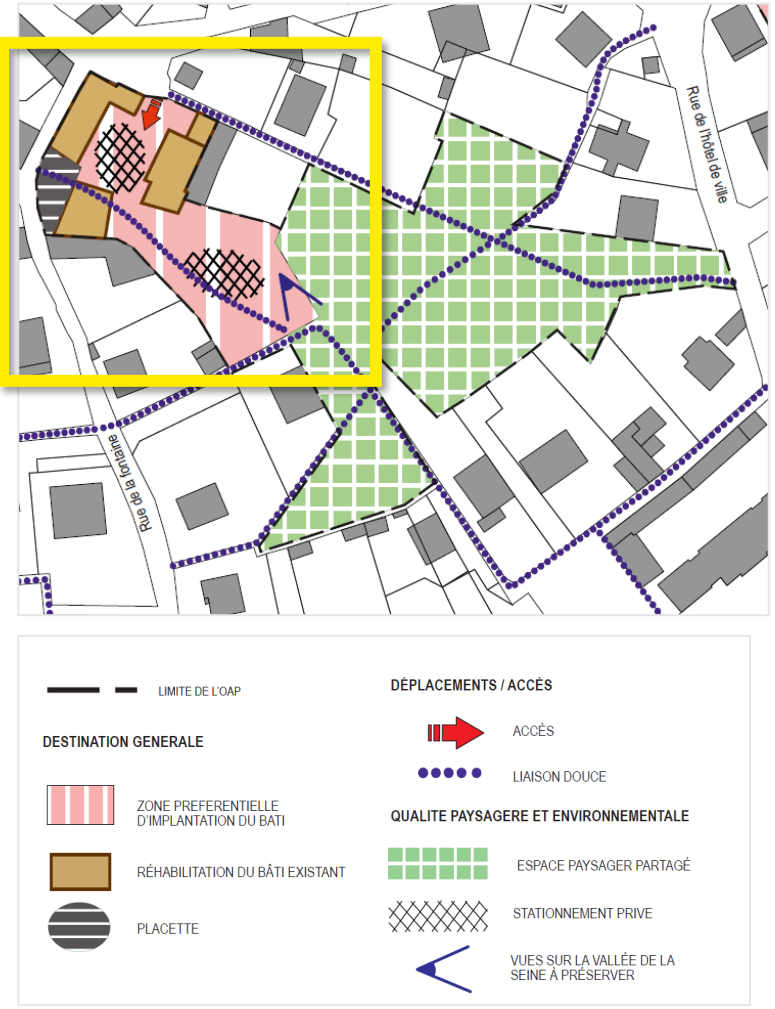


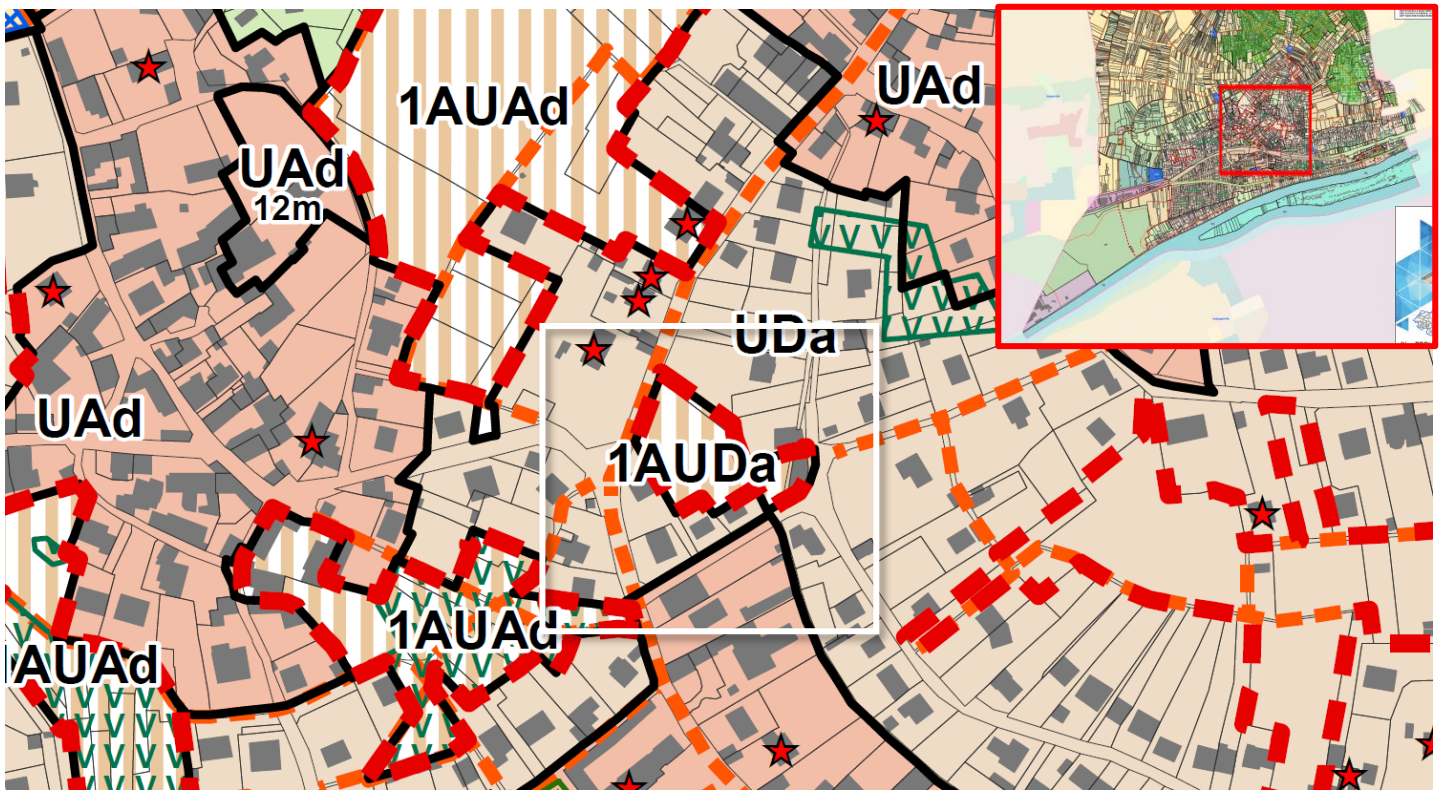
Schéma de l'OAP



N°5-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES MARAIS-BOCANNES »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Marais-Bocannes** a pour objet l'organisation de l'urbanisation du secteur en tirant parti de sa topographie en pente et en mettant le ruisseau en valeur. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Marais-Bocannes a été retravaillée pour améliorer notamment l'objectif de production de logements sociaux. La modification amende ponctuellement le schéma et les orientations écrites de l'OAP en matière de destination générale et programmation et de composition et morphologie urbaine. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Il est également précisé que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme. Enfin, la modification corrige **une erreur matérielle sur le schéma** et fait correspondre les couleurs de la légende et du schéma.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications portent des incidences positives qui ne sont toutefois pas significatives.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Marais-Bocannes »

Destination générale et programmation

- Densité de logements comprise entre 40 et 50 logements/ha. ;
- Habitat collectif dominant ;
- Minimum de 50% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de 40% de logements aidés ;
- Réhabilitation du bâti identifié en logements ou en équipements.

Composition et morphologie urbaine

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Marais-Bocannes »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Densité de logements comprise entre 40 et 50 logements/ha. ;
- Habitat collectif dominant ;
- Minimum de 50% de logements de petite taille (T1 à T3) ;
- Minimum de ~~40%~~ **45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU** ;
- Réhabilitation du bâti identifié en logements ou en équipements.

- Implantation du bâti dans la partie nord-ouest du secteur ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres ;
- Gabarit des immeubles collectifs en R+1 + comble ou R+2.

Organisation viaire et déplacements

- Accès depuis la rue des Frichots ;
- Liaison douce à aménager entre la rue du Marais et la rue des Bocannes.

Qualité paysagère et environnementale

- Valoriser le ru à découvert et aménager un espace public en lien avec lui ;
- Favoriser la création de jardins en cœur d'îlot ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort) ;
- Ce secteur est également soumis à des risques de ruissellement rue du Marais.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation du bâti dans la partie nord-ouest du secteur ;
- Hauteur totale **moyenne** des constructions **du secteur** limitée à ~~12 mètres~~ **8 mètres** ~~;~~
- ~~Gabarit des immeubles collectifs en R+1 + comble ou R+2~~.

Organisation viaire et déplacements

- Accès depuis la rue des Frichots ;
- Liaison douce à aménager entre la rue du Marais et la rue des Bocannes.

Qualité paysagère et environnementale

- Valoriser le ru à découvert et aménager un espace public en lien avec lui ;
- Favoriser la création de jardins en cœur d'îlot ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort) ;
- Ce secteur est également soumis à des risques de ruissellement rue du Marais.

Schéma de l'OAP



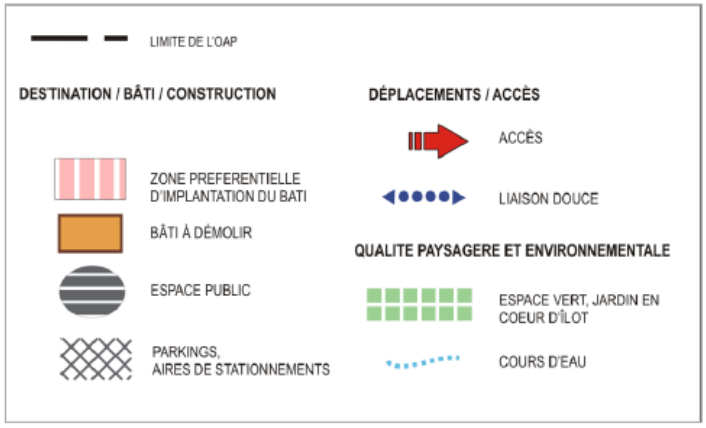
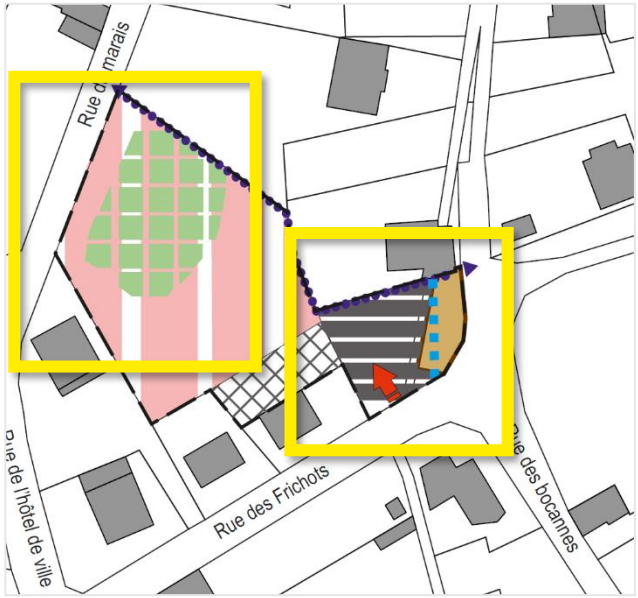
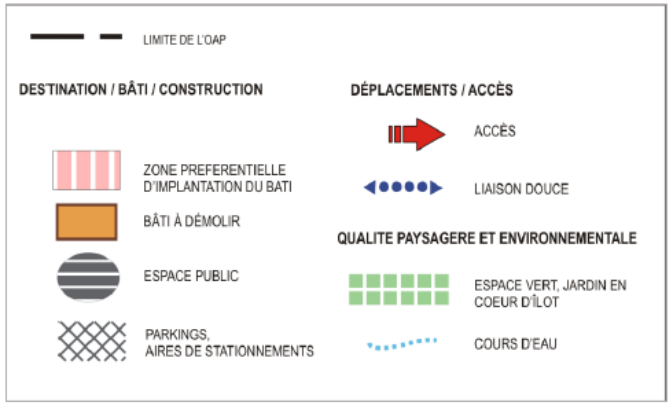


Schéma de l'OAP

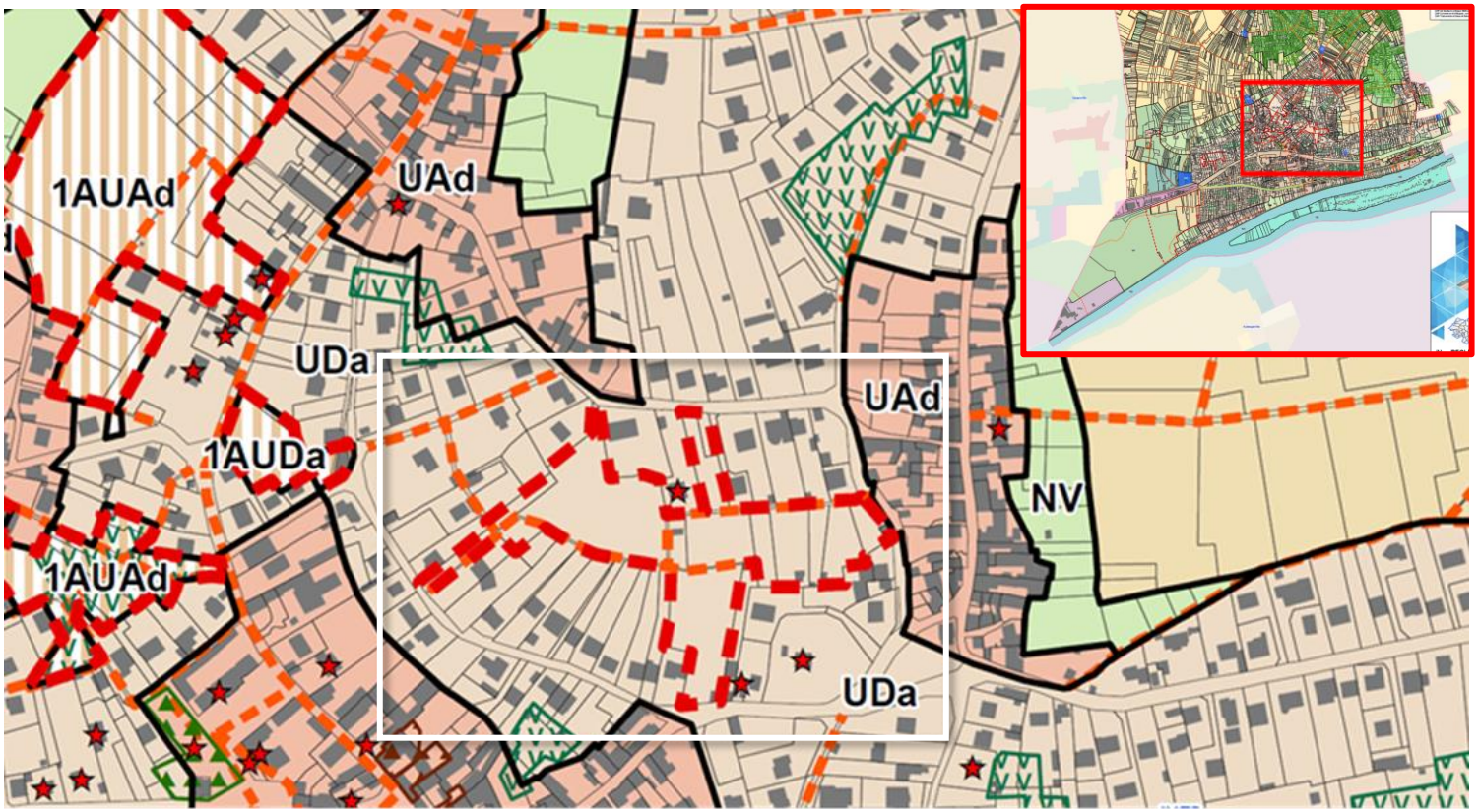




N°6-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES FRICHOTS-BOCANNES »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des **Frichots-Bocannes** a pour objet l'urbanisation du secteur en prenant en compte sa topographie en pente et en gardant des espaces naturels perméables. Elle se situe en zone UDa au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Frichots-Bocannes a été retravaillée pour améliorer notamment l'objectif de production de logements sociaux. La modification amende ponctuellement les orientations écrites et le schéma de l'OAP en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine et de qualité paysagère et environnementale. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants.

Cette même OAP définit deux sous-secteurs de projet délimités qui prennent en compte la topographie en pente et gardent des espaces naturels perméables. Le **sous-secteur 1, le plus dense** selon les orientations actuelles de l'OAP, est **soumis aux aléas de retrait et gonflement des argiles et se situe dans une zone de remontée de nappe**. Il y a une **erreur dans le texte** : c'est le **sous-secteur 2 qui devrait être le plus dense**, avec 40 logements et non 12. **La modification inverse le nombre de logements prévus pour chacun des sous-secteurs** afin de corriger l'erreur matérielle.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications portent des incidences positives qui ne sont toutefois pas significatives.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Frichots-Bocannes »

Destination générale et programmation

- Densité de 45 logements/ha ;
- Habitat mixte dominé par des logements collectifs et de l'individuel groupé ;
- Minimum de 40% de logements aidés ;

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Frichots-Bocannes »

Destination générale et programmation

- Densité de 45 logements/ha ;
- Habitat mixte dominé par des logements collectifs et de l'individuel groupé ;
- Minimum de ~~40%~~ **45%** de logements aidés **au titre de la loi SRU ;**

Composition et morphologie urbaine

- Organisation du bâti en 2 sous-secteurs de part et d'autre d'un espace public central :
    - Sous-secteur 1 : 40 logements au maximum dans la partie est ;
    - Sous-secteur 2 :12 logements au maximum dans la partie ouest.
- Adapter les constructions au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Voie de desserte interne doublée de liaisons douces ;
- Renforcement du maillage piétonnier en créant 2 accès piétons sur la rue Blanche Pierre ;
- Placettes de stationnement paysagées réparties le long des voies de desserte.

Qualité paysagère et environnementale

- Maintenir ou reconstituer la structure végétale dans les espaces verts indiqués au schéma ;
- Reconvertir la partie sud du secteur en parc pouvant mettre en avant sa position de belvédère ;
- Urbanisation selon le principe de l'écoquartier avec :
    - o Optimisation de l'utilisation de l'espace ;
    - o Ecogestion des eaux pluviales ;
    - o Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
    - o Respect des critères de HQE pour les constructions ;

Composition et morphologie urbaine

- Organisation du bâti en 2 sous-secteurs de part et d'autre d'un espace public central :
    - Sous-secteur 1 **(partie ouest)** : ~~40~~ **12** logements au maximum dans la partie **ouest** ~~est~~ ;
    - Sous-secteur 2 **(partie est)** :~~12~~ **40** logements au maximum dans la partie **est** ~~ouest~~.
- Adapter les constructions au relief, afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine ;
- ~~Hauteur totale des constructions limitée à 12 mètres.~~
- **Hauteur totale moyenne des constructions dans la partie est : 12 m ;**
- **Hauteur totale moyenne des constructions dans la partie ouest : 9,50 m ;**
- **Toitures à pans à privilégier.**

Organisation viaire et déplacements

- Voie de desserte interne doublée de liaisons douces ;
- Renforcement du maillage piétonnier en créant 2 accès piétons sur la rue Blanche Pierre ;
- Placettes de stationnement paysagées réparties le long des voies de desserte.

Qualité paysagère et environnementale

- Maintenir ou reconstituer la structure végétale dans les espaces verts indiqués au schéma ;
- ~~Reconvertir la partie sud du secteur en parc pouvant mettre en avant sa position de belvédère~~ ;
- Urbanisation selon le principe de l'écoquartier avec :
    - o Optimisation de l'utilisation de l'espace ;

- Le secteur est soumis aux aléas de retrait-et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe dans une zone de remontée de nappe.

  o Ecogestion des eaux pluviales ;
  o Objectif de bilan énergétique neutre, voire positif ;
  o Respect des critères de HQE pour les constructions ;

- Le secteur est soumis aux aléas de retrait-et de gonflement des argiles (aléa fort) et se situe dans une zone de remontée de nappe.

Schéma de l'OAP



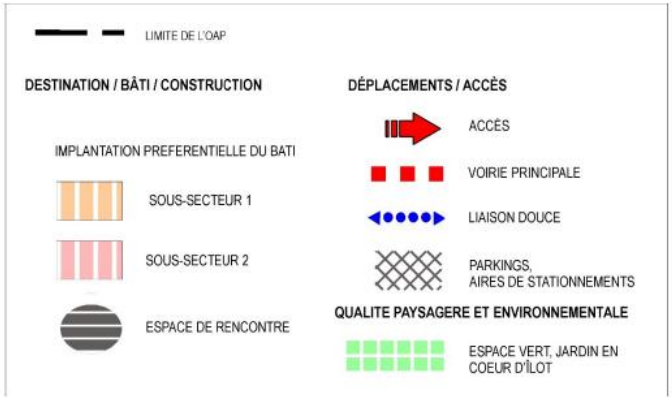
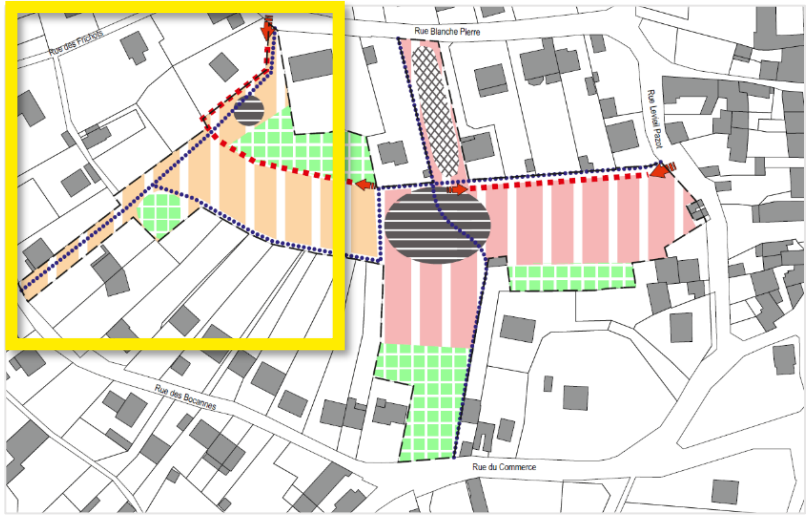
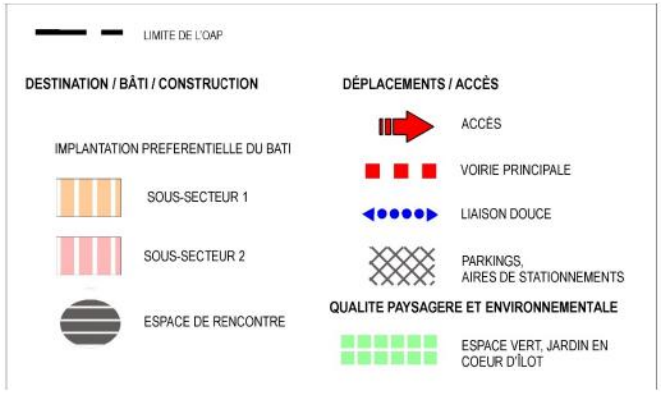


Schéma de l'OAP

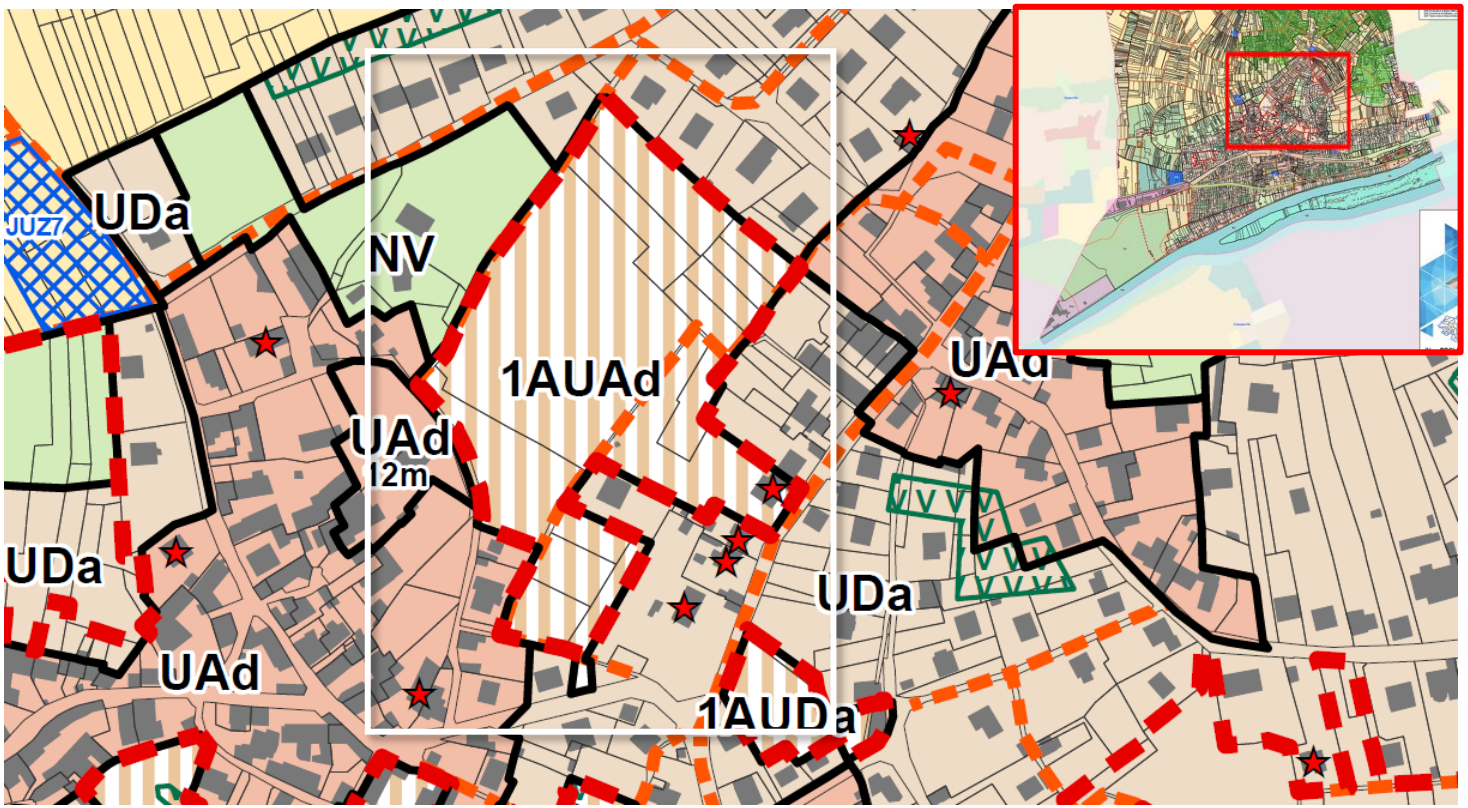




N°7-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES LOUVETIÈRES »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3– OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale des Louvetières a pour objet l'urbanisation du secteur selon des gabarits et des orientations en lien avec le tissu ancien et en gardant des espaces naturels publics perméables. Elle se situe en zone 1AUAd au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, l'OAP des Louvetières a été retravaillée pour tenir compte de l'évolution des études en lien avec la topographie, la trame viaire et la capacité des réseaux du secteur. La modification amende ponctuellement les orientations écrites et graphiques de l'OAP en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine et d'organisation viaire. Ces ajustements participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement et à garantir un cadre de vie qualitatif aux habitants. Enfin, il est précisé que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées à l'OAP portent des incidences contrastées : si la densité attendue est réduite à l'échelle de l'OAP, cette évolution permet néanmoins une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain et paysager.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

<u>OAP de secteur à échelle communale « Les Louvetières »</u>

<u>Destination générale et programmation</u>

- Programme de logements diversifiés avec une densité de 40 à 45 logements à l'hectare, comprenant de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé ;
- Minimum 35% de logements de petite taille (T1, T2, T3) ;
- Minimum de 40% de logements aidés à prévoir.

<u>Composition et morphologie urbaine</u>

- Implantation des constructions dans la continuité du tissu ancien : esprit d'une rue de village avec alignement sur

APRÈS

<u>OAP de secteur à échelle communale « Les Louvetières »</u>

<u>Destination générale et programmation</u>

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme de logements diversifiés avec une densité **moyenne** de ~~40 à 45~~ **35** logements à l'hectare~~, comprenant de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé~~ ;
- **Il sera privilégié de l'habitat de type petits collectifs de maximum 4 logements et de type maisons individuelles ;**

rue, alternance de façades principales et de pignon sur rue, mitoyenneté des constructions, effets de discontinuités partielles ;
- Dégrader la hauteur totale des bâtiments en fonction de la pente pour préserver les vues sur la vallée de la Seine ;
- Hauteur totale maximale des constructions : 12 m.

Organisation viaire et déplacements

- Une voirie à double sens dessert la partie basse du secteur. Elle aboutit sur la rue d'Aumont, en sens unique. Une autre voie à sens unique permet de relier la première à la rue du Marais ;
- Création de placettes paysagées de stationnement et de retournement ;
- Améliorer la praticabilité des liaisons douces existantes.

Qualité paysagère et environnementale

- Préserver l'espace naturel au-dessus des habitations, en partie haute des terrains ;
- Préserver les vues remarquables identifiées sur la vallée de la Seine ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

~~- Minimum 35% de logements de petite taille (T1, T2, T3) ;~~
- Minimum de ~~40%~~ **45%** de logements aidés à prévoir **au titre de la loi SRU**.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation des constructions dans la continuité du tissu ancien : esprit d'une rue de village avec alignement sur rue, alternance de façades principales et de pignon sur rue, ~~mitoyenneté des constructions~~, effets de discontinuités partielles ;
~~- Dégrader la hauteur totale des bâtiments en fonction de la pente pour préserver les vues sur la vallée de la Seine ;~~
- Hauteur totale ~~maximale~~ **moyenne** des constructions : ~~12 m~~ **8m**.

Organisation viaire et déplacements

- Une voirie **ouverte à la circulation publique** à double sens dessert la partie basse du secteur. Elle aboutit sur la rue d'Aumont, en sens unique. Une autre voie à sens unique permet de relier la première à la rue du Marais ;
- Création de placettes paysagées de stationnement et de retournement ;
- ~~Améliorer la praticabilité des liaisons douces existantes~~
- **Préserver la sente et le chemin des Louvetières avec leurs abords boisés**.

Qualité paysagère et environnementale

- Préserver l'espace naturel au-dessus des habitations, en partie haute des terrains ;
- Préserver les vues remarquables identifiées sur la vallée de la Seine ;

- L’attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa fort).

Schéma de l'OAP

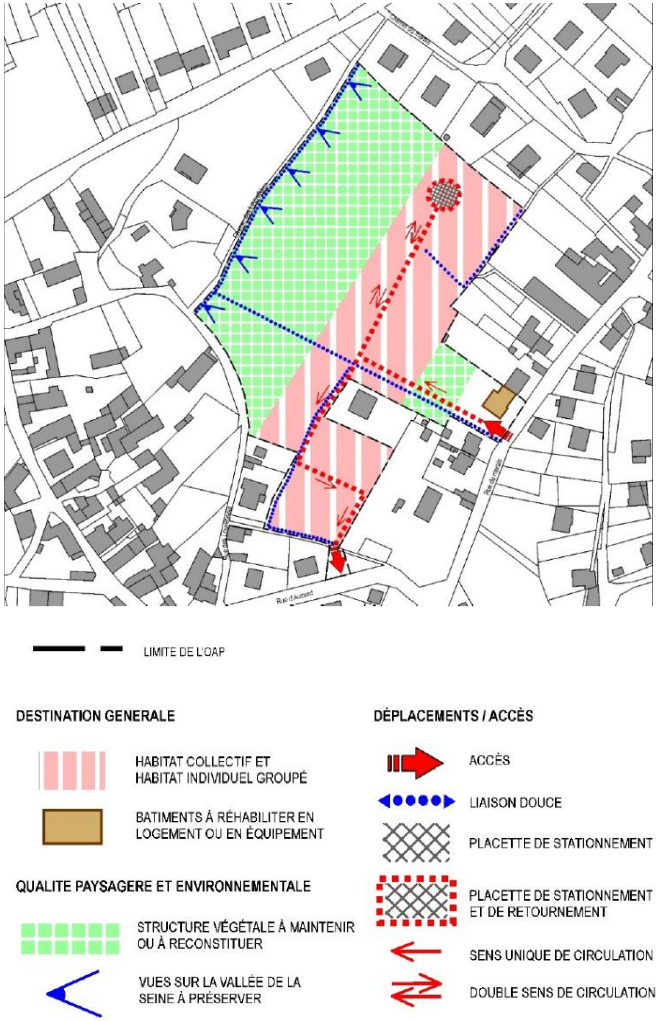
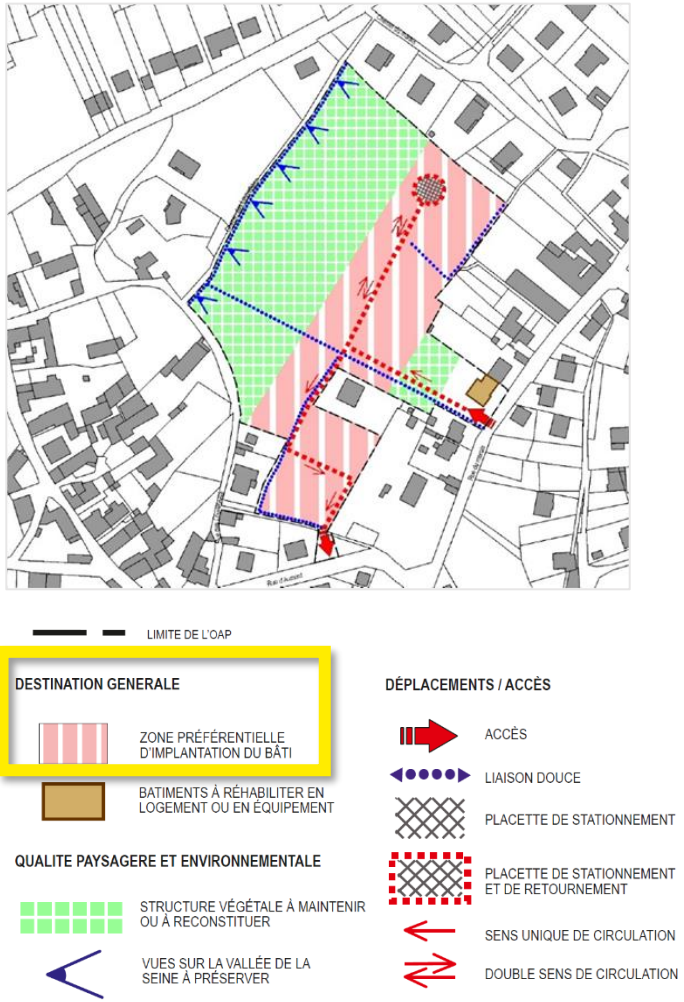


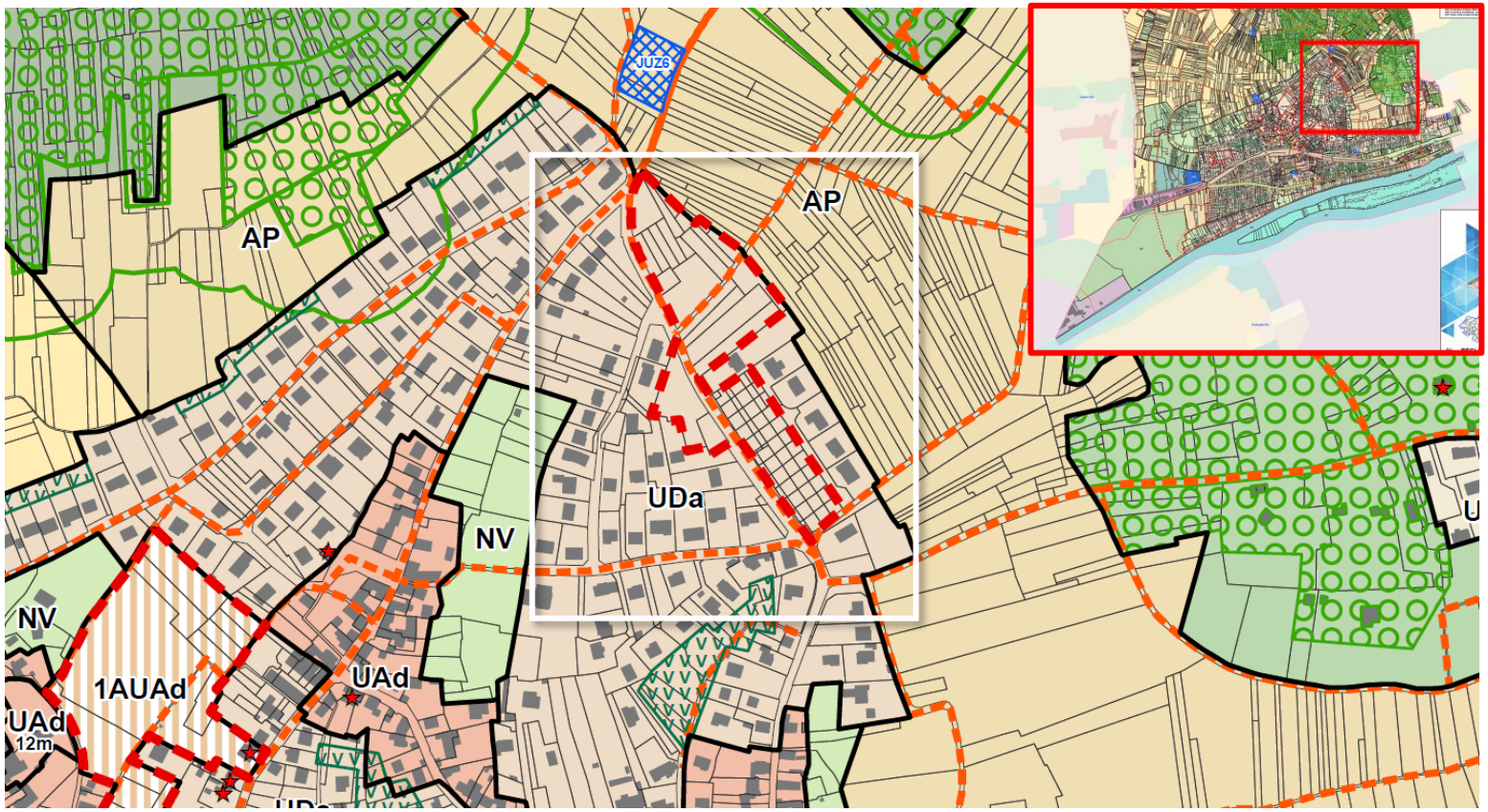
Schéma de l'OAP



N°8-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LA SCIERIE »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « La Scierie » a pour objet l'urbanisation du secteur en front de rue tout en évitant le gaspillage parcellaire. Elle se situe en zone UDa au PLUi approuvé. Dans un objectif de **préservation du patrimoine architectural et paysager** de la commune tout en **adaptant les constructions à sa topographie contrainte**, les orientations écrites et graphiques de l'OAP « La Scierie » ont été retravaillées en matière de destination générale et programmation, de composition et morphologie urbaine et d'organisation viaire et déplacements. La modification apporte des ajustements ponctuels aux orientations et au schéma de l'OAP.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification sur l'augmentation de la densité minimum porte des incidences positives en termes d'intensification du tissu urbain. Elle engendrera quelques incidences négatives liées aux pressions sur les ressources (eau, déchets…), qui sont toutefois très limitées en raison de la taille du secteur concerné.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « La Scierie »

Destination générale et programmation

- Densité minimum de 20 logements/ha ;
- Habitat mixte à dominante individuel groupé.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation des constructions le long de la voie ;
- Hauteur totale des constructions limitée à 10 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie de desserte à double sens permettant de désenclaver les fonds de terrain au nord-est du secteur ;

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « La Scierie »

Destination générale et programmation

- Densité minimum de ~~20~~ **25** logements/ha ;
- Habitat mixte à dominante individuel groupé.

Composition et morphologie urbaine

- Implantation des constructions le long de la voie ;
- Hauteur totale **moyenne** des constructions limitée à 10 mètres.

Organisation viaire et déplacements

- Création d'une voie de desserte à double sens permettant de désenclaver les fonds de terrain au nord-est du secteur ;

- Aménagement et sécurisation du carrefour créé au débouché de la voie nouvelle.

Qualité paysagère et environnementale

- Maintien de la structure végétale dans les espaces au nord indiqués au schéma ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

Schéma de l'OAP

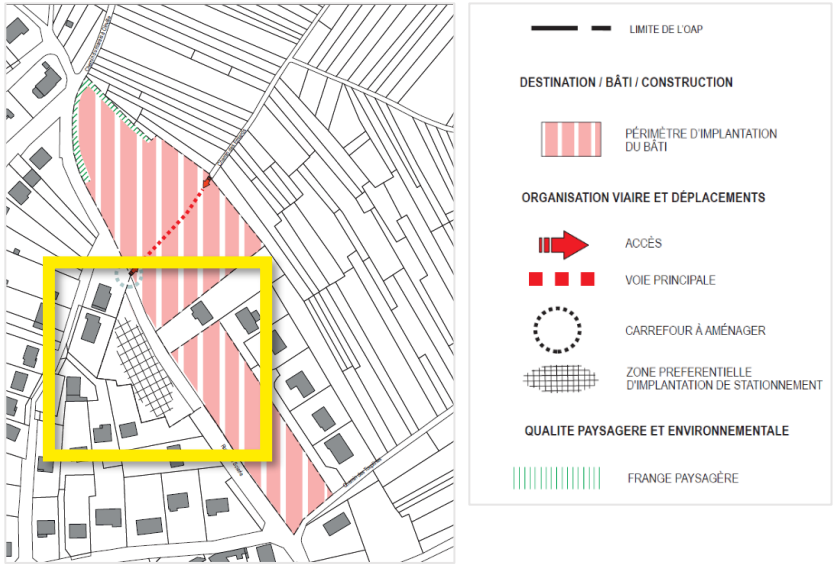


- Aménagement et sécurisation du carrefour créé au débouché de la voie nouvelle.

Qualité paysagère et environnementale

- Maintien de la structure végétale dans les espaces au nord indiqués au schéma ;
- L'attention des constructeurs est attirée sur la situation du secteur couvert par des risques de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen).

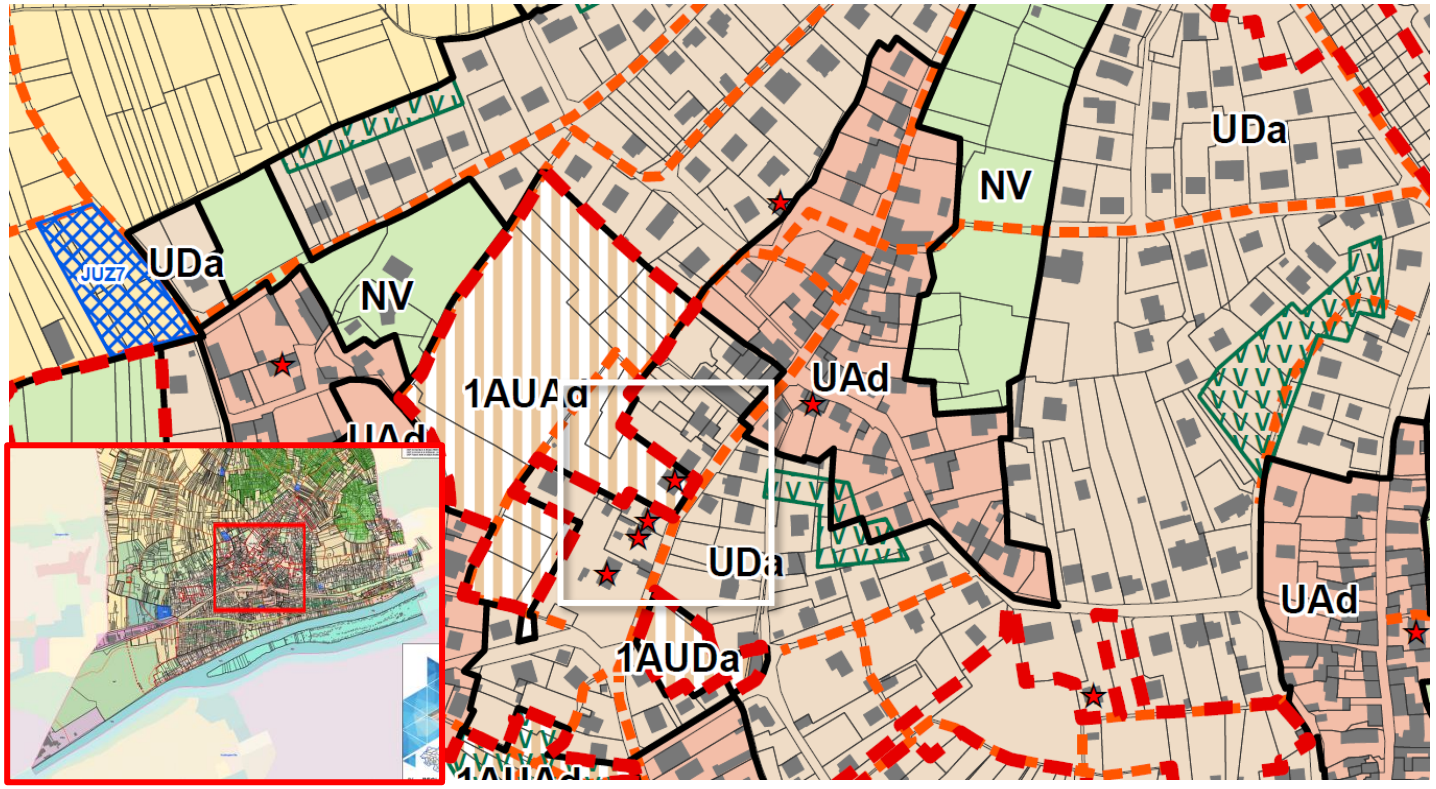
Schéma de l'OAP



N°9-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 14 RUE DU MARAIS

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 14 rue du Marais est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un intérêt patrimonial et paysager. **Au regard de son caractère remarquable historique, architectural et paysager, cette construction de type « pavillon » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent urbain et un ensemble bâti dans le secteur (se reporter aux fiches N°25-JUZ et 16-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_093

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_093

PLUi

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_093

Nom : Le Castelet





Typologie : Pavillon

14 RUE DU MARAIS

Etat : Bon et authentique

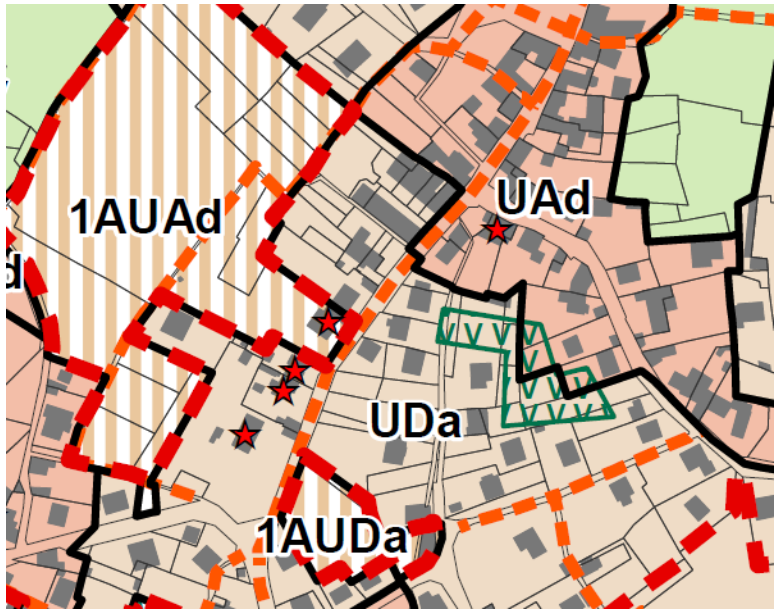
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Ce bâtiment a été bâti en 1897 et restauré en 2016 dans son état d'origine.

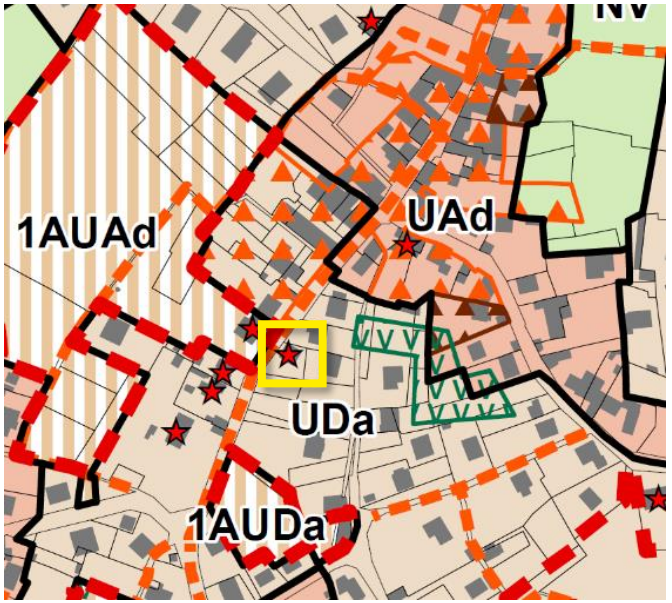
Période de construction	1897	Intérêt	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : RDC	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Décors de briques rouges au-dessus de chaque ouverture, chaînage angle en pierre, faîtière à fleurons
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



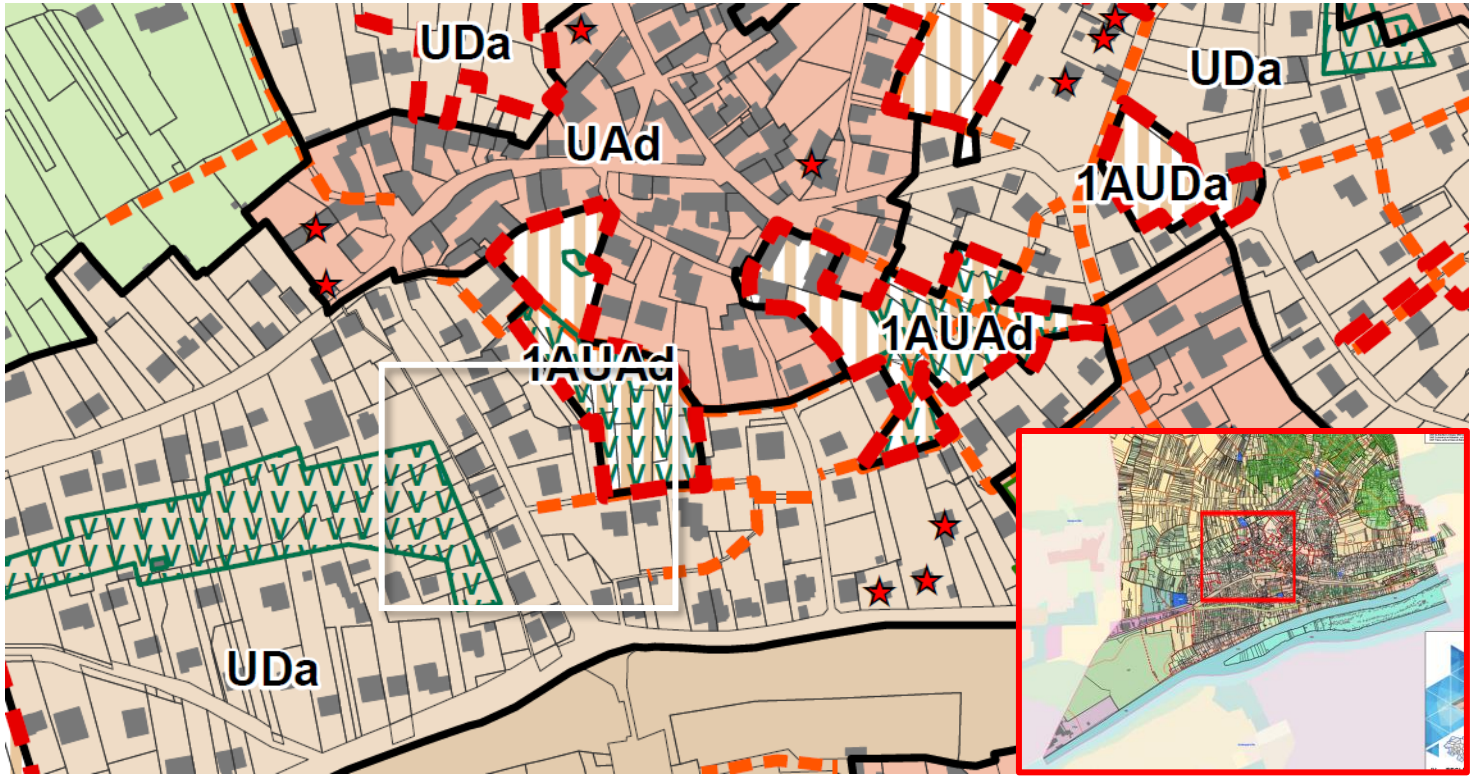
Plan de zonage de la commune



N°10-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 21 RUE DE LA FONTAINE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La **construction sise 21 rue de la fontaine** est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification identifie également un EPUR au 17 rue de la fontaine (se reporter à la fiche N°12-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_094

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_094

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_094

Nom : Villa

Typologie : Villa

21 RUE DE LA FONTAINE





Etat : Bon et authentique

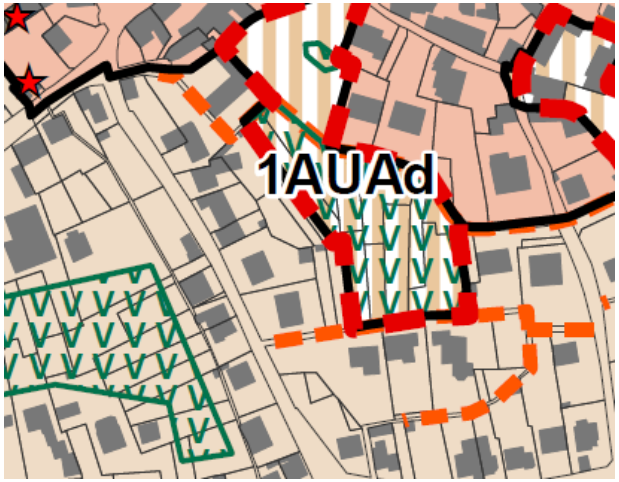
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

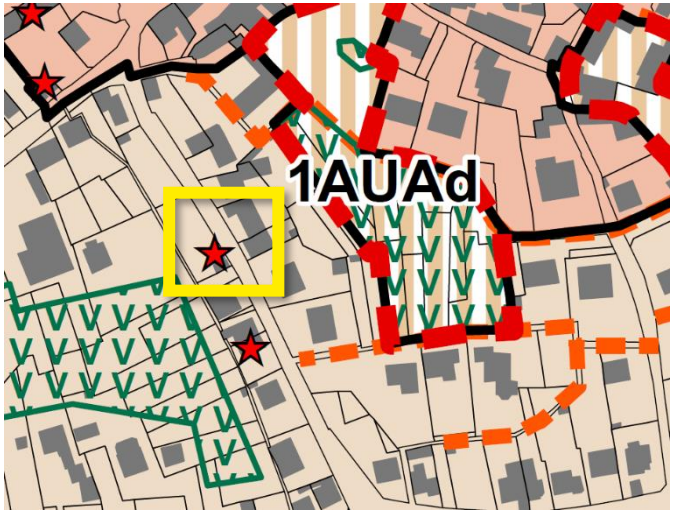
Période de construction	Années 30	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Façade composée de moellons, d'enduit et pans de bois, lucarnes rampantes, cheminée brique bi-couleur
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



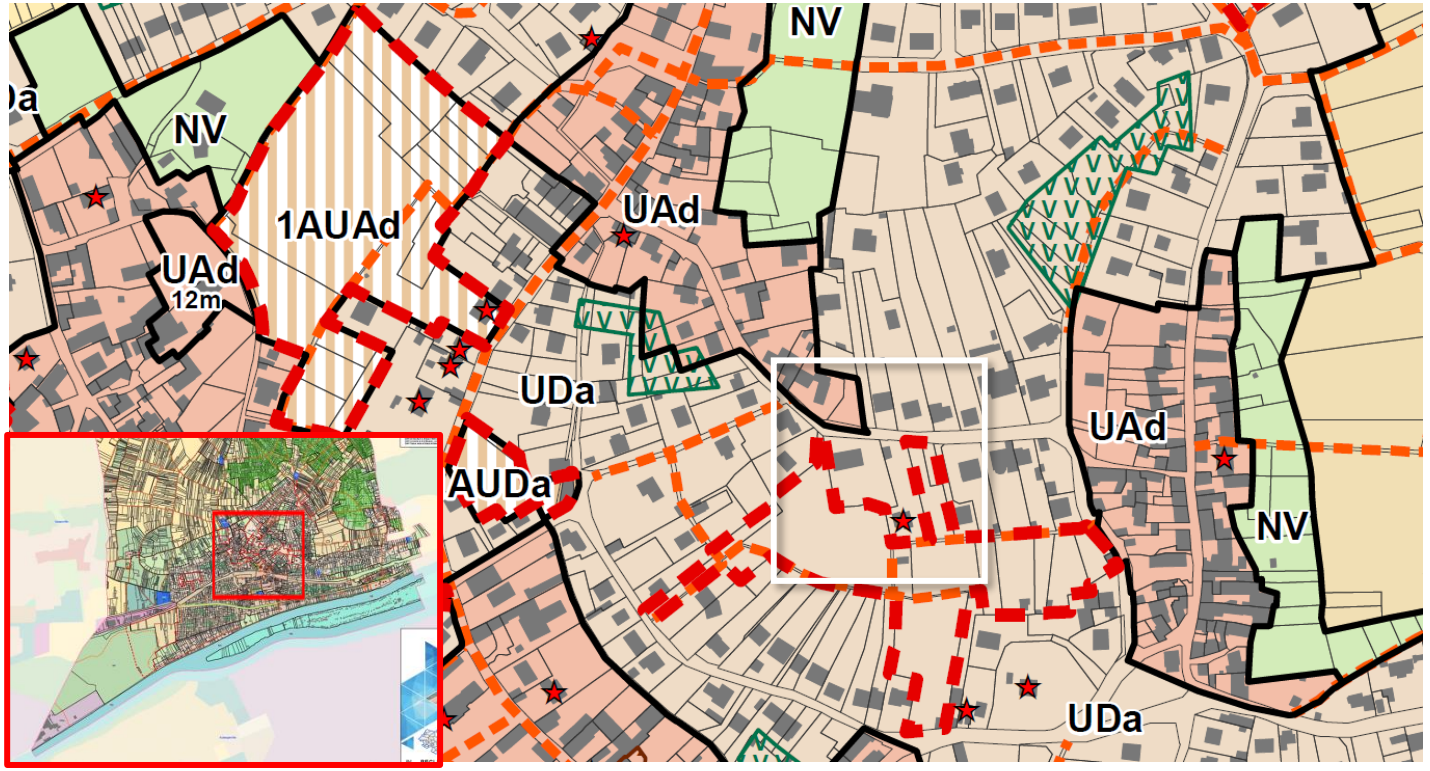
Plan de zonage de la commune



N°11-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 25 RUE BLANCHE PIERRE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 25 rue Blanche Pierre est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent patrimonial sur le secteur (se reporter à la fiche N°24-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_095

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_095

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_095

Nom : Villa





Typologie : Villa

25 RUE BLANCHE PIERRE

Etat : Bon et authentique

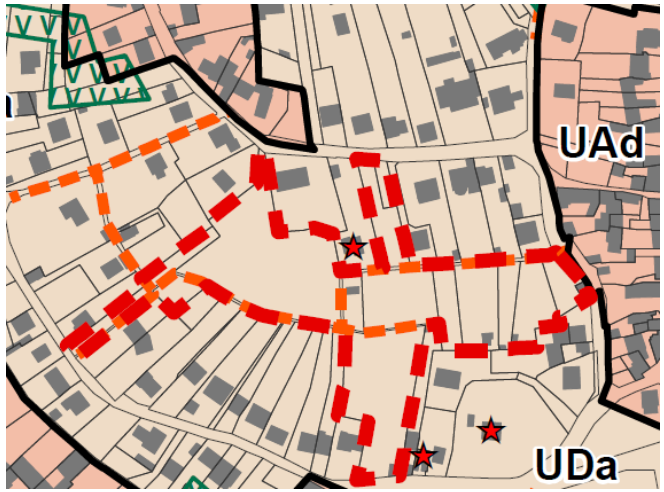
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

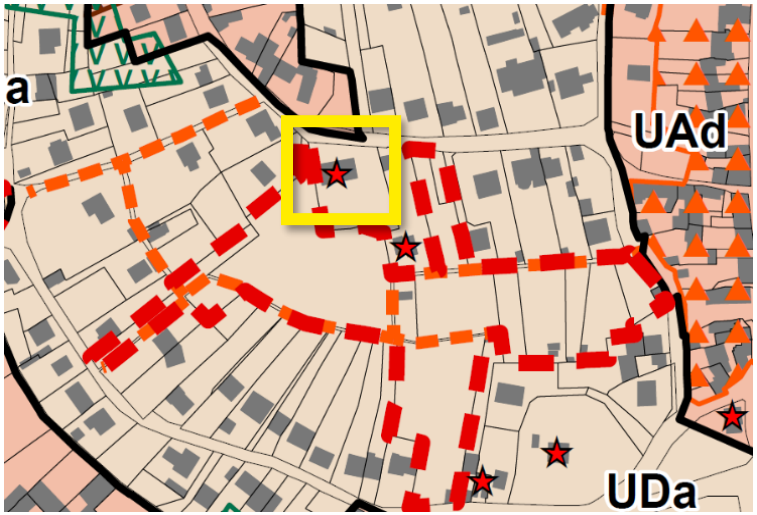
Période de construction	1906	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1 à R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Composition de la façade : de pierre de taille, moellons et enduit sur les pignons. Encadrement des baies, marquise, chaînage d'angle en pierre, bandeau, épi de faîtage.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



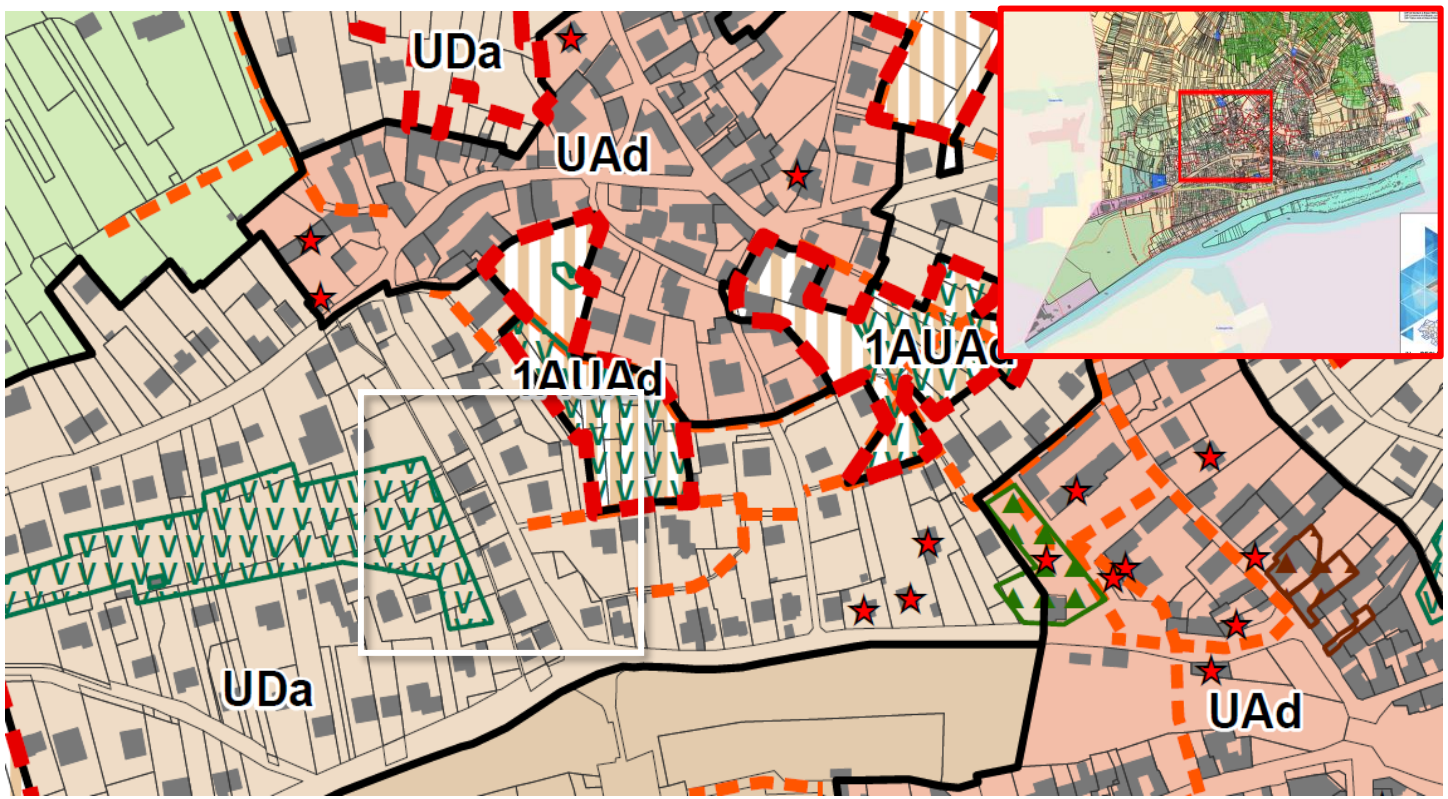
Plan de zonage de la commune



N°12- JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 17 RUE DE LA FONTAINE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 17 rue de la fontaine est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « pavillon » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification identifie également un EPUR au 21 rue de la fontaine (se reporter à la fiche N°10-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_096

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_096

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_096

Nom : Pavillon

Typologie : Pavillon

17 RUE DE LA FONTAINE





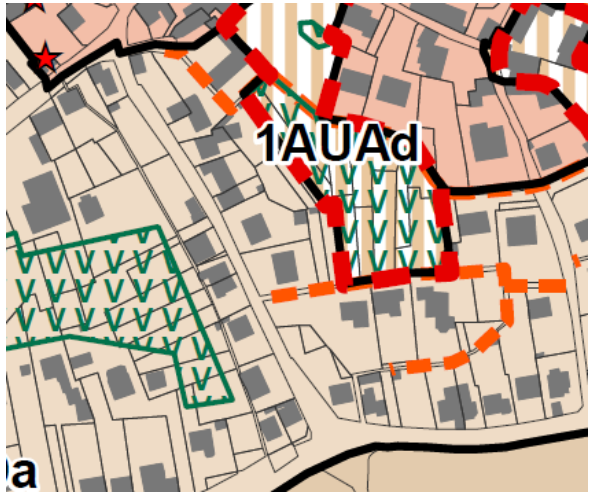
Etat : Bon et authentique

PROTECTION : Remarquable

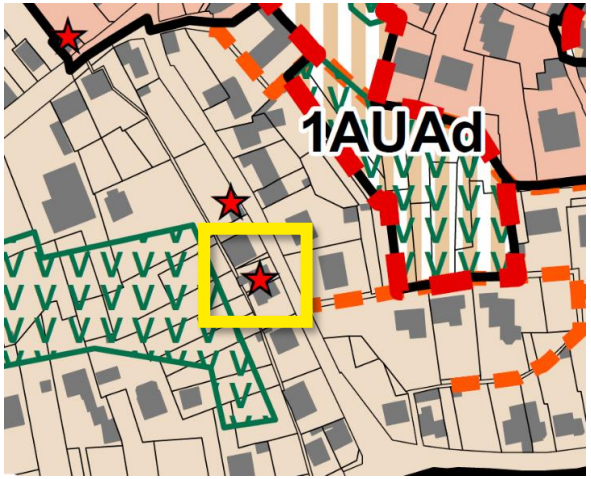
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1900	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur 1 limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Chaînage d'angle en pierre, matériaux de façade (brique et pierre meulière), garde-corps en ferronnerie, encadrement des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



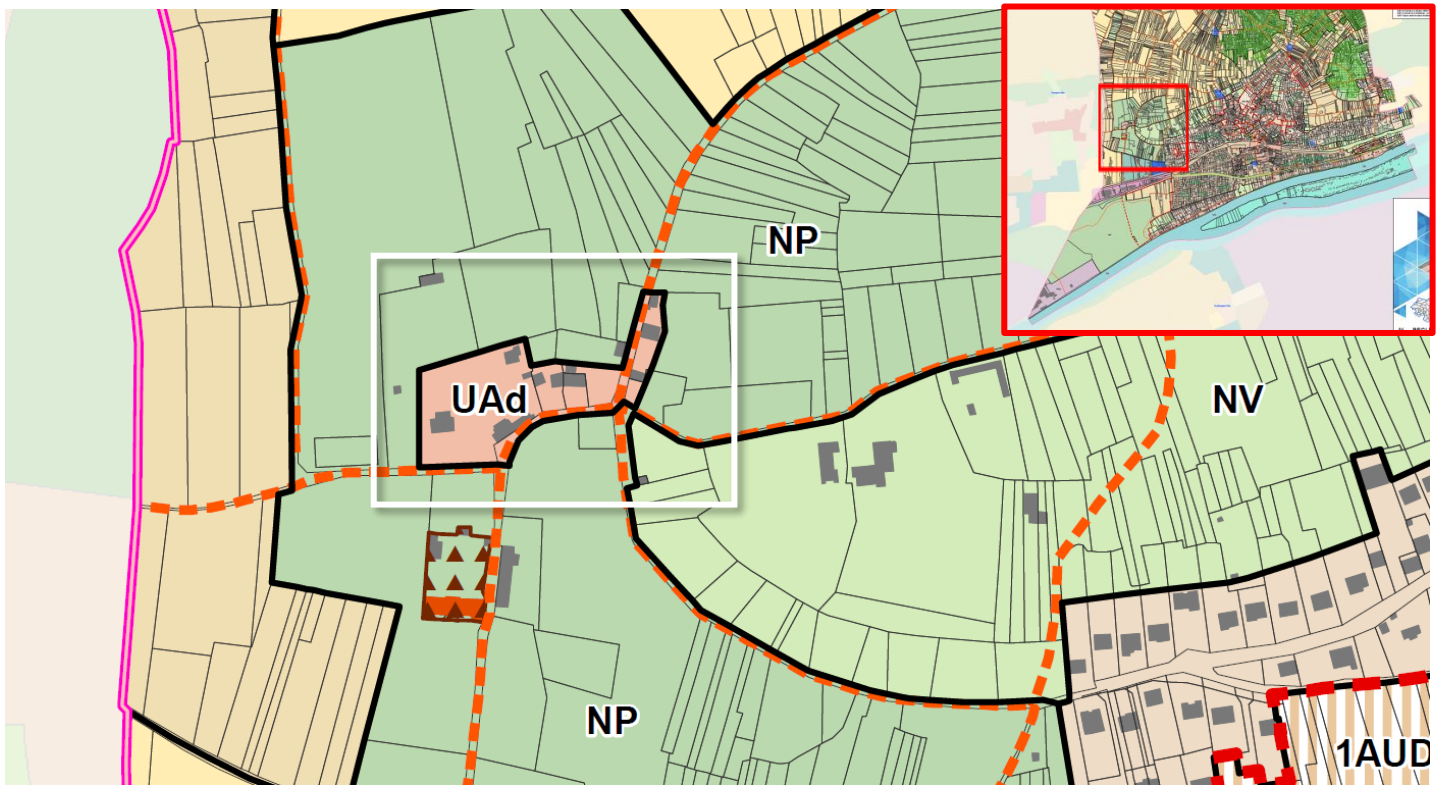
Plan de zonage de la commune



N°13-JUZ – IDENTIFICATION D'UNE VILLA EN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La **construction sise au 5 rue Berthe Morisot** est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification identifie également un deuxième EPUR au 5 et un ensemble bâti au 7 et 11 de la rue Berthe Morisot (se reporter aux fiches N°14-JUZ et 22-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_097

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_097

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_097

Nom : La Closeraie du Mesnil





Typologie : Villa

5 RUE BERTHE MORISOT

Etat : Bon et transformé

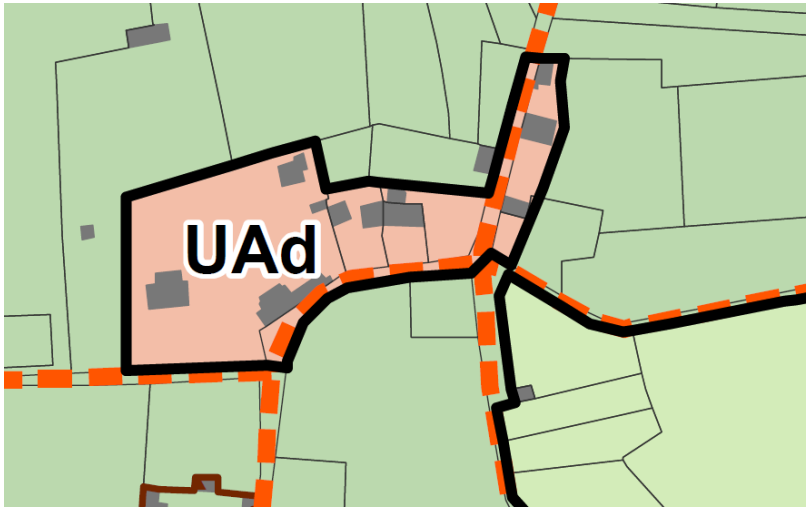
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Cette villa est la maison de maître du domaine « la Closeraie du Mesnil ». Bâtie en retrait des voies, à l'arrière de la maison de gardien dans un environnement arboré et clôturé de murs, la bâtisse est peu visible.

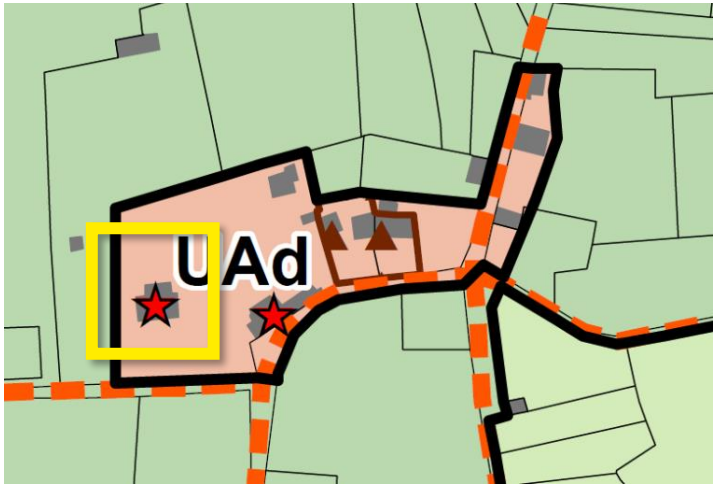
Période de construction	1830	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : mur	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : enduit, pierre
	Traitement de la toiture	Forme : Non renseigné
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Gabarit, composition architecturale (ouvertures, matériaux)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



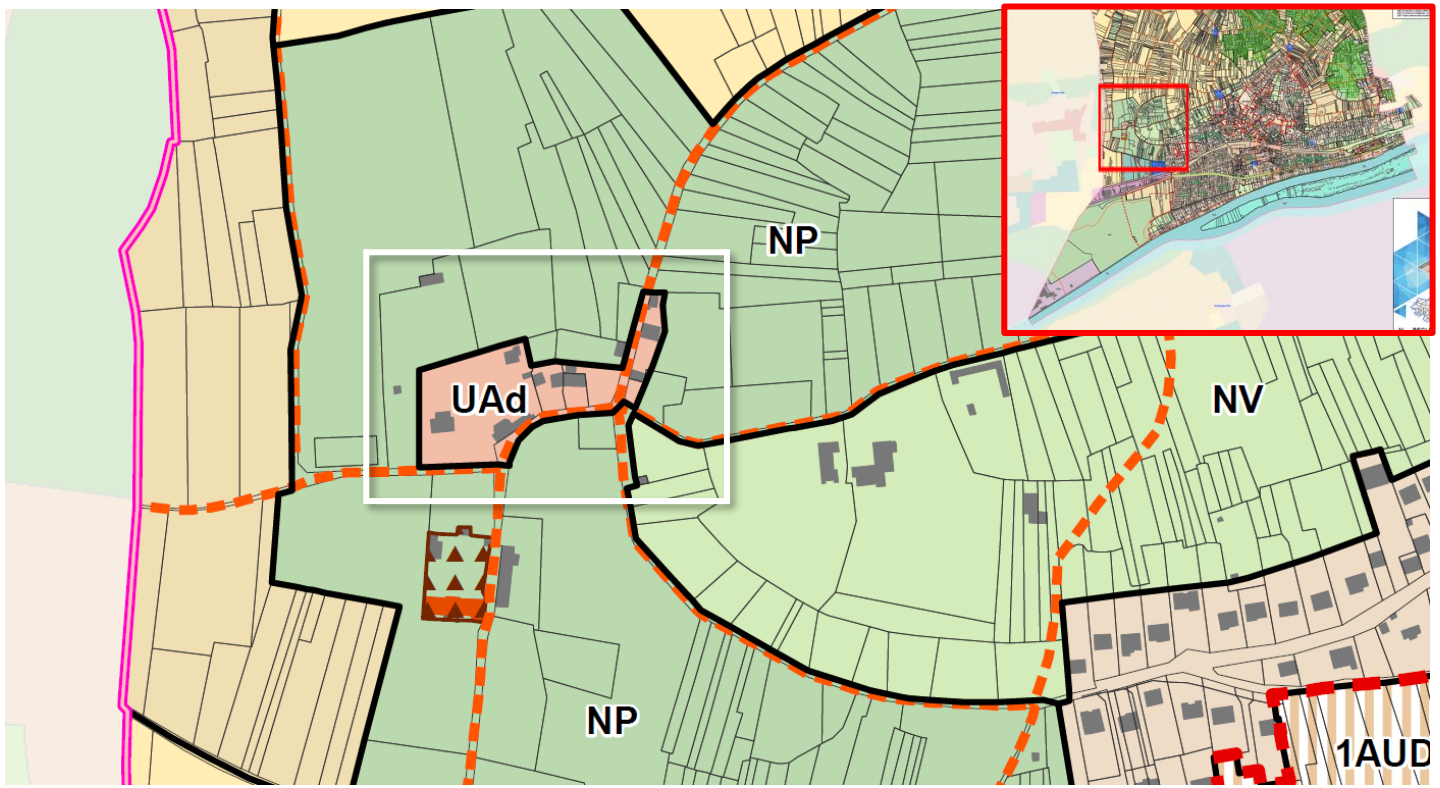
Plan de zonage de la commune



N°14-JUZ – IDENTIFICATION D'UNE MAISON RURALE EN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise au 5 rue Berthe Morisot est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « maison rurale » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification identifie également un deuxième EPUR au 5 et un ensemble bâti au 7et 11 de la rue Berthe Morisot (se reporter aux fiches N°13-JUZ et 22-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_098

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_098

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_098

Nom : La Closeraie du Mesnil





Typologie : Maison rurale

5 RUE BERTHE MORISOT

Etat : Bon et transformé

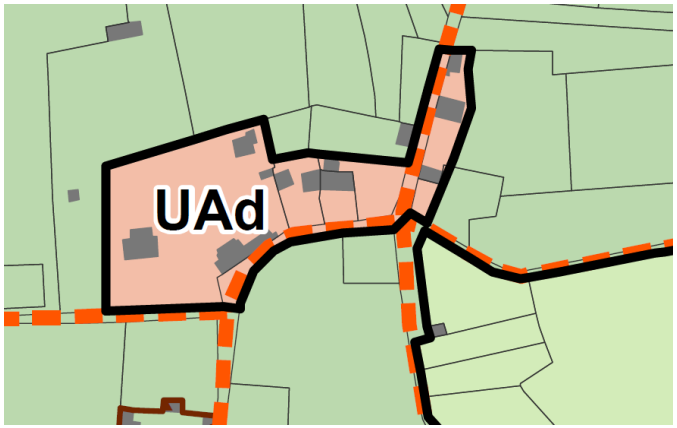
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Cette bâtisse est la maison de gardien du domaine « la Closeraie du Mesnil ».

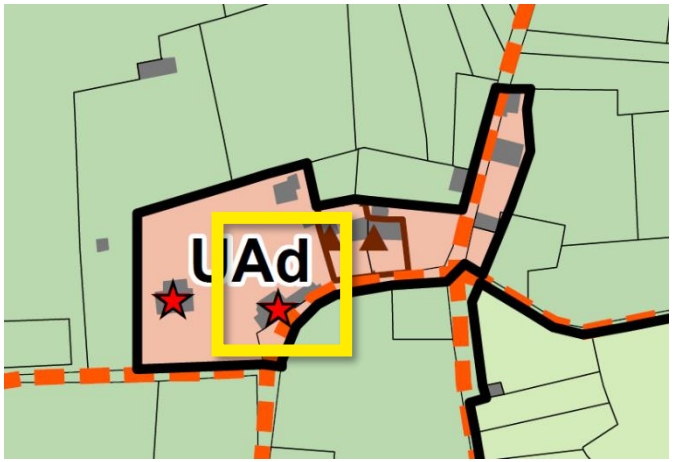
Période de construction	1860	**Intérêt**	Historique : Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Pierre
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Caractéristiques architecturales rurales du bâti : implantation, gabarit, forme du bâti et ouvertures, matériaux
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



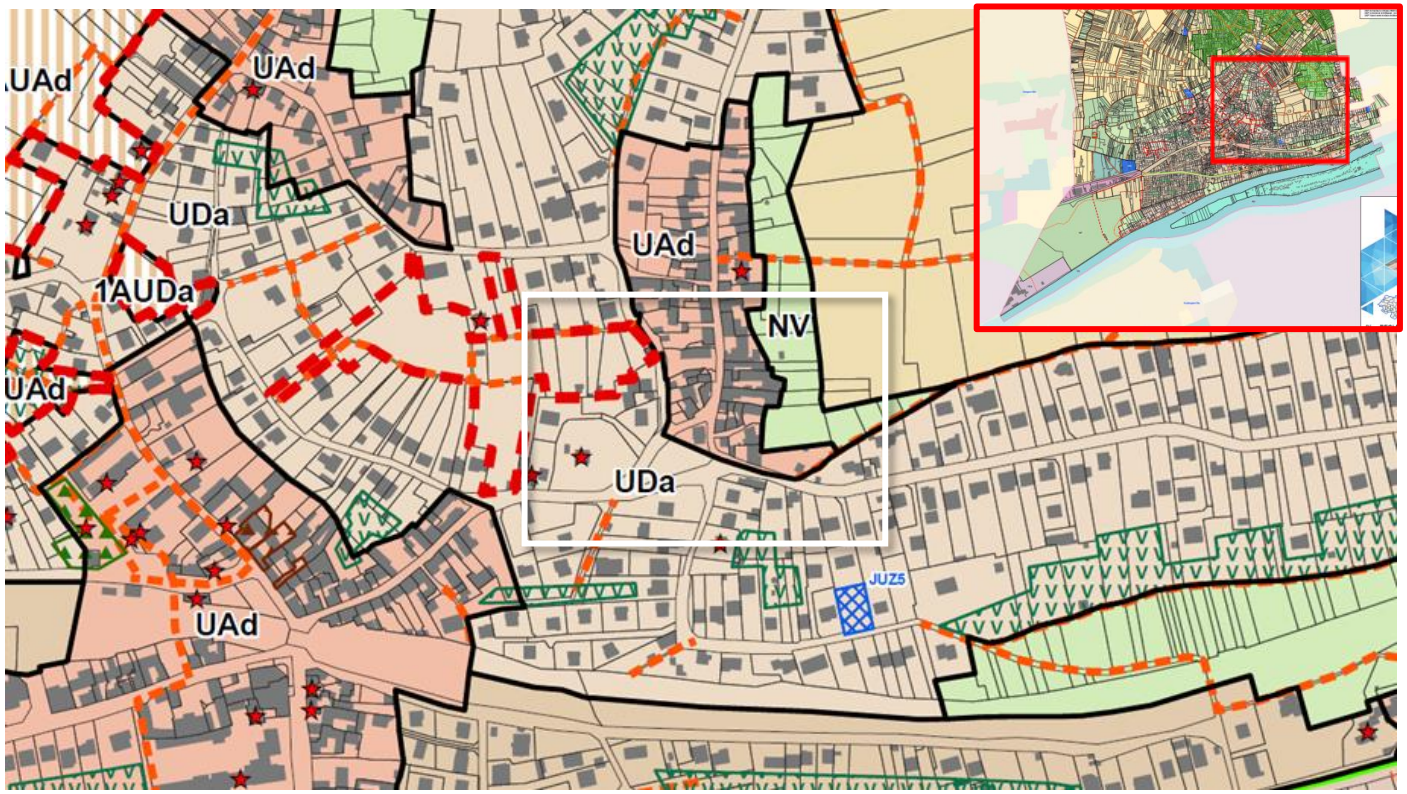
Plan de zonage de la commune



N°15-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 48 RUE DU COMMERCE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 48 rue du commerce est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent patrimonial sur le secteur (se reporter à la fiche N°24-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_092

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_092

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_092

Nom : Villa

Typologie : Villa

48 RUE DU COMMERCE





Etat : Bon et authentique

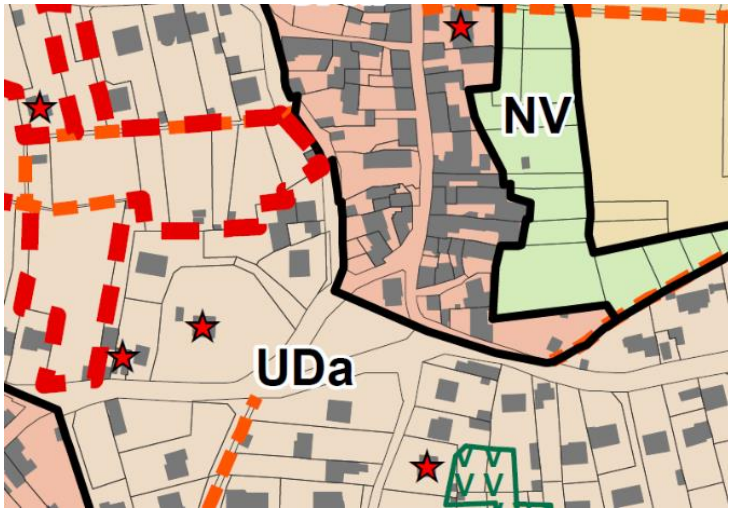
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

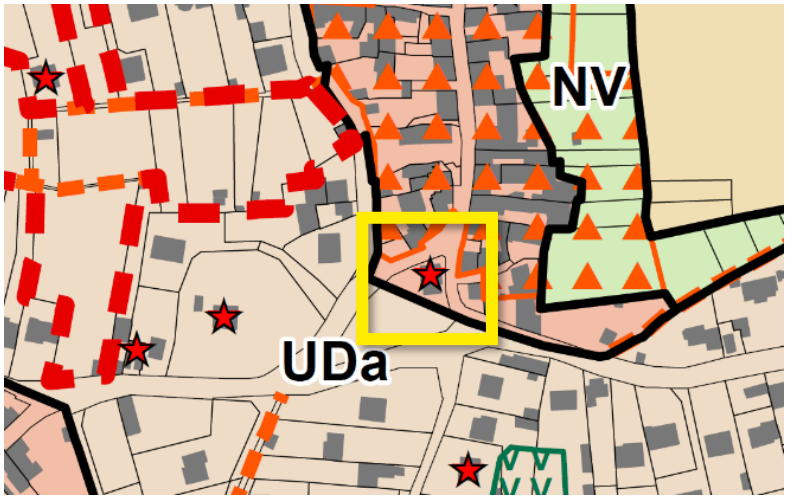
Période de construction	1925	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Façade en pierre meulière, enduit, chaînage d'angle et encadrement ouvertures brique.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



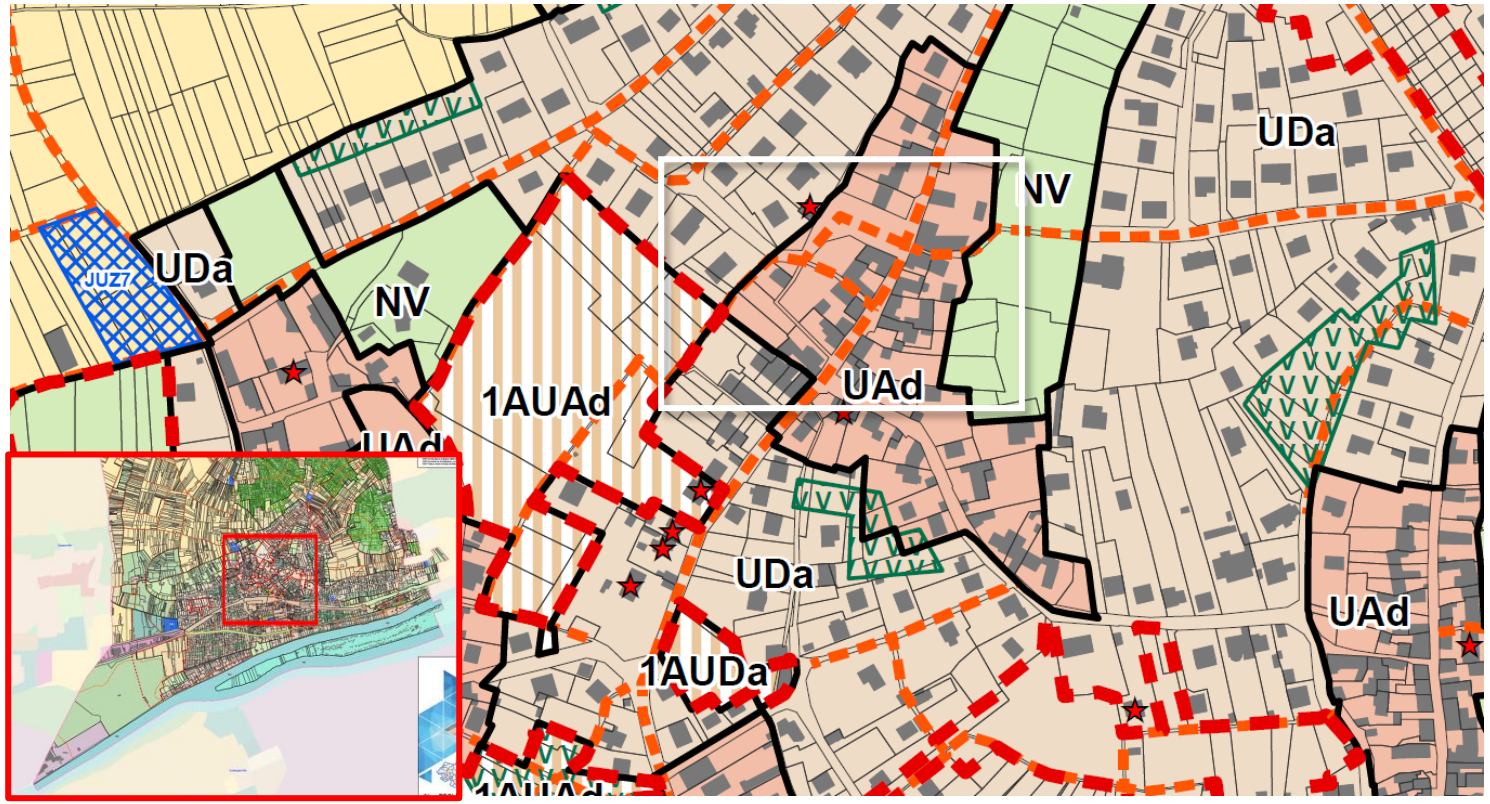
Plan de zonage de la commune



N°16-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 36 RUE DU MARAIS

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 36 rue du Marais est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent patrimonial dans ce quartier (se reporter à la fiche N°25-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_099

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_099

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Ensemble bâti

78327_PAT_099

Nom : Corps de ferme





Typologie : Corps de ferme

36 RUE DU MARAIS

Etat : Bon et transformé

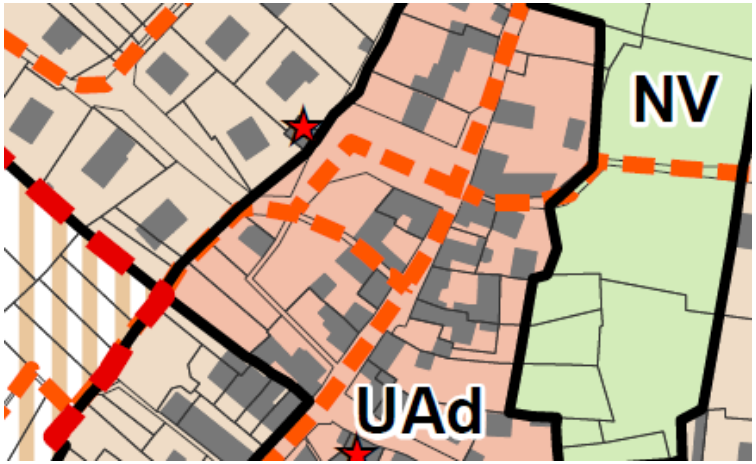
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

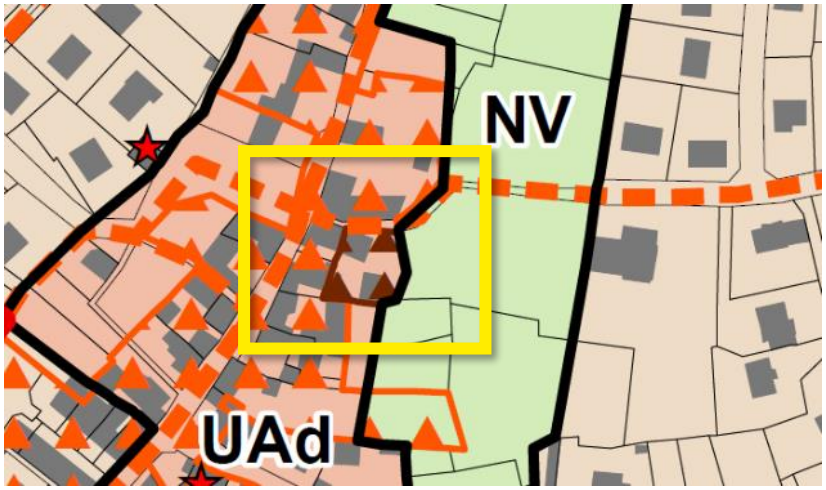
Période de construction	1870	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : bâtiment secondaire	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Caractère rural de la construction : implantation, gabarit, composition architecturale (matériaux, forme)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



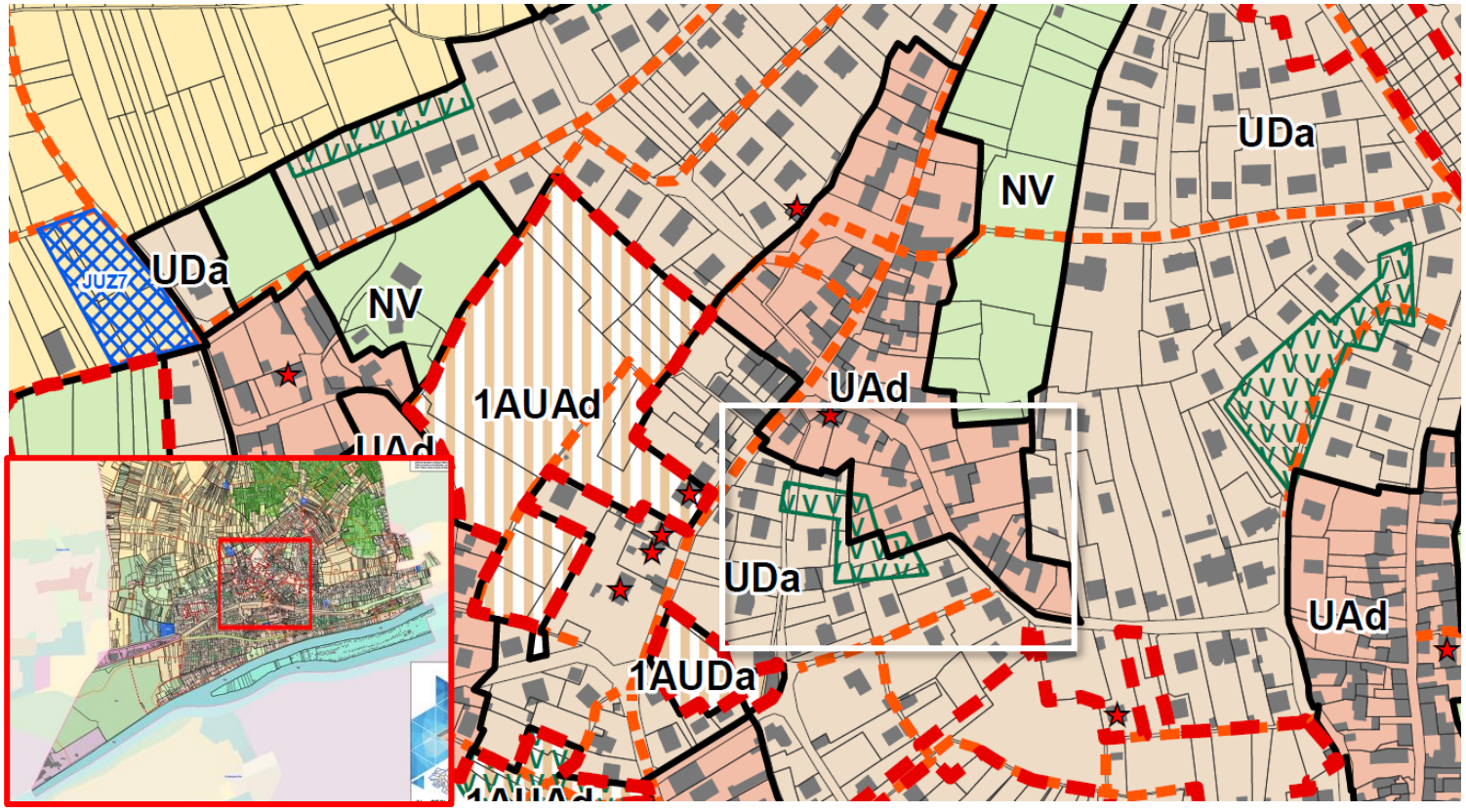
Plan de zonage de la commune



N°17-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 35 RUE BLANCHE PIERRE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 35 rue Blanche Pierre est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural typique du Vexin, cette construction de type « pavillon » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Nota bene : la modification identifie également un ensemble cohérent patrimonial dans ce quartier (se reporter à la fiche N°25-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_100

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_100

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Ensemble bâti

78327_PAT_100

Nom : Pavillon





Typologie : Pavillon

35 RUE BLANCHE PIERRE

Etat : Bon et transformé

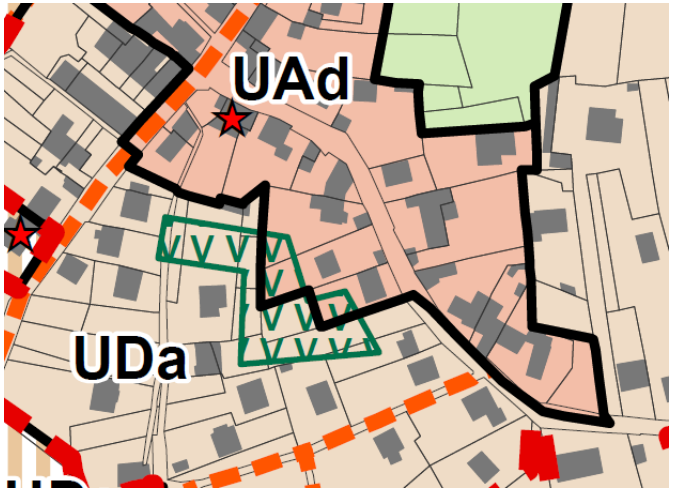
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

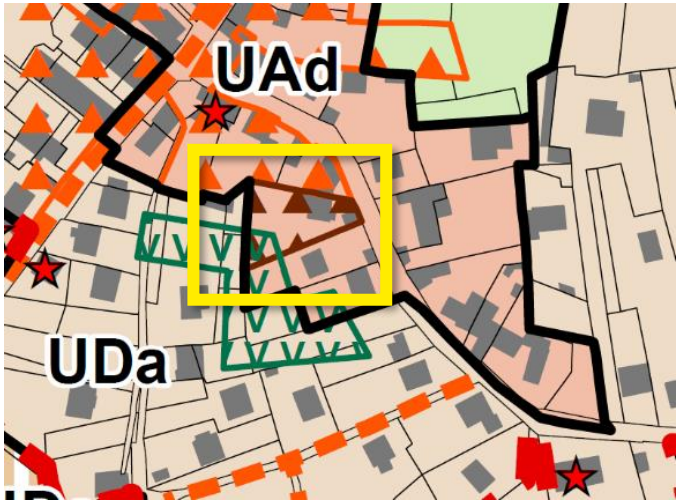
Période de construction	1936	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Caractéristiques architecturales rurales de la construction (matériaux)
)Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



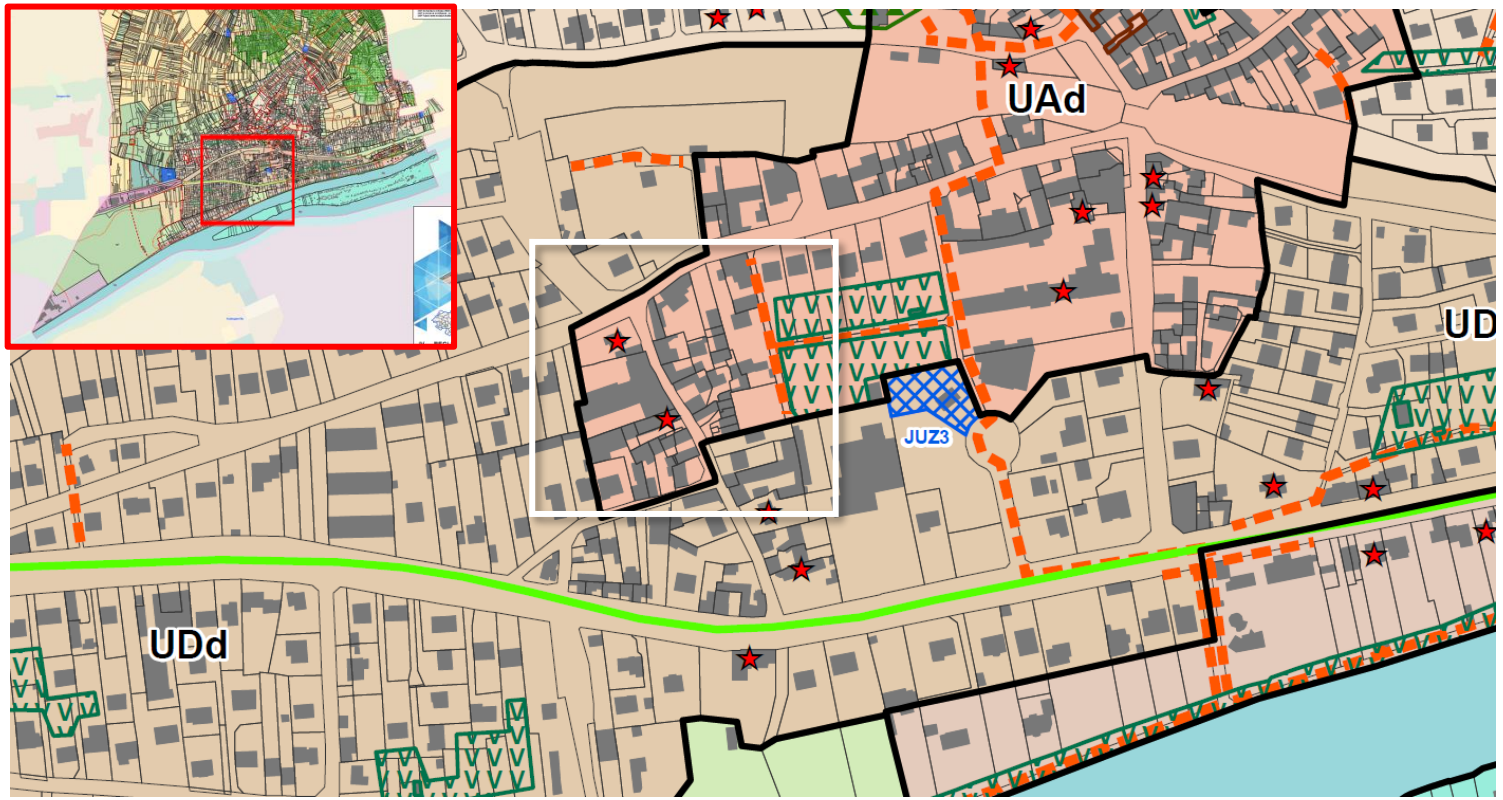
Plan de zonage de la commune



N°18-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 22 RUE DE LA RÉPUBLIQUE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 22 rue de la République est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural typique du Vexin, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_101

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_101

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Ensemble bâti

78327_PAT_101

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme

22 RUE DE LA REPUBLIQUE





Etat : Bon et authentique

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1700	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Ouverture	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Morphologie et caractéristiques architecturales rurales de la construction. (composition, matériaux, forme), porche, persiennes bois
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



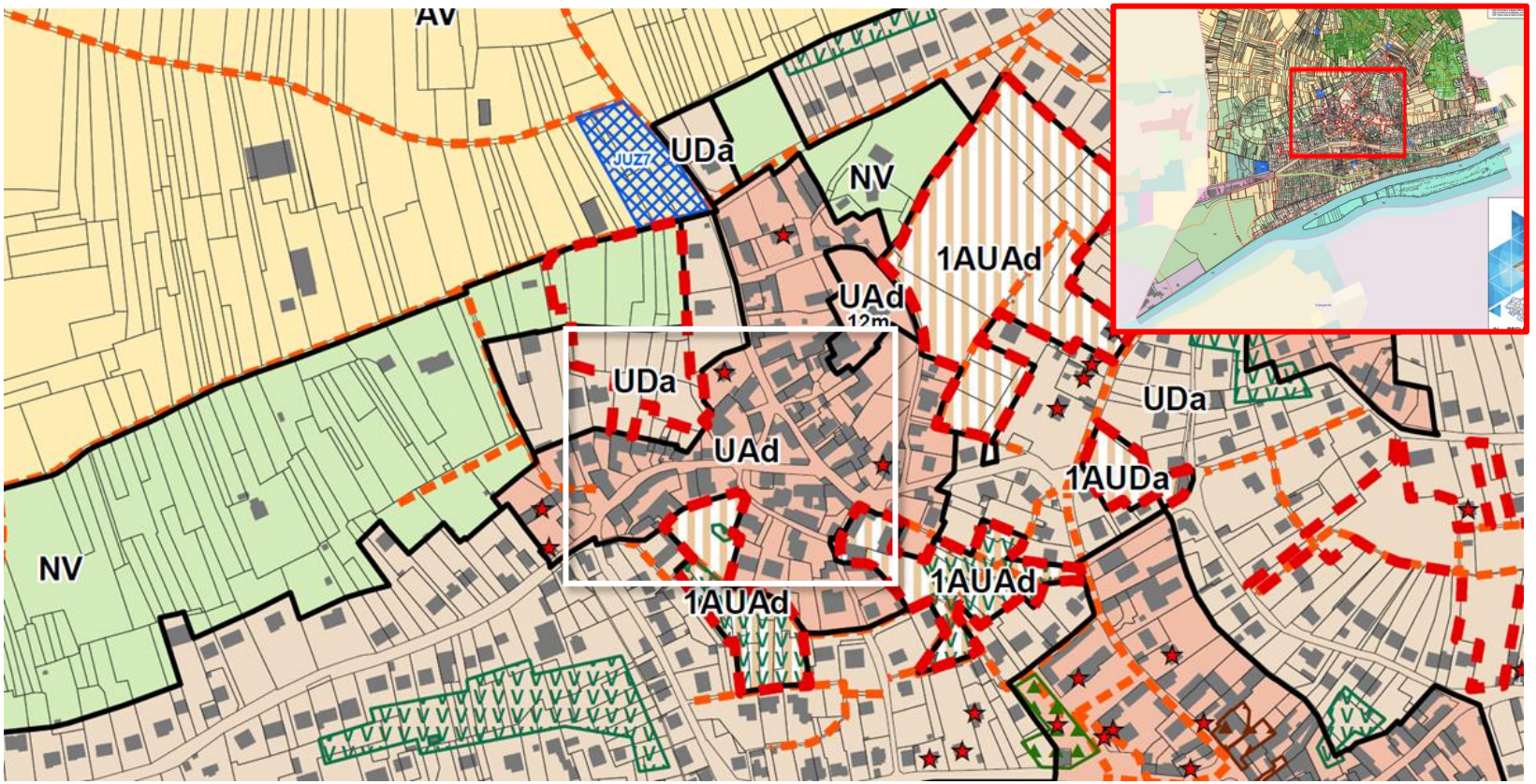
Plan de zonage de la commune



N°19-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 19 RUE D'AUMONT

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 19 rue d'Aumont est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Nota bene : la modification identifie également deux ensembles bâtis sur le secteur (se reporter aux fiches N°20-JUZ et 21-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_102

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_102

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Ensemble bâti

78327_PAT_102

Nom : Corps de ferme





Typologie : Corps de ferme

19 RUE D'AUMONT

Etat : Bon et transformé

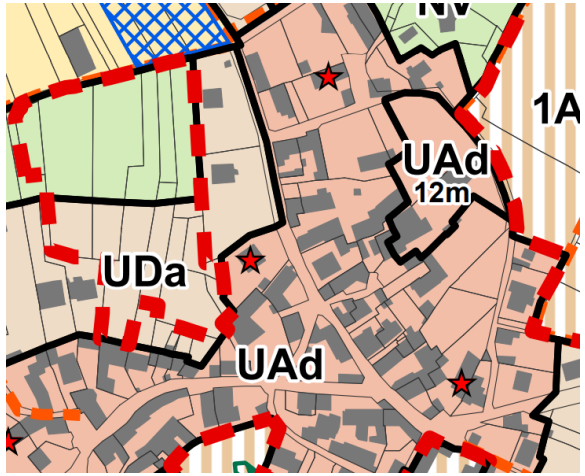
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

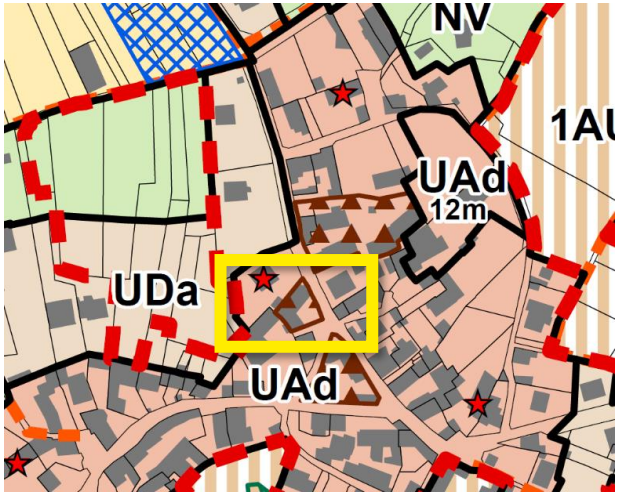
Période de construction	1855	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Mur	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Caractère urbain et architectural rural de la construction. Gabarit, forme et composition du bâti (ouvertures), matériaux
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



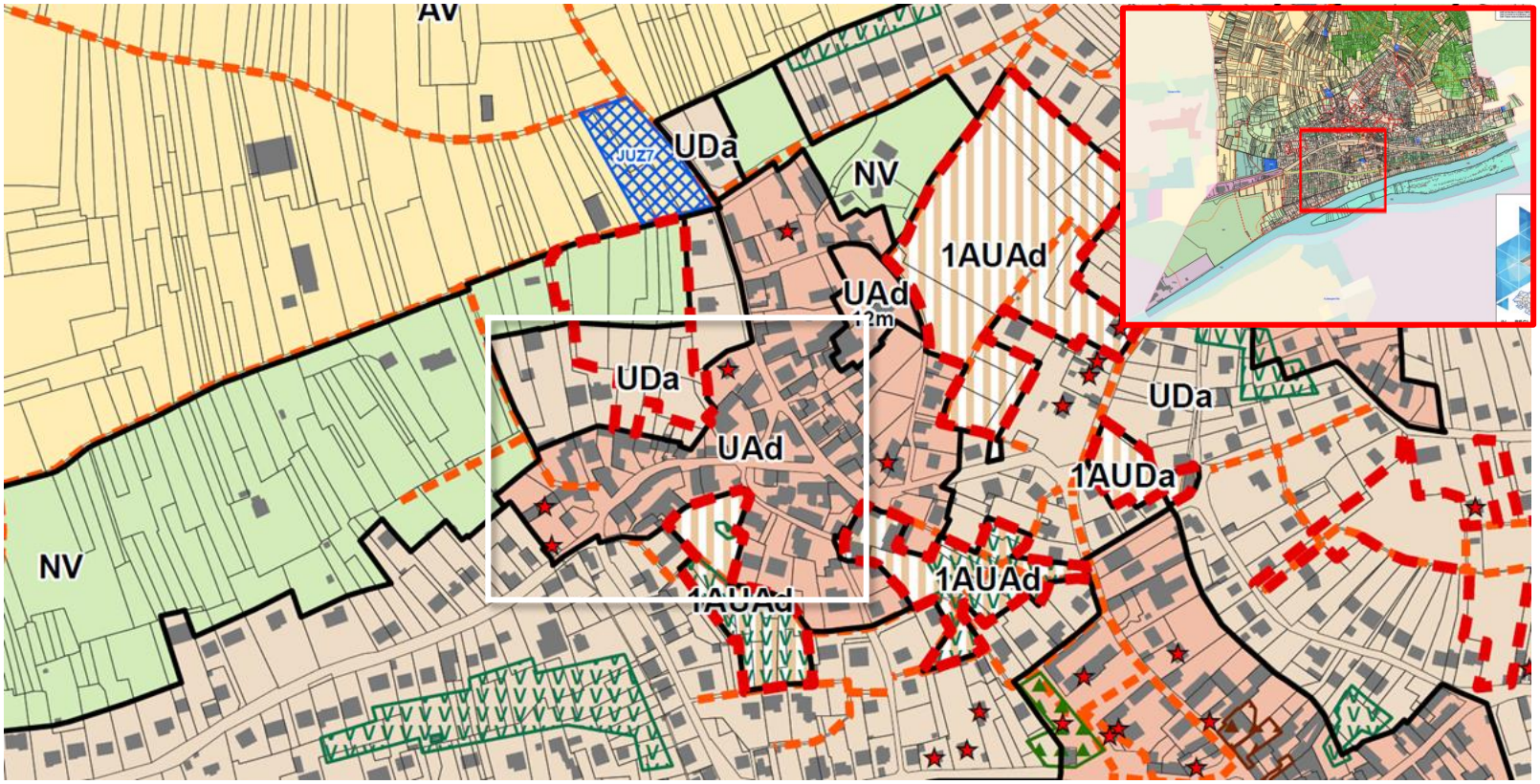
Plan de zonage de la commune



N°20-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 11BIS RUE D'AUMONT

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 11bis rue d'Aumont (identifiée au cadastre sur les parcelles AC662, AC916, AC917, AC915) est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Nota bene : la modification identifie également deux ensembles bâtis sur le secteur (se reporter aux fiches N°19-JUZ et 21-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_103

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_103

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Ensemble bâti

78327_PAT_103

Nom : Corps de ferme





Typologie : Corps de ferme

11BIS RUE D'AUMONT

Etat : Bon et authentique

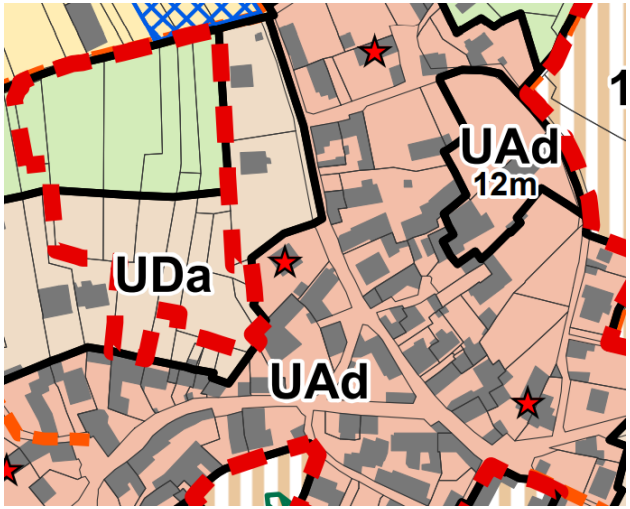
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

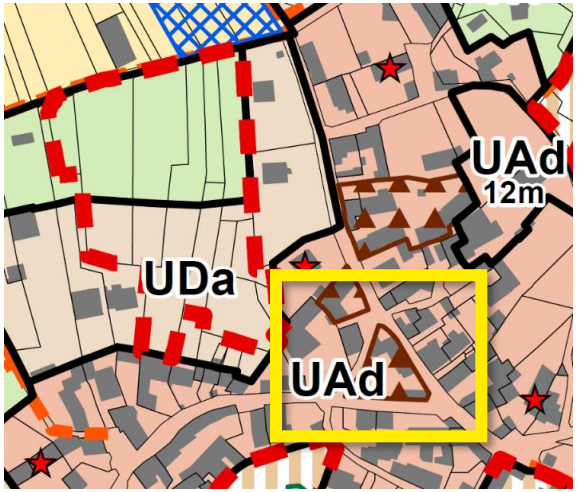
Période de construction	1780	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières Matériaux : Moellons calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Caractéristiques urbaines et architecturales de la construction.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



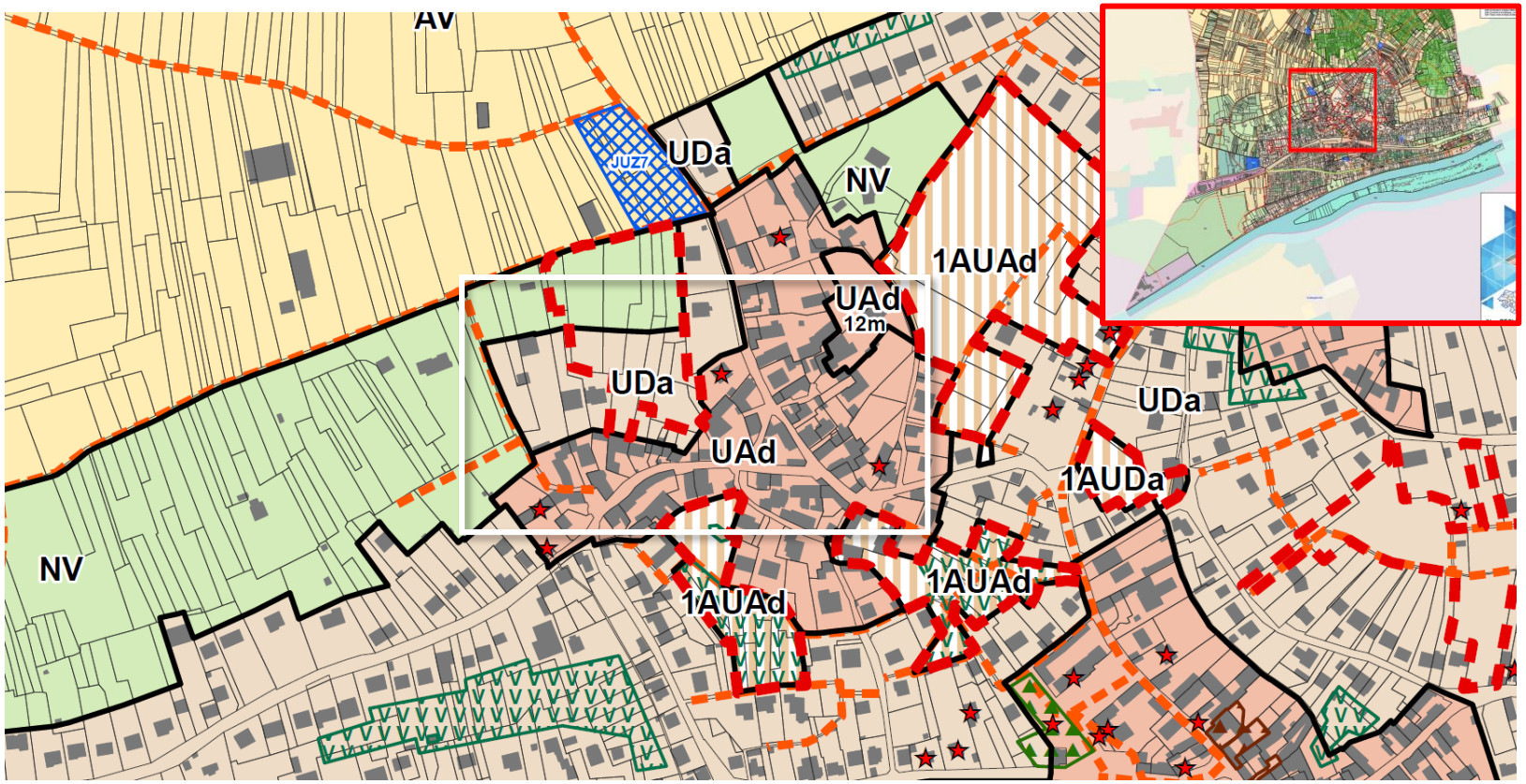
Plan de zonage de la commune



N°21-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 24 RUE D'AUMONT

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise 24 rue d'Aumont est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Nota bene : la modification identifie également deux ensembles bâtis sur le secteur (se reporter aux fiches N°19-JUZ et 20-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_104

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_104

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Ensemble bâti

78327_PAT_104

Nom : Corps de ferme





Typologie : Corps de ferme

24 RUE D'AUMONT

Etat : Bon et transformé

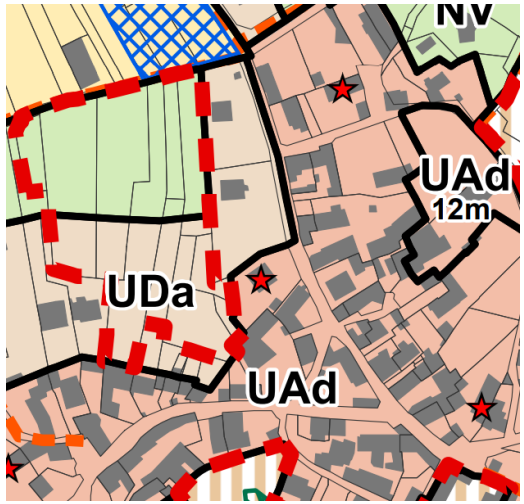
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Ancien corps de ferme réhabilité en logements.

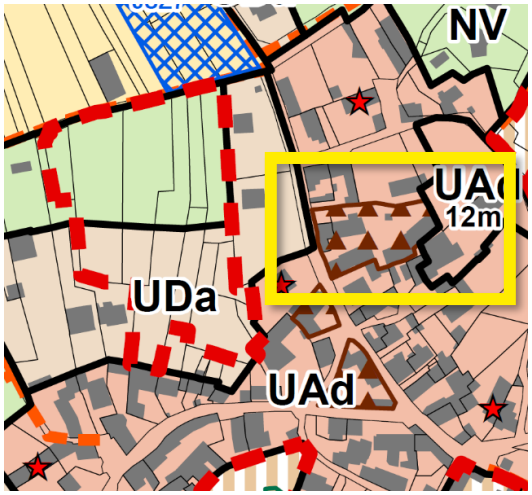
Période de construction	1800	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+2	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Façade pierre et enduit, composition urbaine et architecturale du bâti.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



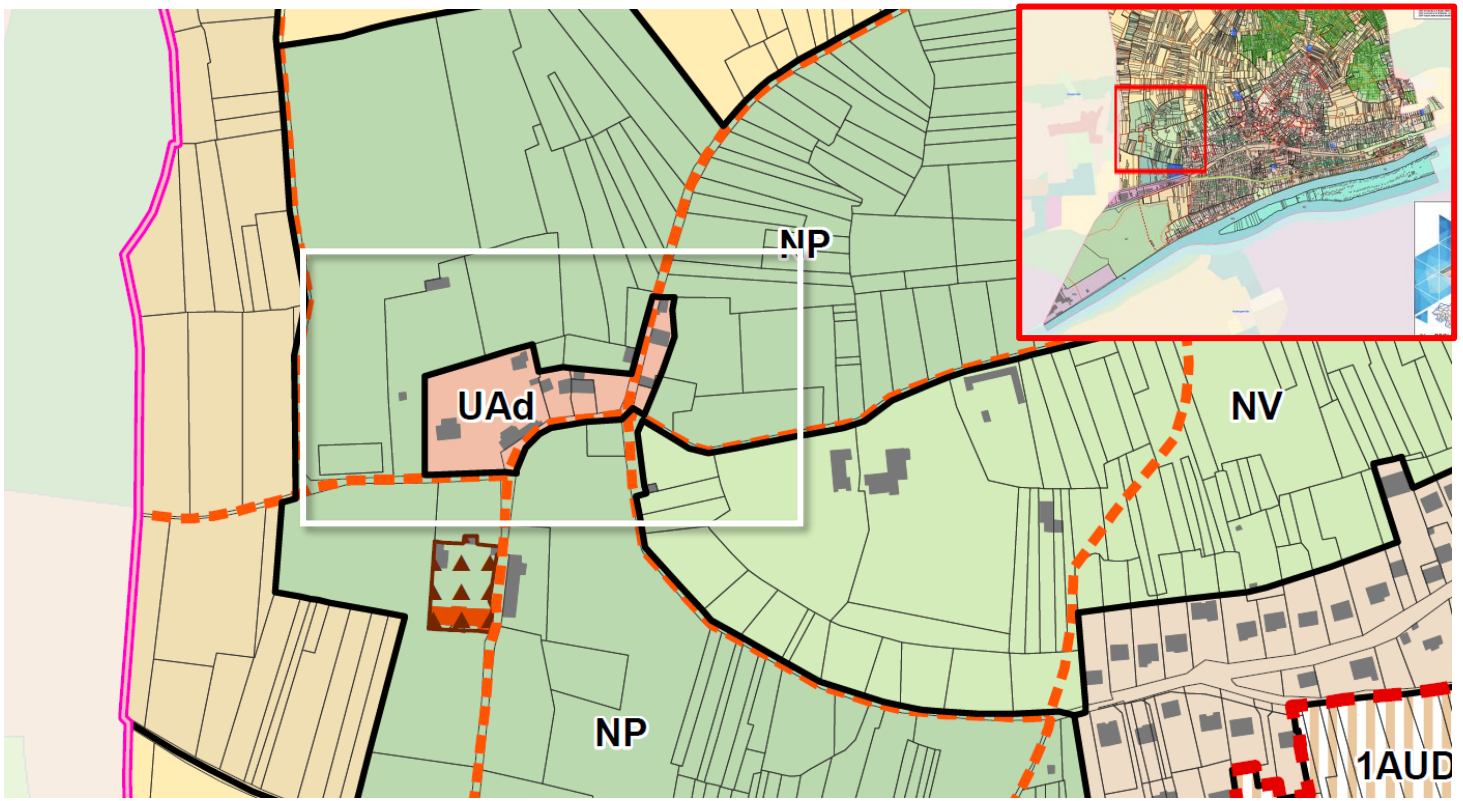
Plan de zonage de la commune



N°22-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AUX 7 ET 11 RUE BERTHE MORISOT

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction sise aux 7 et 11 rue Berthe Morisot est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « corps de ferme » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un ensemble bâti (EB) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Nota bene : la modification identifie également deux édifices patrimoine urbain et rural (EPUR) sur le secteur (se reporter aux fiches N°13-JUZ et 14-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_105

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_105

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Ensemble bâti

78327_PAT_105

Nom : Corps de ferme





Typologie : Corps de ferme

7-11 RUE BERTHE MORISOT

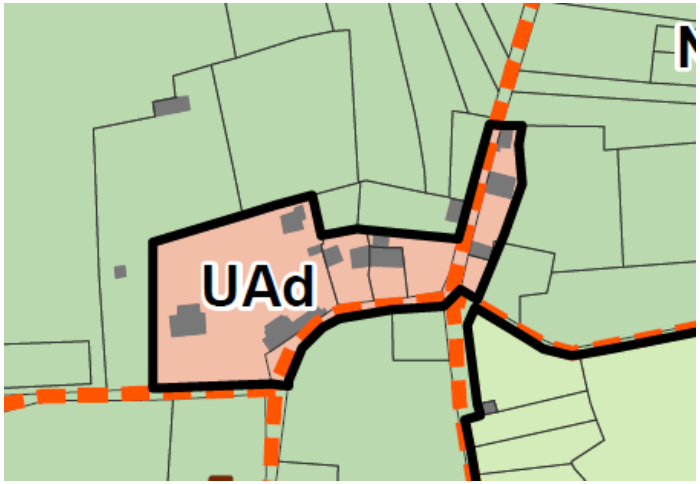
Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

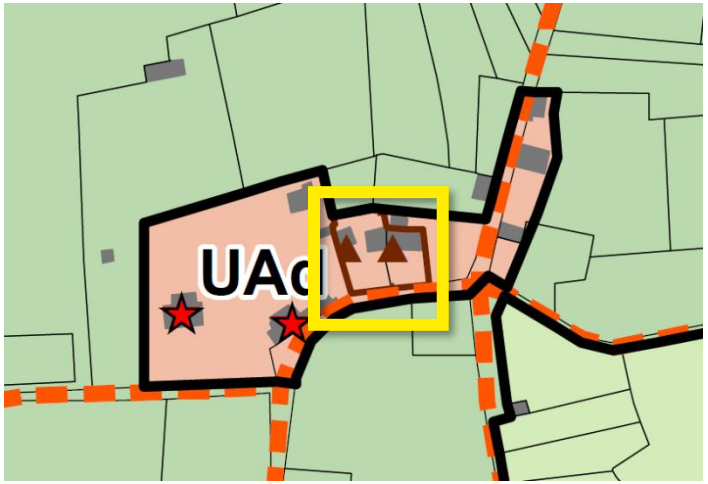
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1850, 1860	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Caractéristiques architecturales et rurales de l'ensemble bâti (matériaux, forme)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Bassin	

Plan de zonage de la commune



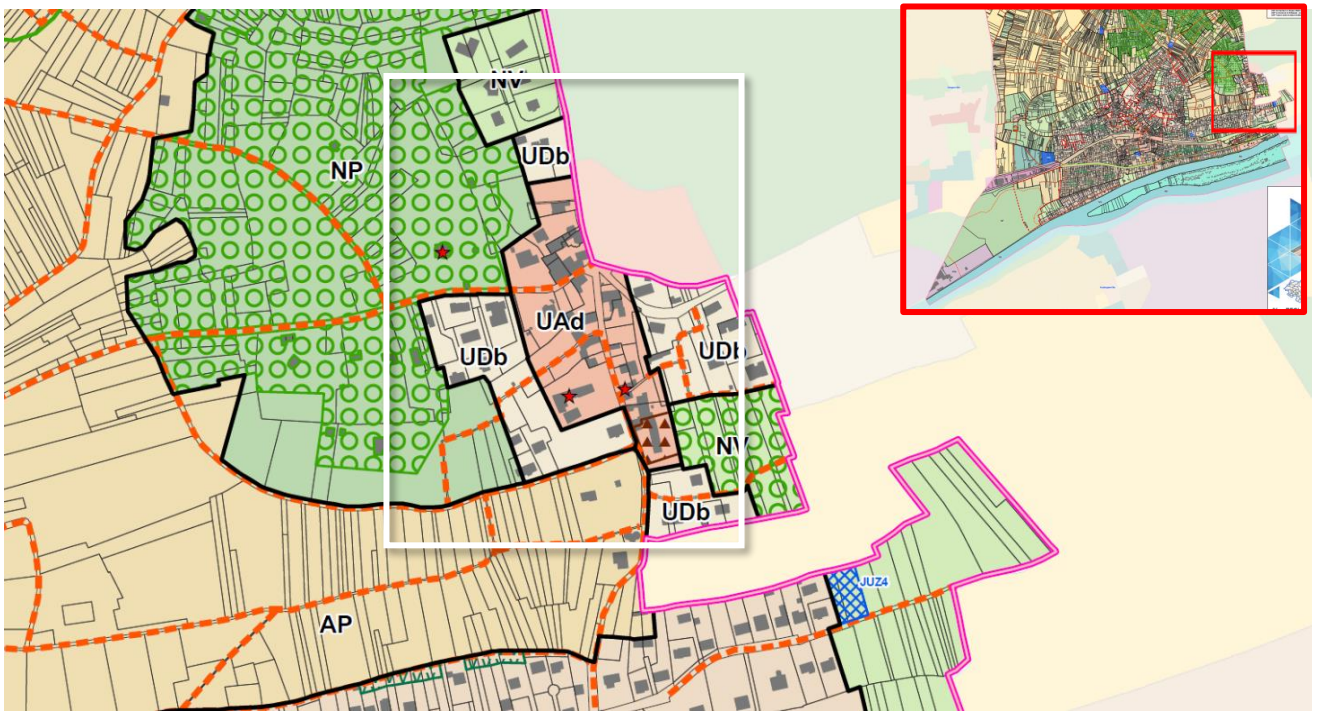
Plan de zonage de la commune



N°23-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LA ROUTE D'APREMONT, RUE DE MÉZY, CHEMIN DES SABLONS ET RUE DE LA CÔTE D'APREMONT

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

Le secteur entre la rue de Mézy, la côte d'Apremont, la route d'Apremont et le chemin des sablons se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. La qualité de ce secteur justifie son identification en tant **qu'ensemble cohérent patrimonial** : il participe à la qualité urbaine et architecturale de la commune**.** La modification **crée un ensemble cohérent patrimonial (ECP)** pour ce secteur afin de mieux le préserver.

L'objectif de la démarche patrimoniale est de permettre une évolution du bâti dans le respect de son environnement urbain et non de figer la construction, dans un objectif de valorisation du patrimoine. Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions. Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles. Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire même à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement). Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Toutefois, lorsque des prescriptions figurent dans les fiches ECP au titre des dispositions particulières, ces dernières complètent ou se substituent aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. De même, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des édifices patrimoine urbain et rural (EPUR) peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_003

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_003

PLUi

Juziers

Fiche de protection	Route d'Apremont / Rue de Mézy / Chemin des Sablons/ Rue de la Côte d'Apremont
Ensemble Cohérent Patrimonial	78327_ECP_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : Constructions implantées en limite de la voie et sur une limite séparative au moins.	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire / enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Présence	
	Clôtures : Non renseigné	





OBJECTIF

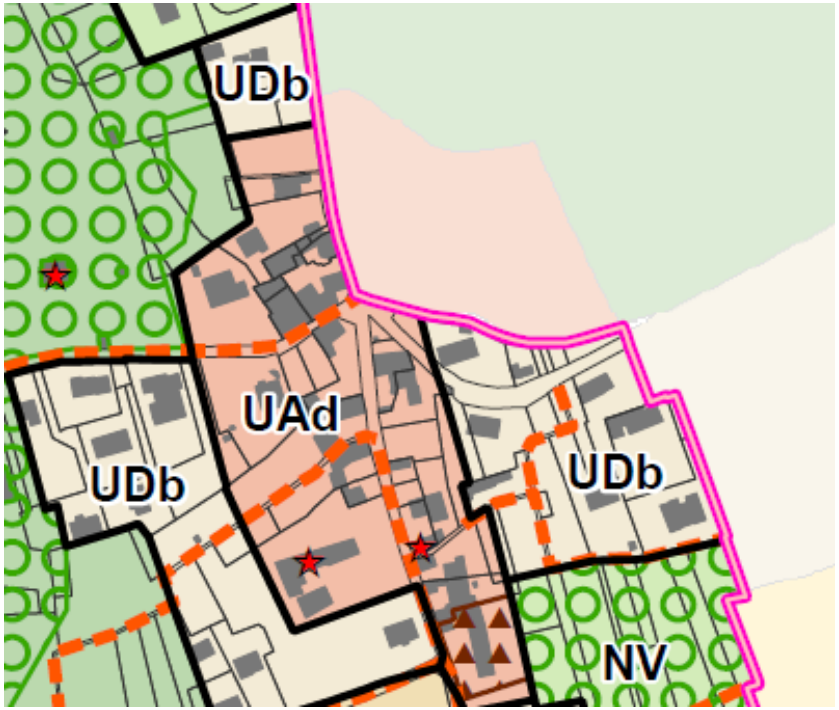
L'objectif poursuivi est de préserver les bâtiments composant autrefois le hameau appelé « Apremont ». L'aspect pierre et le caractère ancien de cet ensemble sont en rupture avec les constructions plus récentes de la ville, élément qu'il convient de ne pas dénaturer.

Juziers	78327_ECP_003

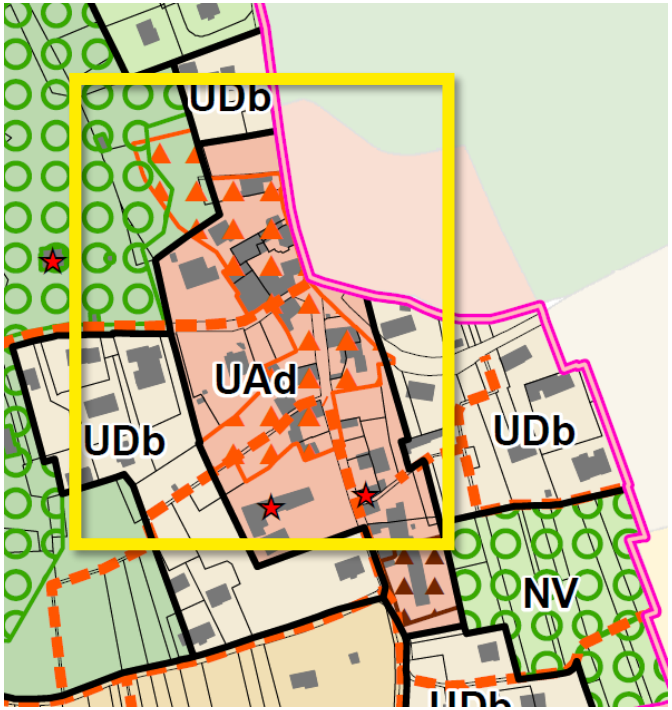


DISPOSITIONS PARTICULIERES		
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Matériaux: les parties constituées de pierre sont à préserver. Décors: les volets bois originels, brique, encadrements de fenêtres, linteaux, et œil de bœuf sont à préserver. L'enduit du crépi est de teinte claire.

Plan de zonage de la commune



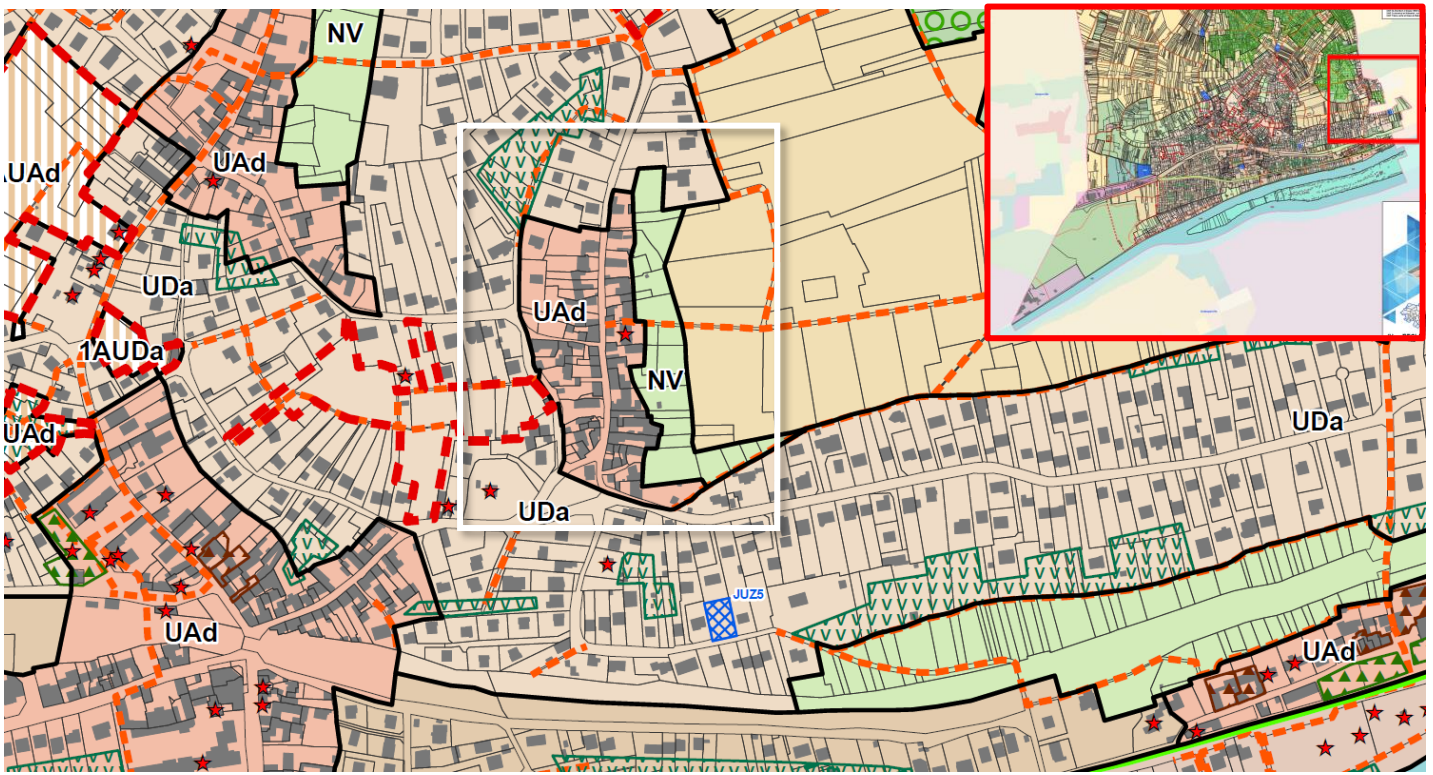
Plan de zonage de la commune



N°24-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES D'ABLEMONT, DU COMMERCE ET BLANCHE PIERRE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

Le secteur entre les rues d'Ablemont, du commerce et Blanche Pierre se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. La qualité de ce secteur justifie son identification en tant **qu'ensemble cohérent patrimonial** : il participe à la qualité urbaine et architecturale de la commune**.** La modification **crée un ensemble cohérent patrimonial (ECP)** pour ce secteur afin de mieux le préserver.

L'objectif de la démarche patrimoniale est de permettre une évolution du bâti dans le respect de son environnement urbain et non de figer la construction, dans un objectif de valorisation du patrimoine. Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions. Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles. Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire même à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement). Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Toutefois, lorsque des prescriptions figurent dans les fiches ECP au titre des dispositions particulières, ces dernières complètent ou se substituent aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. De même, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des édifices patrimoine urbain et rural (EPUR) peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Nota bene : la modification identifie également un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) sur le secteur (se reporter à la fiche N°15-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_002

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_002

PLUi

Juziers

Fiche de protection	Rue d'Ablemont / Rue du Commerce / Rue Blanche Pierre
Ensemble Cohérent Patrimonial	78327_ECP_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : Constructions implantées en limite de la voie et sur une limite séparative au moins.	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire / Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Présence	
	Clôtures : Non renseigné	



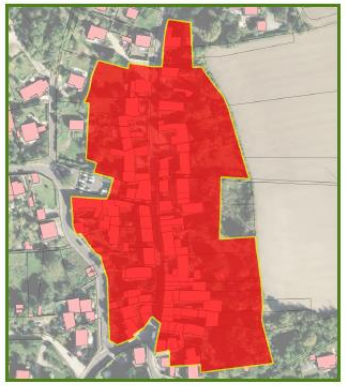


OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver les bâtiments composant autrefois le hameau appelé « Ablemont ». L'aspect pierre et le caractère ancien de cet ensemble sont en rupture avec les constructions plus récentes de la ville, élément qu'il convient de ne pas dénaturer.

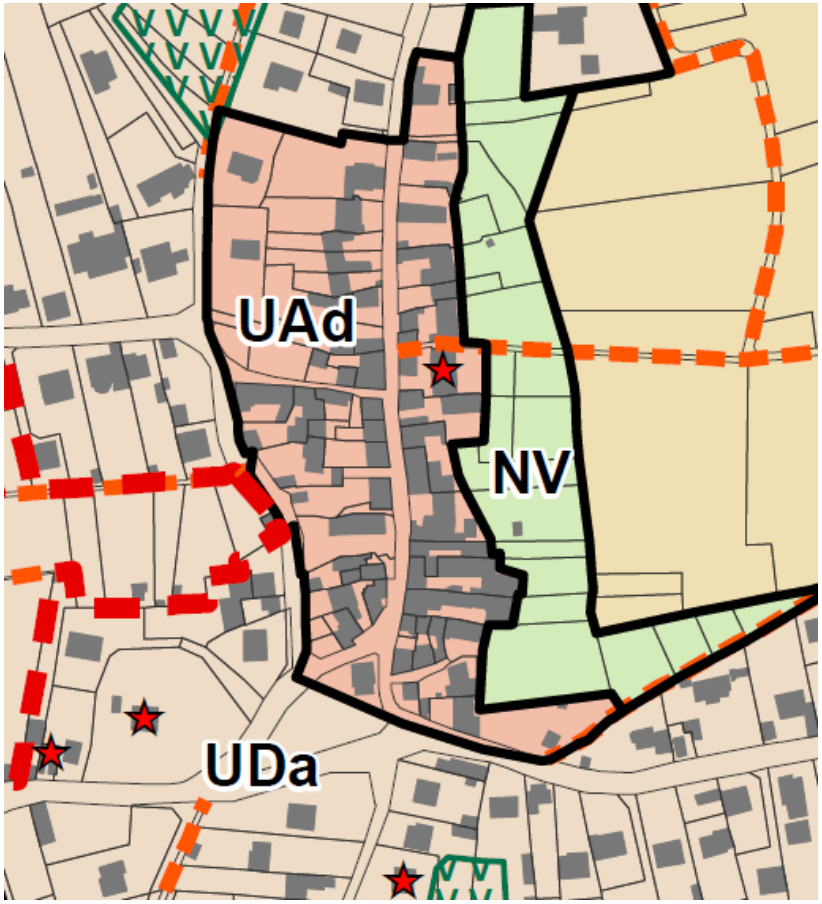
PLUi

Juziers	78327_ECP_002

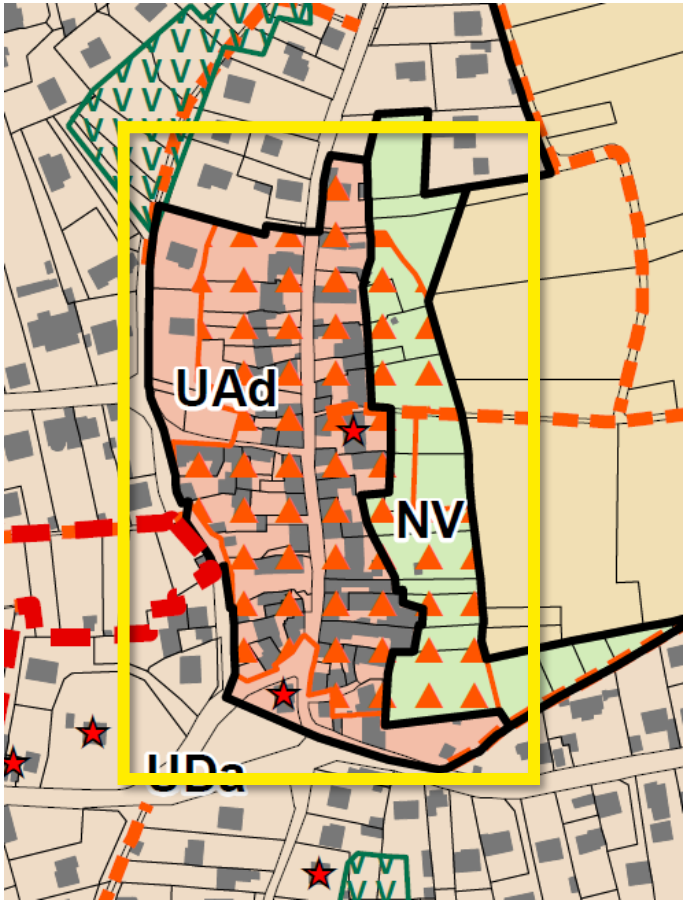


DISPOSITIONS PARTICULIERES		
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Matériaux: les parties constituées de pierre sont à préserver. Décors: les volets bois originels, brique, encadrements de fenêtres, linteaux, sont à préserver. L'enduit du crépi est de teinte claire.

Plan de zonage de la commune



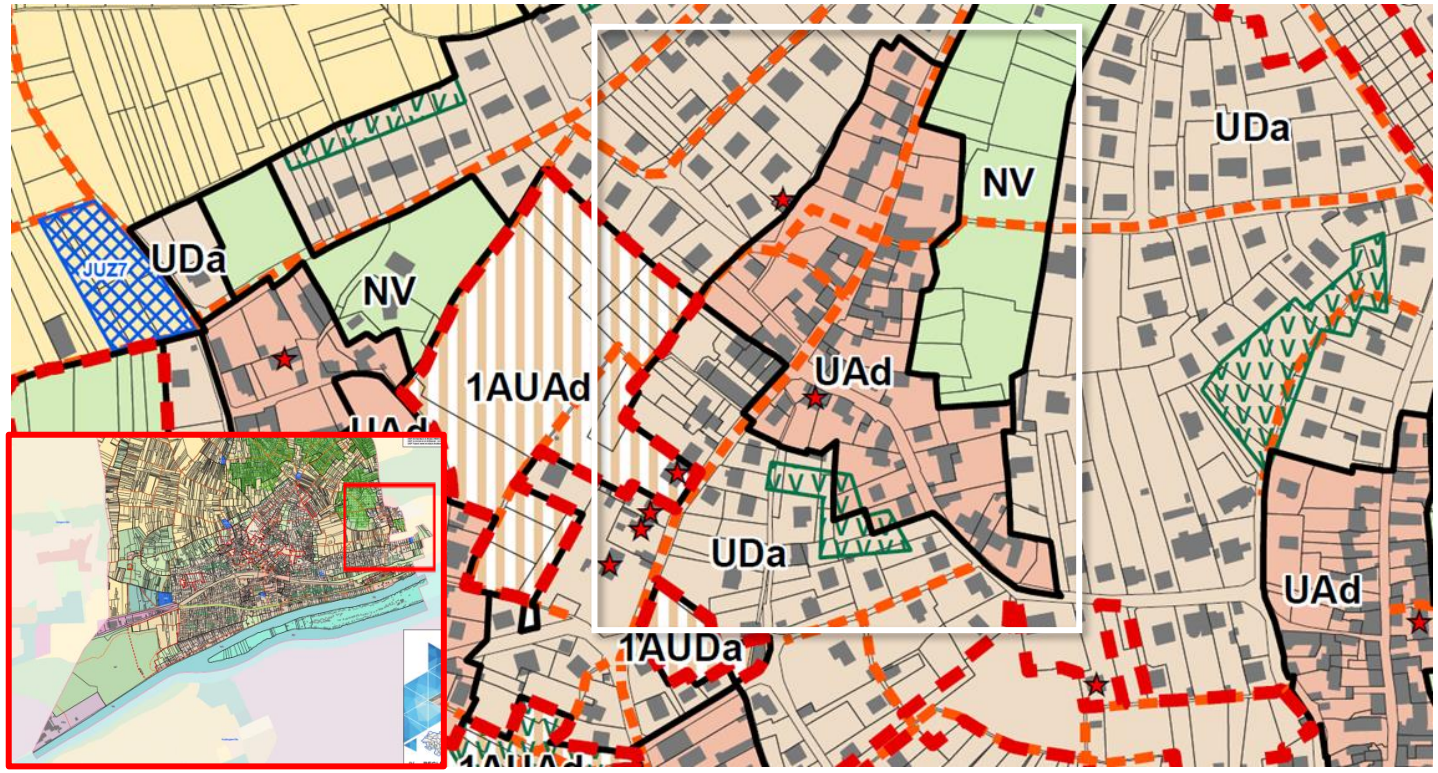
Plan de zonage de la commune



N°25-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES BLANCHE PIERRE ET DU MARAIS

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 du règlement – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

Le secteur entre les rues Blanche Pierre et du marais se caractérise par la présence d'un patrimoine urbain et paysager remarquable. La qualité de ce secteur justifie son identification en tant **qu'ensemble cohérent patrimonial** : il participe à la qualité urbaine et architecturale de la commune**.** La modification **crée un ensemble cohérent patrimonial (ECP)** pour ce secteur afin de mieux le préserver.

L'objectif de la démarche patrimoniale est de permettre une évolution du bâti dans le respect de son environnement urbain et non de figer la construction, dans un objectif de valorisation du patrimoine. Il s'agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions. Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions, garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles. Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire même à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement). Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Toutefois, lorsque des prescriptions figurent dans les fiches ECP au titre des dispositions particulières, ces dernières complètent ou se substituent aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. De même, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des édifices patrimoine urbain et rural (EPUR) peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Nota bene : la modification identifie également deux ensembles bâtis, l'un rue du Marais (se reporter à la fiche N°16-JUZ) et l'autre rue Blanche Pierre (se reporter à la fiche N°17-JUZ).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_001

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_ECP_001

PLUi

Juziers

Fiche de protection	Rue Blanche Pierre / Rue du Marais
Ensemble Cohérent Patrimonial	78327_ECP_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : Constructions implantées en limite de la voie et sur une limite séparative.	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières et irrégulières
		Matériaux : Moellon calcaire / Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile et ardoise
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Présence	
	Clôtures : Non renseigné	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver les bâtiments composant autrefois le hameau appelé « Le Marais ». L'aspect pierre et le caractère ancien de cet ensemble sont en rupture avec les constructions plus récentes de la ville, élément qu'il convient de ne pas dénaturer.

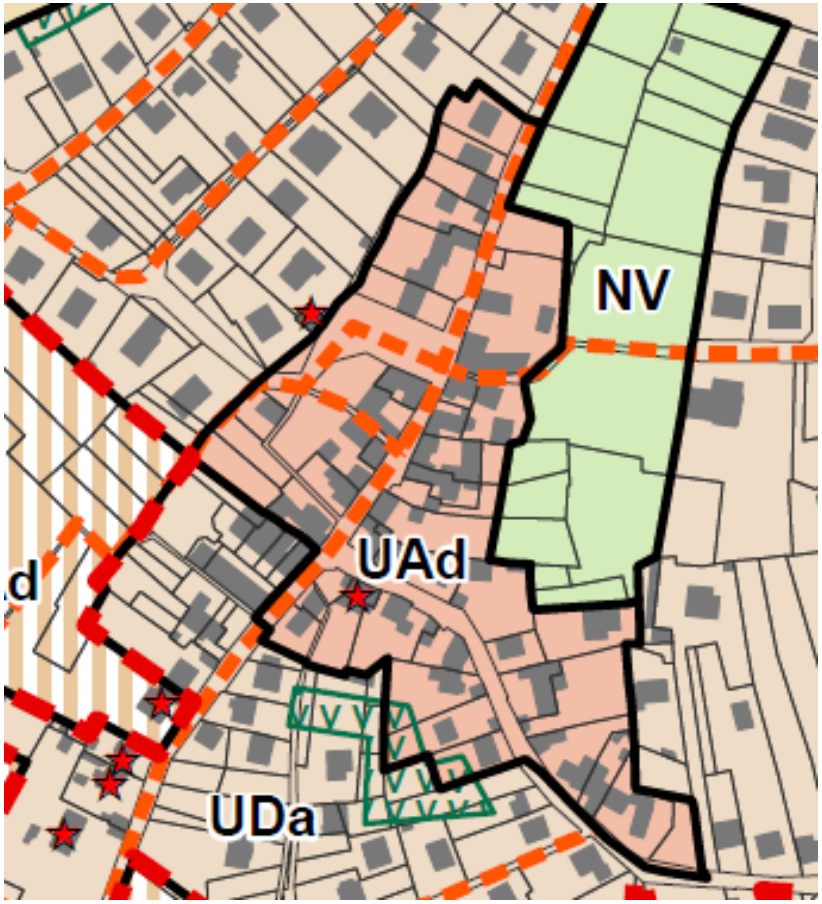
PLUi

Juziers	78327_ECP_001

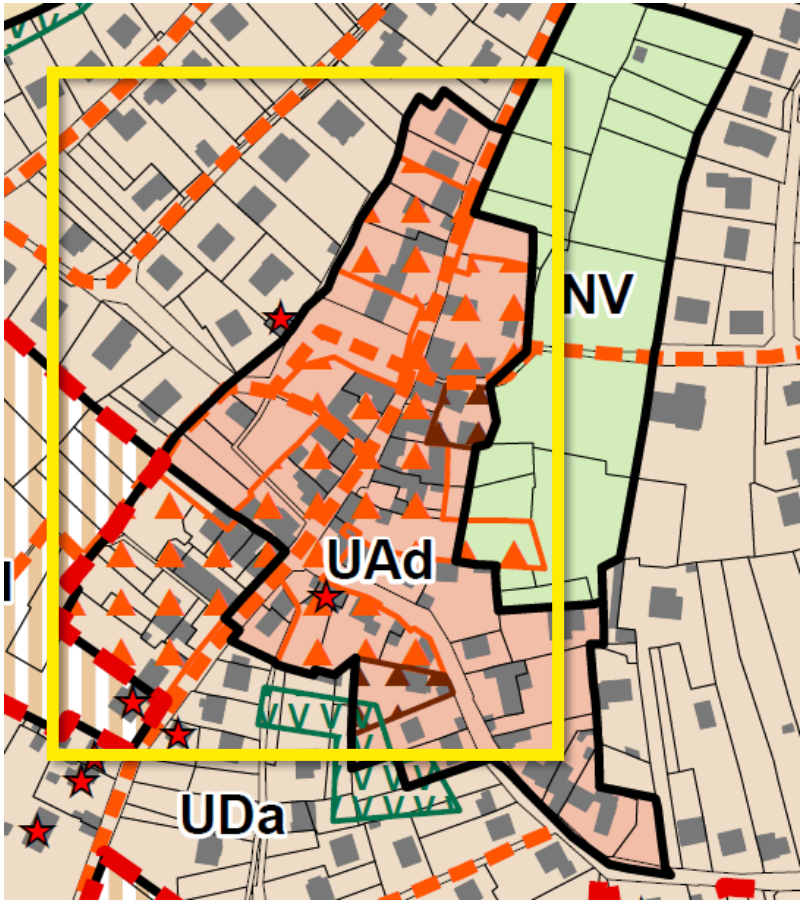


DISPOSITIONS PARTICULIERES		
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Matériaux: les parties constituées de pierre sont à préserver. Décors: les volets bois originels, brique, encadrements de fenêtres, linteaux, sont à préserver. L'enduit du crépi est de teinte claire.

Plan de zonage de la commune



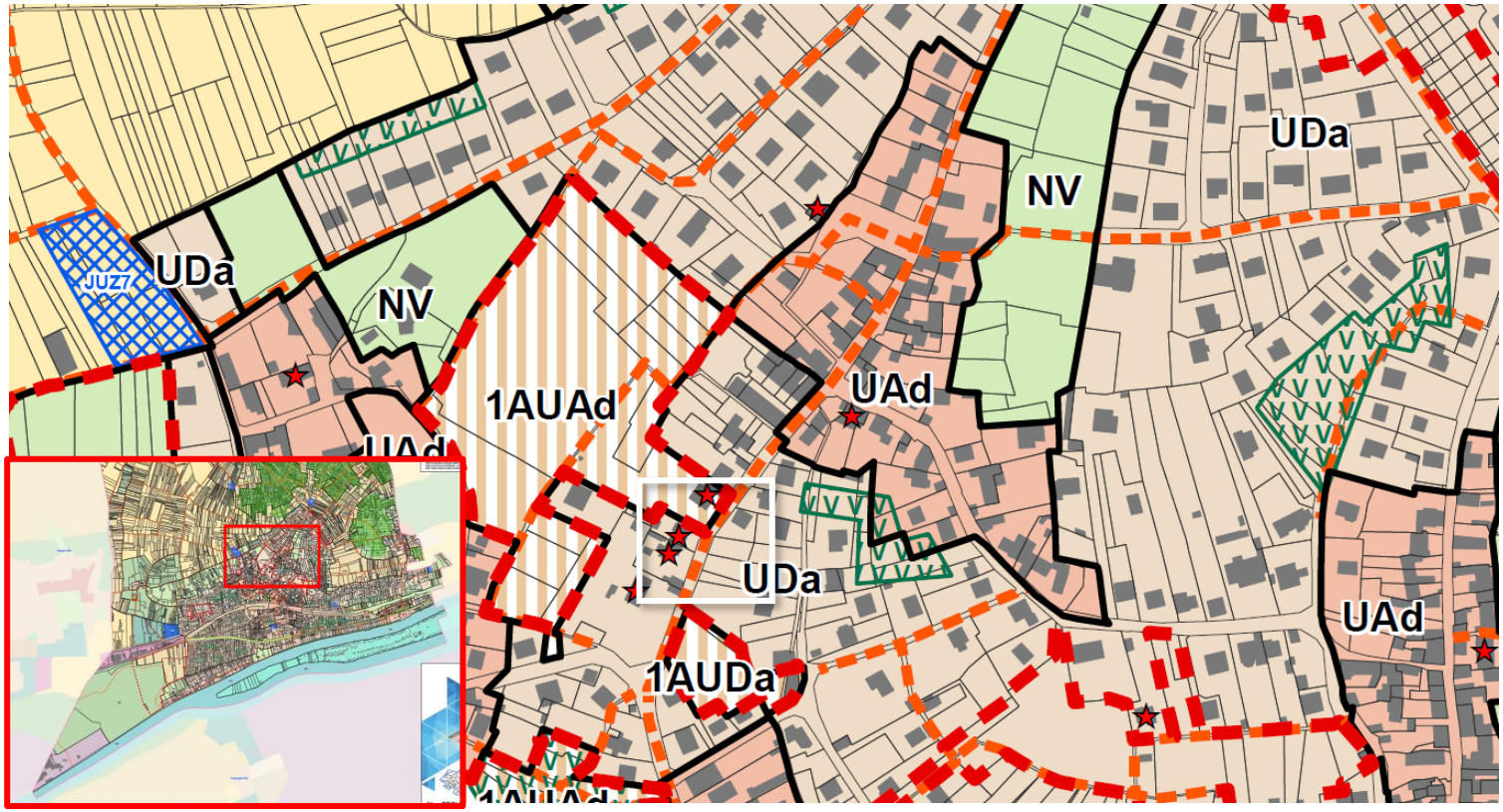
Plan de zonage de la commune



N°26-JUZ – COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 11 RUE DU MARAIS

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La construction de type « villa » sise 11 rue du Marais est identifiée au titre de la démarche patrimoniale du PLUi (fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_056). Le verger présent sur la parcelle, et caractéristique de celle-ci, n'est pas mentionné dans la fiche de protection patrimoniale : **la modification complète la fiche 78327_PAT_0536 pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la construction existante.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les compléments apportés portent des incidences positives en renforçant la connaissance des éléments qui font patrimoine et ainsi leur préservation.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_056

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_056

Nom : Villa





Typologie : Villa

11 RUE DU MARAIS

Etat : Moyen

PROTECTION : ***Remarquable***

Genèse	Non renseigné		
Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_056

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_056

Nom : Villa





Typologie : Villa

11 RUE DU MARAIS

Etat : Moyen

PROTECTION : ***Remarquable***

Genèse	Bâti à la fin du XIX^{ème} siècle et remaniée (dans le style en vogue) dans les années 1920. Ce bâti s'accompagne d'un espace paysager remarquable composé d'un verger et d'espace boisé offrant des arbres remarquables dont un frêne vieux de 90 ans. Une faune sauvage est présente sur le domaine : oiseaux (chouettes, pics épeiches, geais), mustélidés (martres, blaireaux…) et chevreuils.		
Période de construction	Fin XIX^{ème} siècle 1922	**Intérêt**	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui

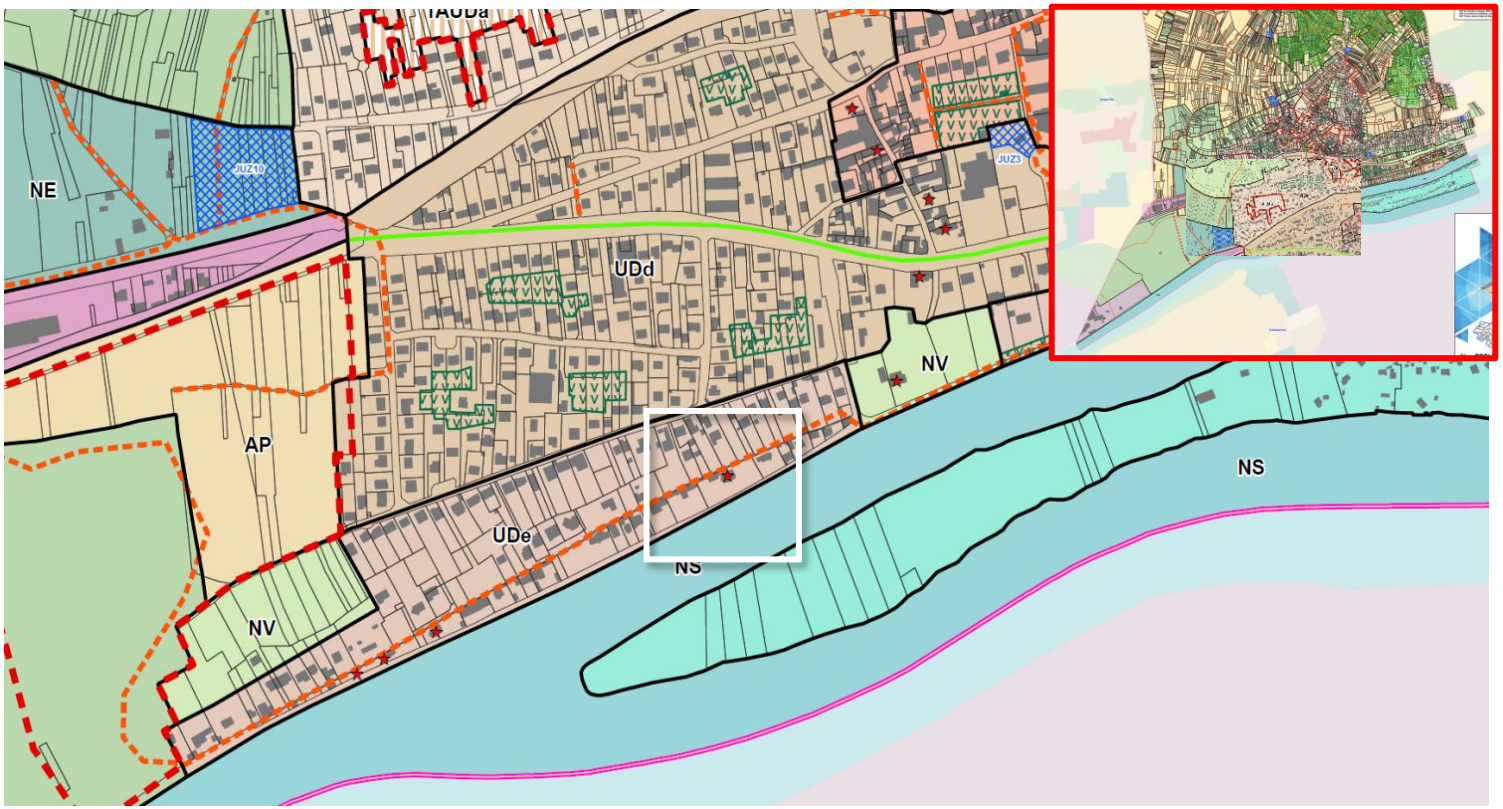
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*arc, clef, persiennes bois, porte vitrée, petits bois*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Arc, clef, persiennes bois, porte vitrée, petit bois, façade composée de pierres, pierre meulière, brique et enduit, faîtière à fleurons.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : parc et jardin, boisement *Arbre intéressant*	

N°27-JUZ – COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 14 QUAI LEON CHAUSSON

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Juziers
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 du règlement – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Juziers

Contenu de la modification

La **construction de type « villa » sise 14 quai Léon Chausson** est identifiée au titre de la démarche patrimoniale du PLUi (fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_053). Le hêtre présent sur la parcelle, et caractéristique de celle-ci, n'est pas mentionné dans la fiche de protection patrimoniale : **la modification complète la fiche 78327_PAT_053 pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la construction existante.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les compléments apportés portent des incidences positives en renforçant la connaissance des éléments qui font patrimoine et ainsi leur préservation.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_053

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_053

Nom : Villa





Typologie : Villa

14 QUAI LEON CHAUSSON

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : ***Remarquable***

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78327_PAT_053

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Juziers

Edifice patrimoine urbain et rural

78327_PAT_053

Nom : Villa





Typologie : Villa

14 QUAI LEON CHAUSSON

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : ***Remarquable***

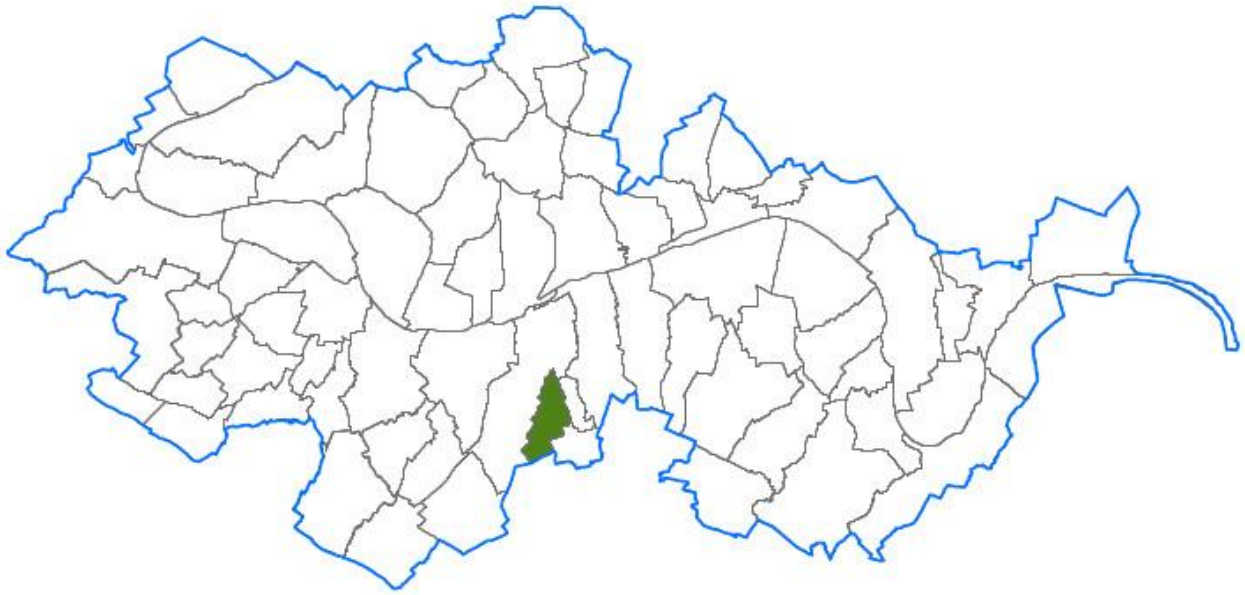
Genèse	Située en bords de Seine, cette villa présente un espace paysager riche d'un hêtre remarquable dont l'âge est estimé à environ 120 ans.

Période de construction	1900	**Intérêt**	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Mur	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*chaînage d'angle, verrière, toiture terrasse*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Chaînage d'angle, verrière, toiture terrasse
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Arbre intéressant	

La Falaise

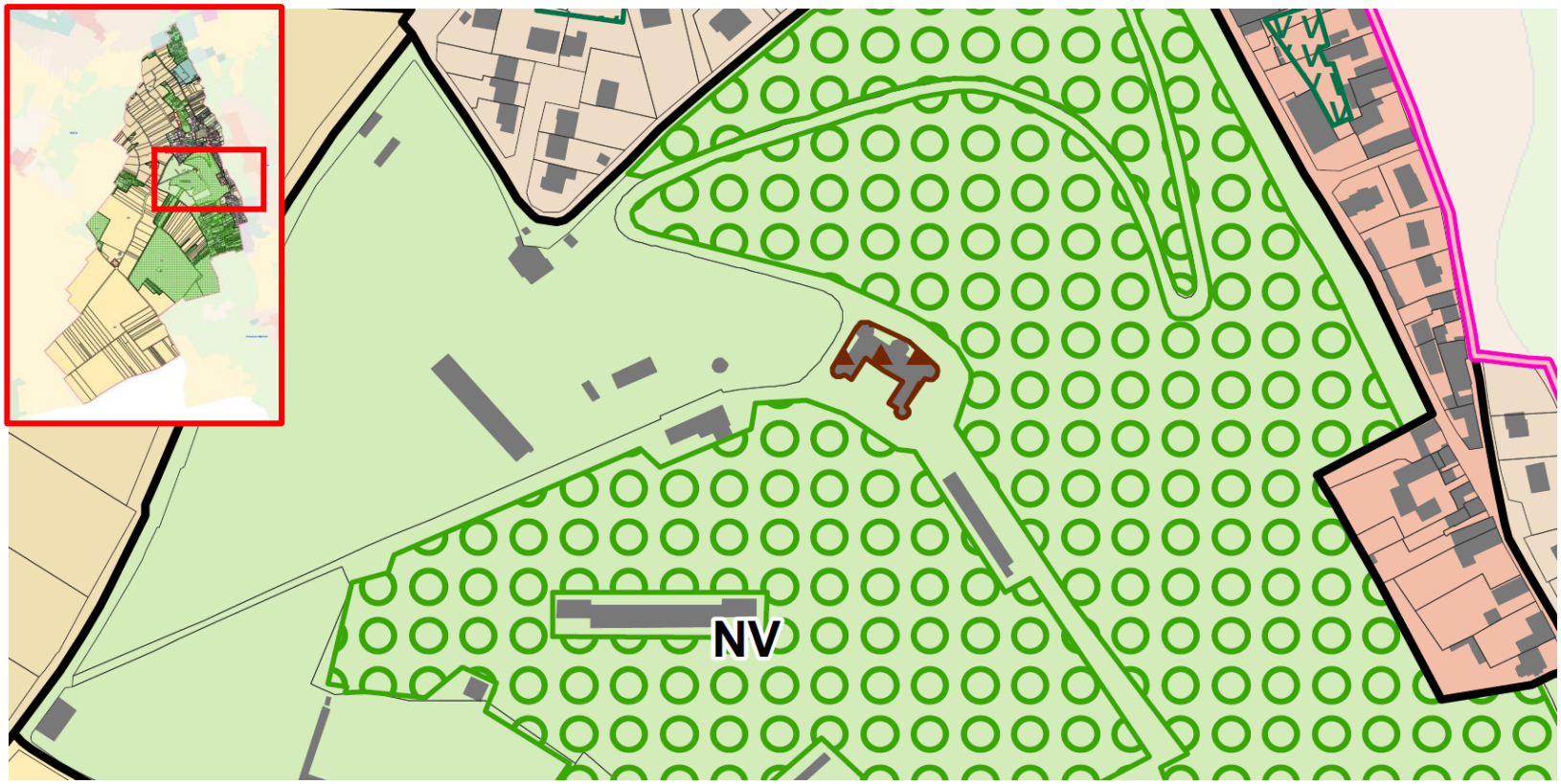


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-LFA – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE CHÂTEAU DE LA FALAISE ET SES DÉPENDANCES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : La Falaise
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de La Falaise

Contenu de la modification

Le **château de La Falaise et ses dépendances**, identifiés au cadastre sur la parcelle AB 002, ne sont plus habités. Dans une optique de **préservation et de valorisation du patrimoine**, la modification identifie le château et ses dépendances parmi les **bâtiments pouvant changer de destination**. La modification du PLUi permet un changement de destination sur l'ensemble des constructions, le château et ses dépendances. Cette modification n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité en zone NV : le règlement de la zone concernant la gestion des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs extensions limitées s'applique.

Il est rappelé que les changements de destination sont admis en zone naturelle sous conditions, définies dans le règlement de la zone NV. De plus, le changement de destination ne dispense pas au stade du permis de construire d'être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

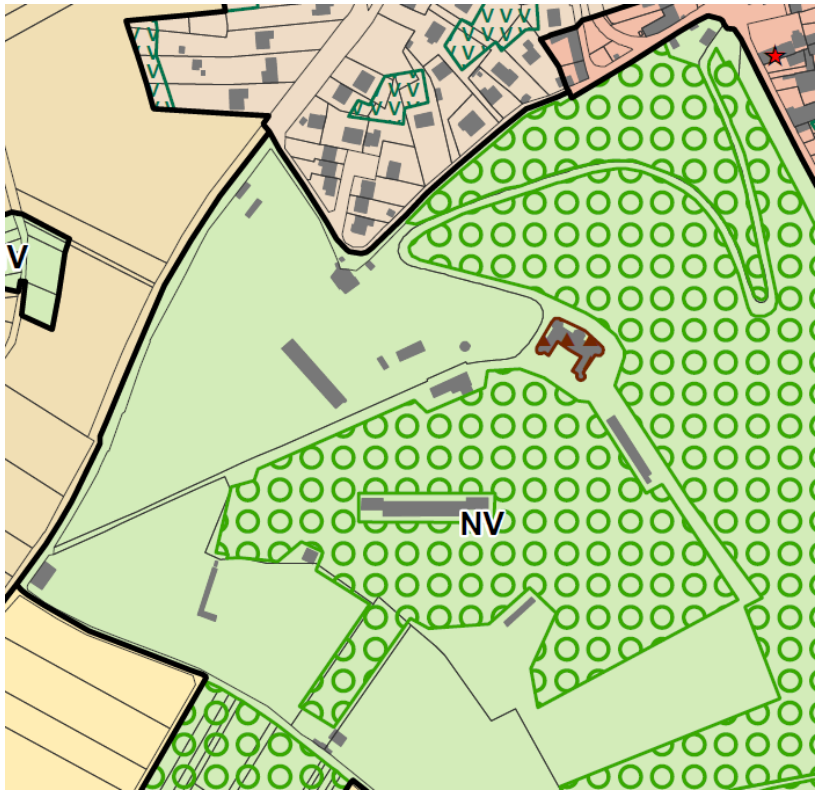
Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter un patrimoine dégradé et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

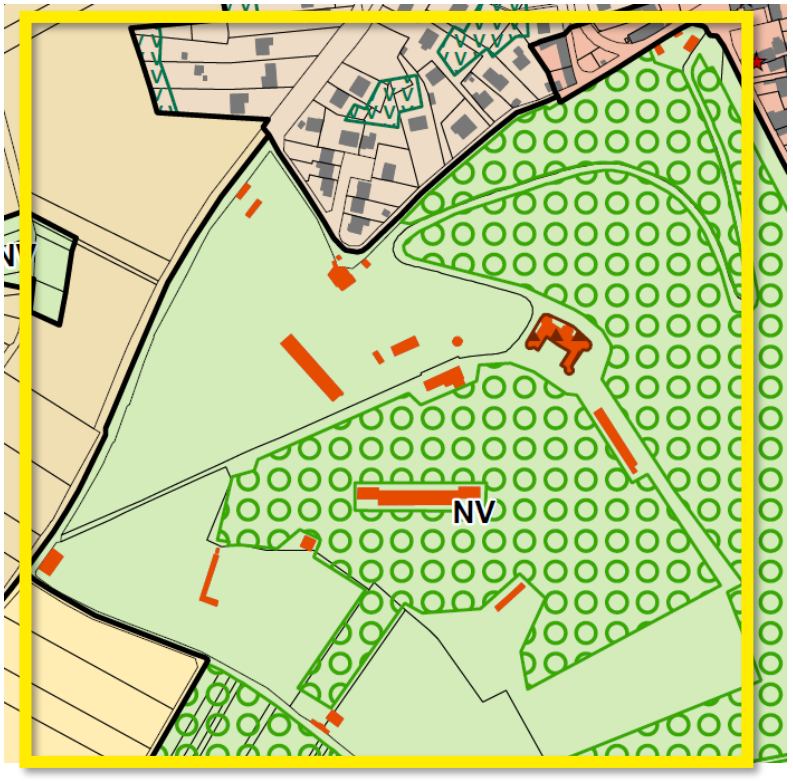
AVANT

Plan de zonage de la commune

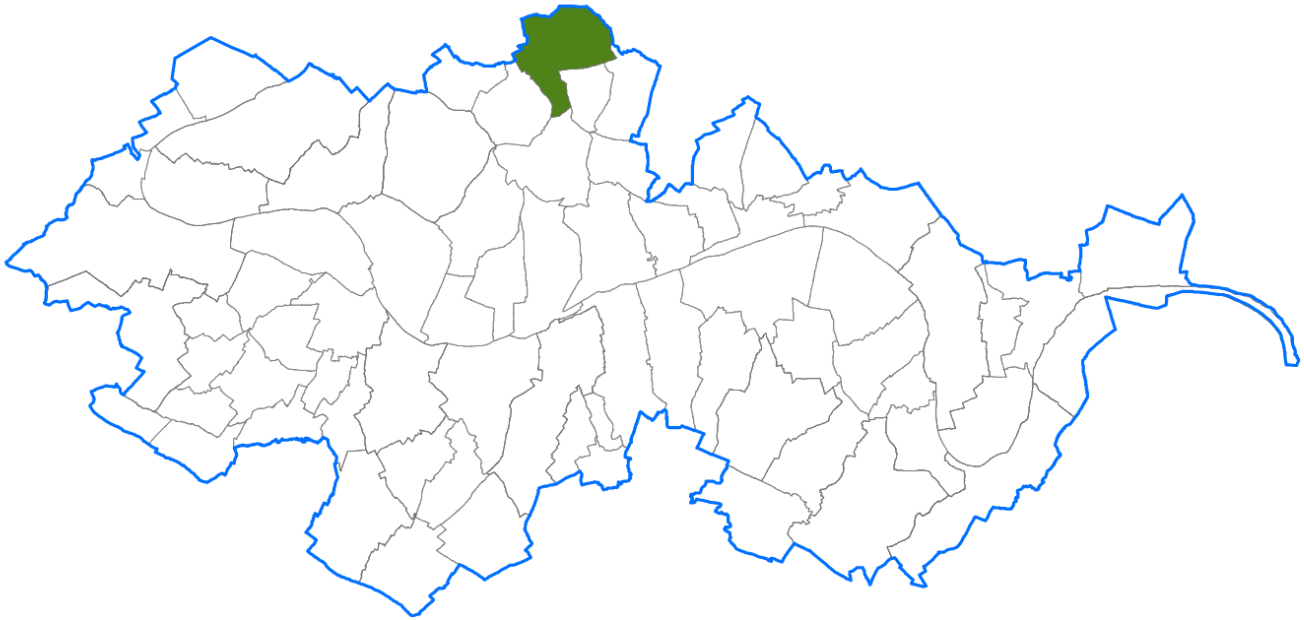


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Lainville-en-Vexin

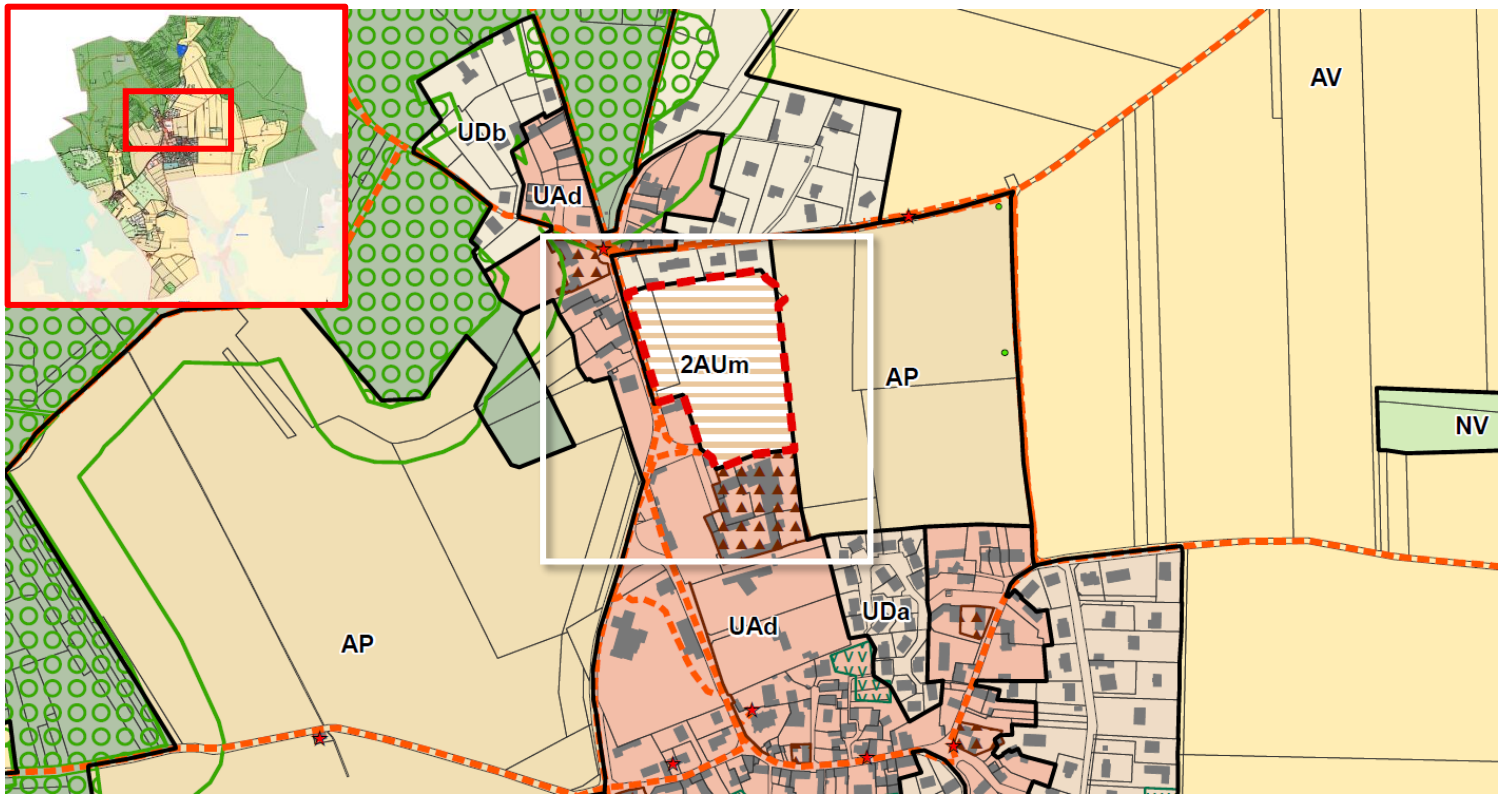


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-LAI – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CRUSSOL »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Lainville-en-Vexin
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Lainville-en-Vexin

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Crussol » vise la réalisation d'une opération d'ensemble répondant aux principes d'aménagement d'un écoquartier. Elle porte sur une zone 2AUm, d'urbanisation à long terme. Le contexte communal a évolué et le projet d'OAP n'est plus en cohérence avec le projet souhaité. **Dans l'attente des études complémentaires pour confirmer ses objectifs et son contenu, l'OAP est supprimée**. Le zonage 2AUm est conservé dans l'attente des perspectives et des conclusions des études sur le devenir de la zone. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune de Lainville-en-Vexin en **supprimant l'OAP « Crussol ».** Au-delà de la modification du plan de zonage, la partie 3 sur les OAP de secteurs à échelle communale est également modifiée afin de prendre en compte la suppression de cette OAP.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression de l'OAP, sur une zone classée en 2AU, n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation et une nouvelle OAP devra être réalisée en parallèle de ce classement, avec une évaluation des incidences environnementales.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP

COMMUNE DE LAINVILLE-EN-VEXIN

OAP - Secteur « Crussol »

Présentation du secteur



- Localisation :

Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 1,7 hectare au nord du centre du bourg.

- Objectif :

Urbaniser le terrain via une opération d'ensemble répondant aux principes d'aménagement d'un écoquartier

Les orientations

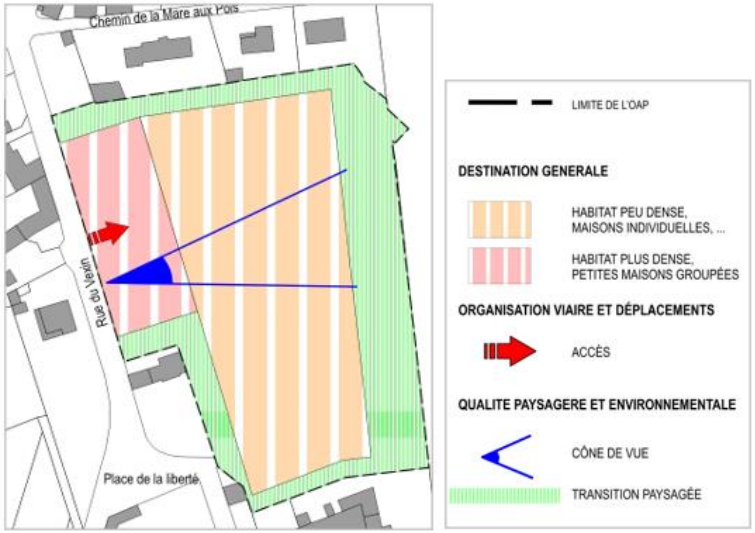
- Destination générale et programmation
  - Création de terrains de tailles différenciées pour les maisons individuelles afin de répondre à la diversité des besoins.
- Composition et morphologie urbaine
  - Deux typologies différentes constituent le cadre bâti poursuivi :
    - Des maisons individuelles dans la partie est du secteur ;
    - Des petites maisons groupées dans la partie ouest du secteur.
- Organisation viaire et déplacements
  - Création d'un accès unique depuis la Rue du Vexin.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Préserver la vue sur les terres agricoles à l'est ;
  - Paysager la transition entre le futur espace bâti et l'espace agricole à l'est ;
  - Aménagement paysager à réaliser en transition avec les constructions existantes au nord et au sud ;
  - Exploiter au maximum les possibilités d'utilisation des énergies renouvelables, en particulier la géothermie ;
  - Intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales (noues, bassins de rétention), en complément de l'aménagement de dispositifs particuliers à chaque lot, limitant au maximum le rejet des eaux pluviales et permettant leur réutilisation domestique

APRÈS

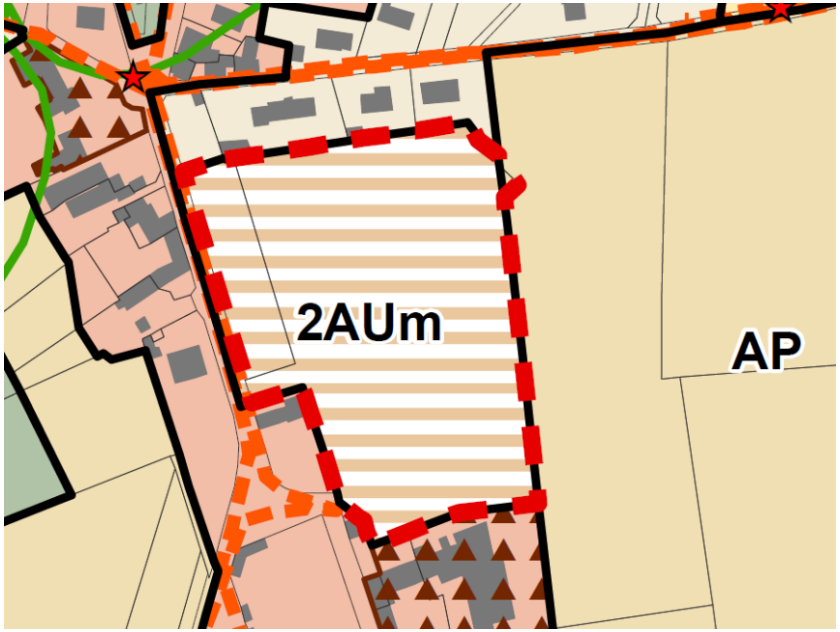
OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP

SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CRUSSOL »

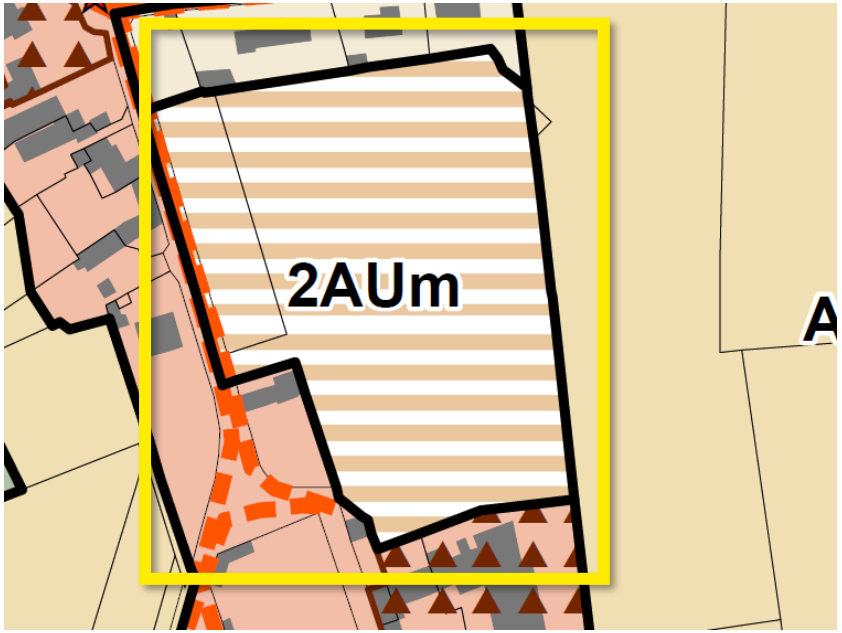
Schéma d'aménagement -OAP - Secteur « Crussol »



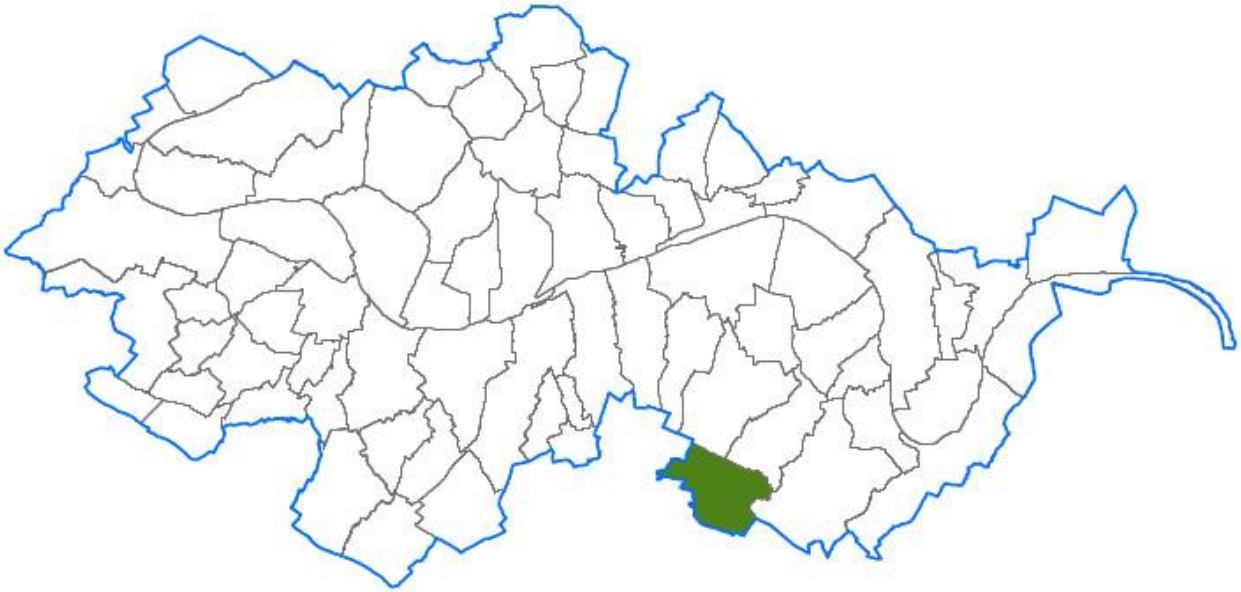
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Les Alluets-le-Roi

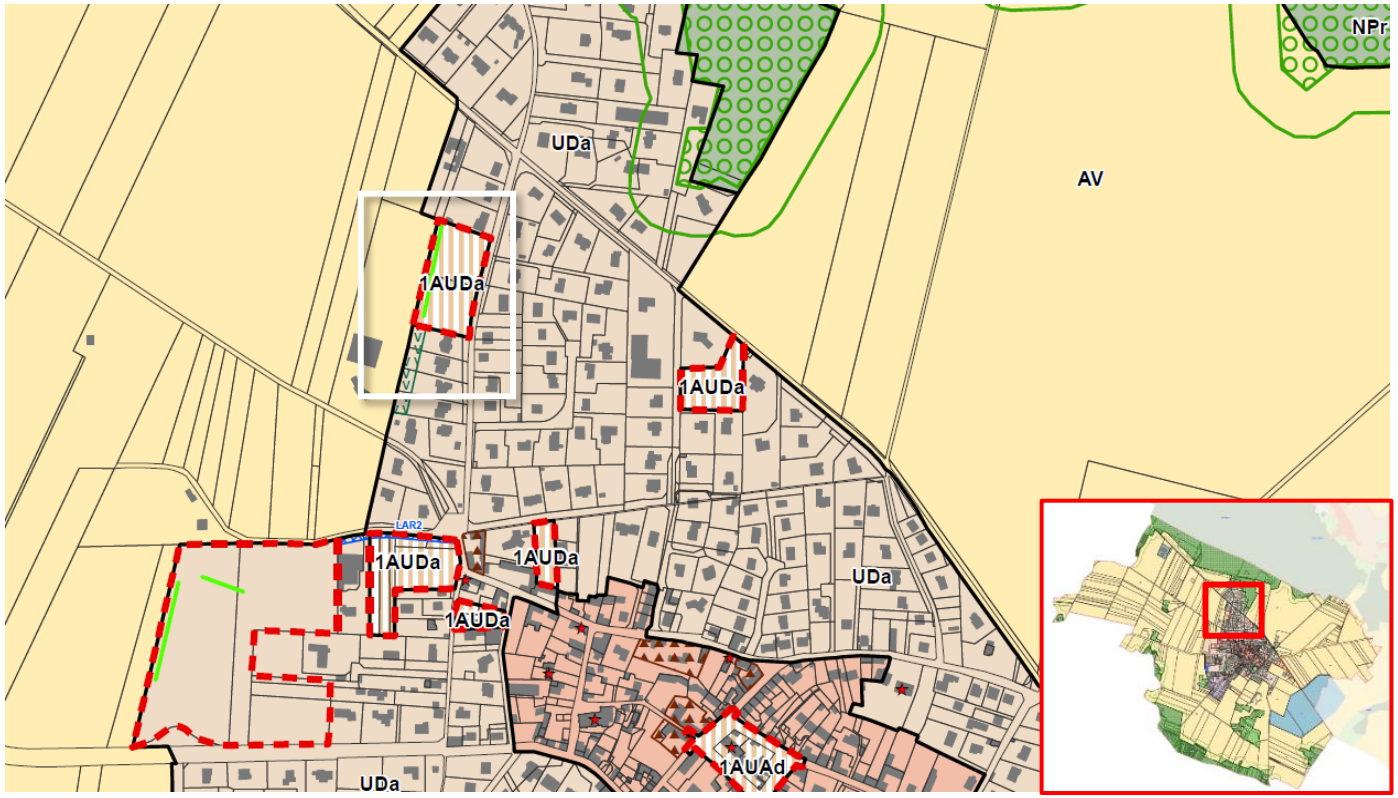


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE D'ECQUEVILLY »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Route d'Ecquevilly » a pour objectif d'intégrer harmonieusement l'urbanisation du secteur avec les tissus urbains existants tout en limitant l'impact des constructions nouvelles depuis le grand paysage. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé. Le programme prévoit aujourd'hui 10 à 12 logements. **Toutefois, au regard de la densification importante de l'urbanisation sur le territoire communal et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, le nombre de logements et leur hauteur doivent être réduits**. La modification vient faire évoluer le texte de l'OAP en ce sens. Enfin, il est précisé que cette OAP est réalisée sur le long terme.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification apportée à l'OAP porte des incidences positives visant la recherche d'une meilleure intégration du projet dans un environnement urbain déjà constitué et relativement dense.

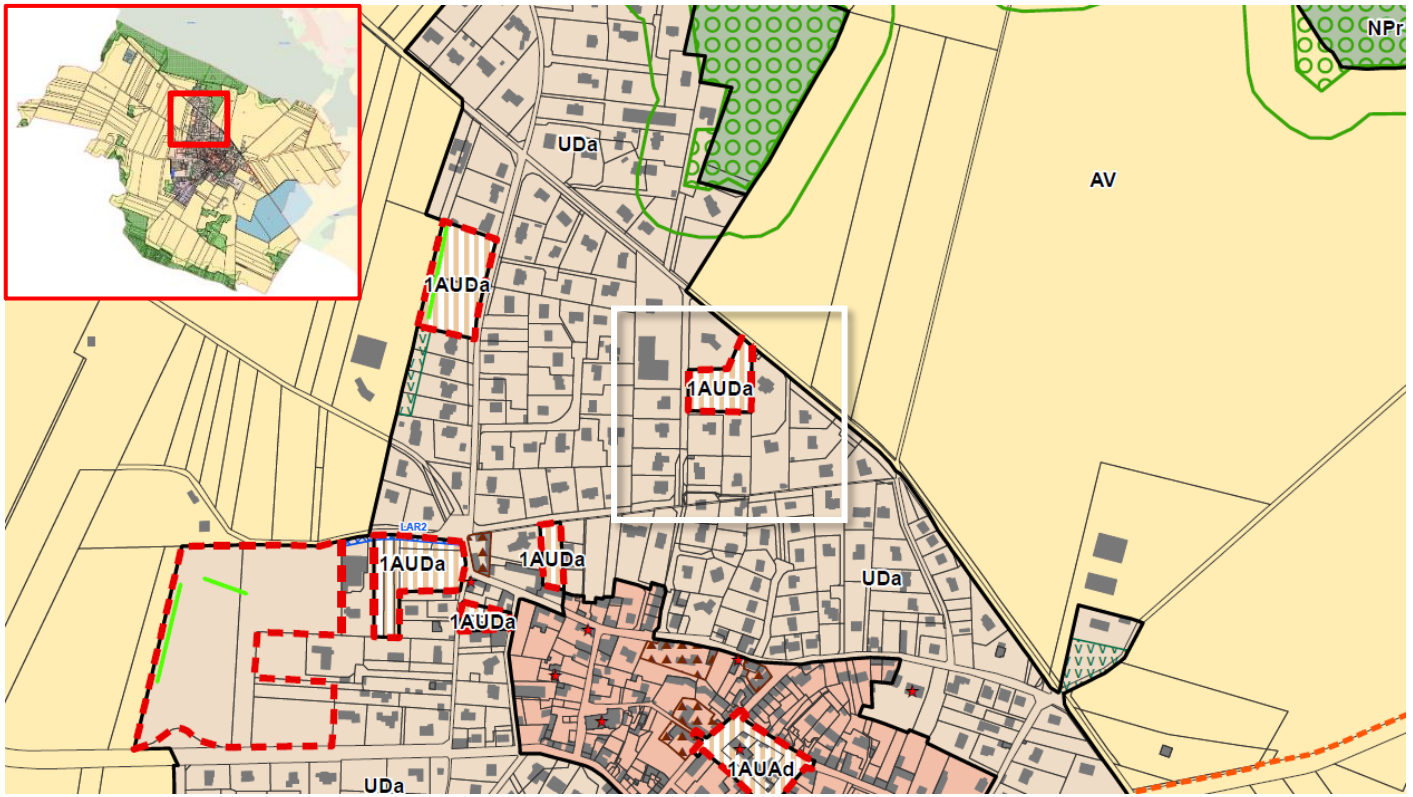
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
<u>OAP de secteur à échelle communale « Route d'Ecquevilly »</u> <u>Destination générale et programmation</u> - Programme de logement avec au minimum de 10 à 12 logements ; - Création d'un espace public central à dominante végétale permettant un usage de jeu. <u>Composition et morphologie urbaine</u> - Maison accolées ou isolées avec une implantation en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des nouvelles voies (cf. schéma).	<u>OAP de secteur à échelle communale « Route d'Ecquevilly »</u> <u>Destination générale et programmation</u> **Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.** - Programme de logement avec au minimum de ~~10 à 12~~ **8** logements ; - Création d'un espace public central à dominante végétale permettant un usage de jeu. <u>Composition et morphologie urbaine</u> - Maison accolées ou isolées avec une implantation en recul de 3m minimum par rapport à l'alignement des nouvelles voies (cf. schéma). - **Les constructions nouvelles privilégieront un gabarit moyen en R+1+C.**

N°2-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « ROUTE ROYALE – RUE DE LA FERME »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « **Route royale – Rue de la ferme** » a pour objectif **d'organiser le tissu urbain existant et assurer une gestion économe de l'espace grâce à une densité optimum des constructions**. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé.

Toujours dans la réponse à cet objet, le projet de la commune a évolué. Il convient donc de modifier cette OAP afin de répondre aux ambitions de la commune. En effet, la commune a connu un développement démographique très important associé à une forte densification urbaine. Une **urbanisation plus modérée est désormais prévue par la commune afin de ne pas saturer ses infrastructures**.

Le schéma doit d'abord être corrigé pour **faire apparaître la voie en impasse** du secteur, cette mention n'était pas faite dans le schéma précédent. De même, la densité des constructions est limitée à **15 logements à l'hectare en moyenne**. Enfin, afin de garantir une intégration harmonieuse dans le paysage des nouvelles constructions, **une hauteur moyenne en R+1+C est ajoutée**.

La modification fait évoluer le texte et le schéma de l'OAP dans ce sens. De plus, la modification précise que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

<u>OAP de secteur à échelle communale « Route royale – Rue de la ferme »</u>

<u>Destination générale et programmation</u>

- Au moins une dizaine de logements ;
- Logements intermédiaires et/ou maisons individuelles.

<u>Composition et morphologie urbaine</u>

- À l'ouest : implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul de 3,00 m au minimum ;
- Le long de la Route Royale : implantation à l'alignement et organisation du front bâti en continu.

APRÈS

<u>OAP de secteur à échelle communale « Route royale – Rue de la ferme »</u>

<u>Destination générale et programmation</u>

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- ~~Au moins une dizaine de logements ;~~ **Une densité moyenne de 15 logements à l'hectare sera prévue**
- Logements intermédiaires et/ou maisons individuelles.

<u>Composition et morphologie urbaine</u>

- À l'ouest : implantation des constructions soit à l'alignement soit en recul de 3,00 m au minimum ;
- Le long de la Route Royale : implantation à l'alignement et organisation du front bâti en continu.
- **Les constructions nouvelles privilégieront un gabarit moyen en R+1+C.**

Schéma de l'OAP

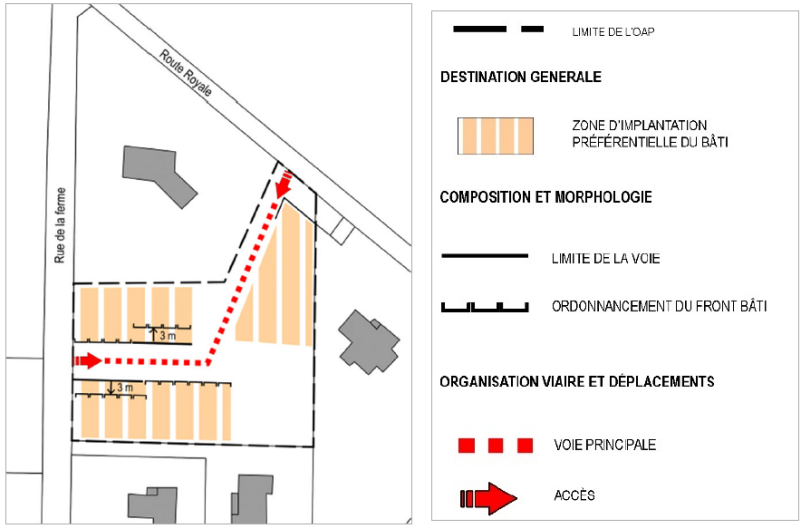
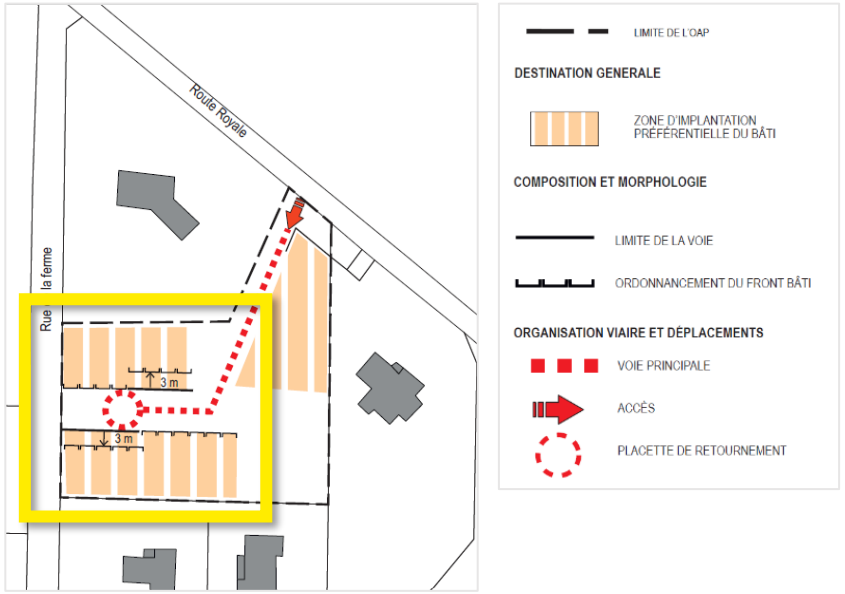


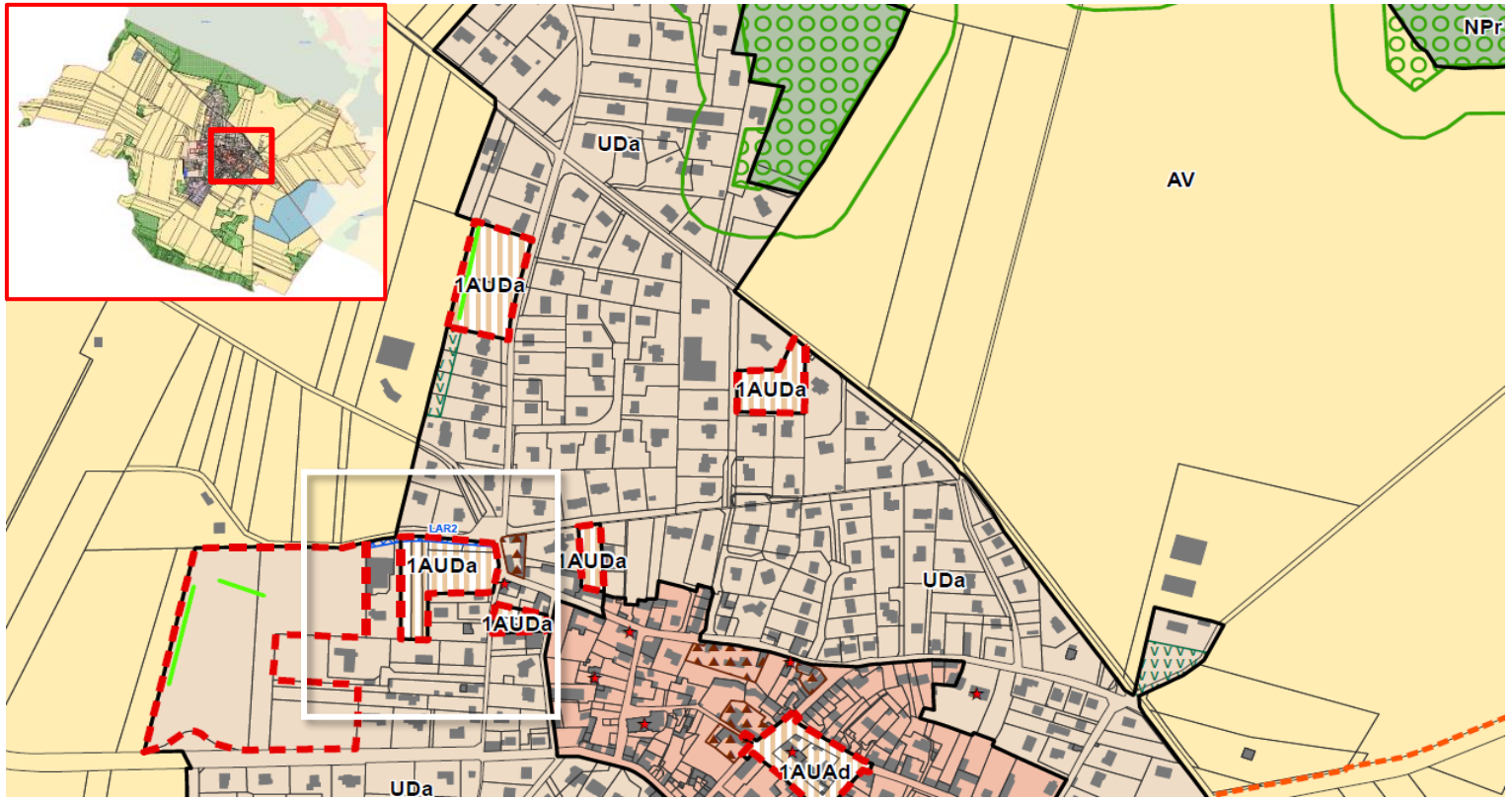
Schéma de l'OAP



N°3-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – CHEMIN DE LA VIEILLE RUE »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – Chemin de la vieille rue » a pour objectif d'assurer une gestion économe de l'espace et favoriser la diversité du parc résidentiel pour tendre vers un meilleur équilibre du parc. Elle est classée en 1AUDa au PLUi approuvé.

Au regard de la densification importante de l'urbanisation sur le territoire communal et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, le nombre de logements et leur hauteur sont réduits. Un alignement d'arbres est également ajouté pour protéger la biodiversité urbaine. Enfin, l'espace public est supprimé du schéma de l'OAP.

La modification fait évoluer le texte et le schéma de l'OAP dans ce sens. De même, la modification précise que cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – Chemin de la vieille rue »

Destination générale et programmation

- Programme résidentiel comprenant environ 23 logements ;
- Logements collectifs sur rue et maisons de ville ;
- Création d'un espace public d'au moins 350m² à l'angle de la route d'Ecquevilly et du chemin de la Vieille Rue.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions sur rue devront être implantées en ordre continu de leur front bâti ;
- Le recul par rapport à l'alignement doit être compris entre 5 mètres et 10 mètres ;
- Le sens principal des constructions doit être implanté perpendiculairement à la limite parcellaire ouest du secteur ;
- La hauteur totale des constructions peut atteindre R+2+C ou R+2+A.

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – Chemin de la vieille rue »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- Programme résidentiel ~~comprenant environ 23 logements~~ **d'une densité moyenne de 18 logements à l'hectare** ;
- Logements collectifs sur rue et maisons de ville ;
- Création d'un espace public d'au moins 350m² à l'angle de la route d'Ecquevilly et du chemin de la Vieille Rue.

Composition et morphologie urbaine

- Les constructions sur rue devront être implantées en ordre continu de leur front bâti ;
- Le recul par rapport à l'alignement doit être compris entre 5 mètres et 10 mètres ;
- Le sens principal des constructions doit être implanté perpendiculairement à la limite parcellaire ouest du secteur ;
- La hauteur totale des constructions peut atteindre ~~R+2+C ou R+2+A~~ **R+1+C**.

Schéma de l’OAP

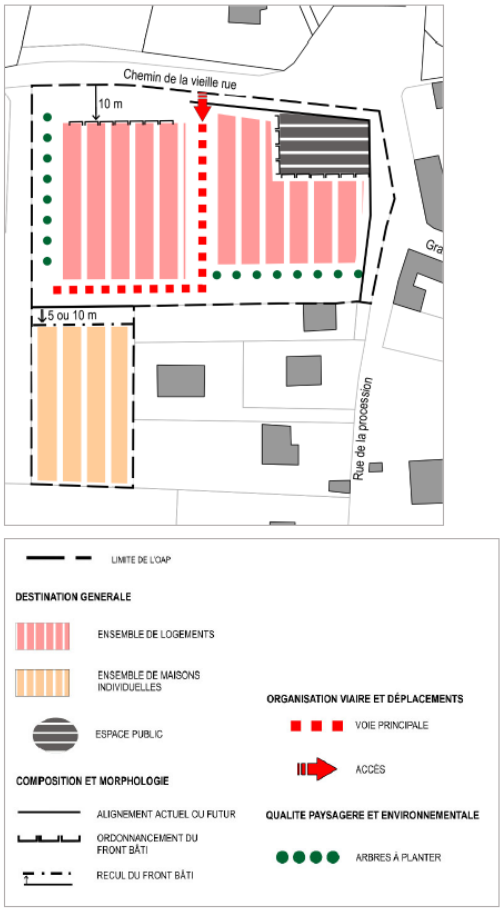
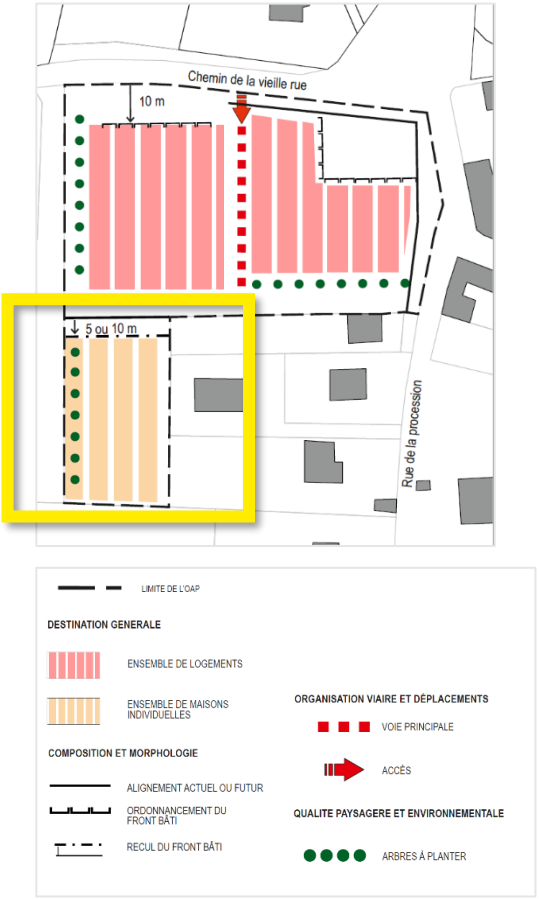


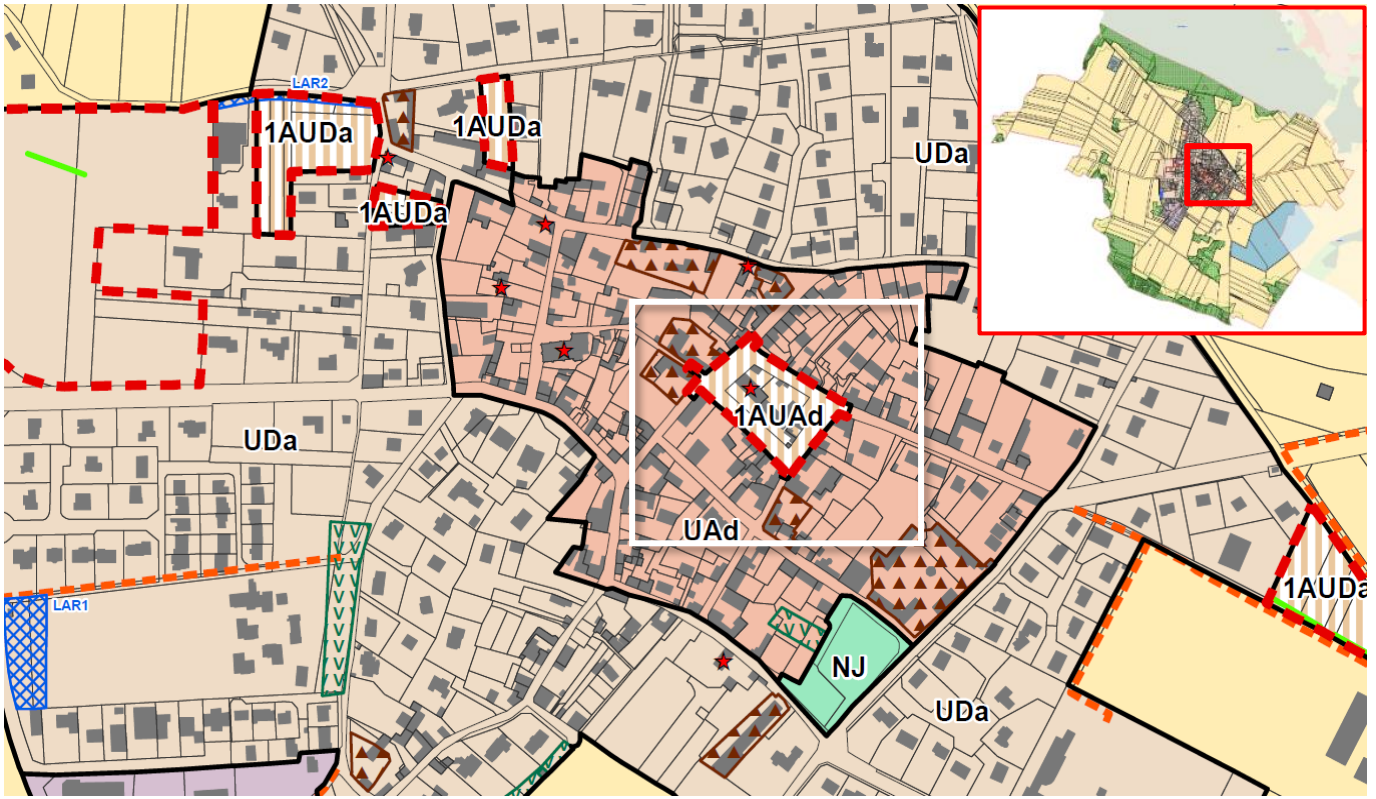
Schéma de l’OAP



N°4-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CŒUR DE VILLAGE »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Cœur de village » vise à préserver l'identité de l'actuelle mairie tout en renforçant ses usages de centralité. Cette OAP n'a **plus de raison d'être maintenue** dans le PLUi puisque le projet est achevé. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi en **supprimant l'OAP « Cœur de Village ».** Au-delà de la modification du plan de zonage, la partie 3 sur les OAP de secteurs à échelle communale est également modifiée afin de prendre en compte la suppression de cette OAP. **La zone étant urbanisée, le zonage bascule en UAd, en cohérence avec le zonage environnant.**

Nota bene : les OAP de secteurs à échelle communale « Rue du Parc » et « Rue de la procession – rue au loup » sont également supprimées (se reporter aux fiches N°5-LAR et 6-LAR).

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

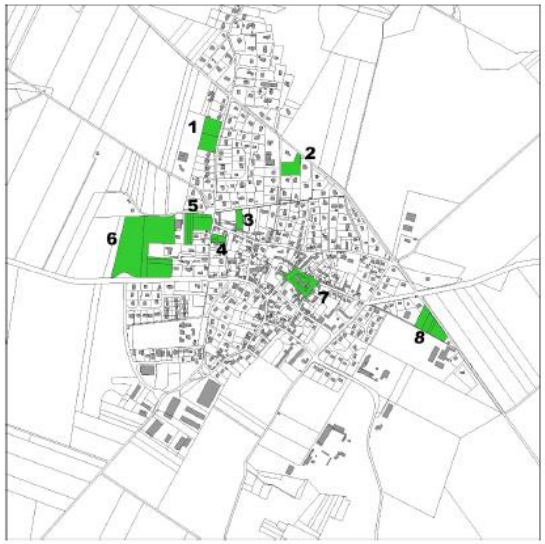
Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'une OAP réalisée, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP



1 - Secteur « Route d'Écquevilly »

2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »

3 - Secteur « Rue du Parc »

4 - Secteur « Rue de la Procession - Rue au Loup »

5 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »

6 - Secteur « Du Maule D45 »

7 - Secteur « Cœur de Village »

8 - Secteur « Route Royale »

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP



1 - Secteur « Route d'Écquevilly »

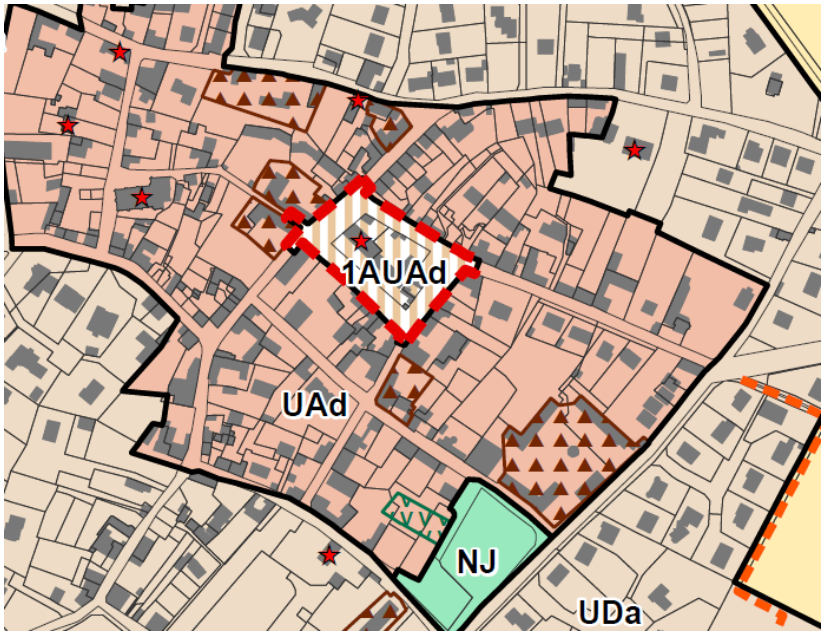
2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »

3 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »

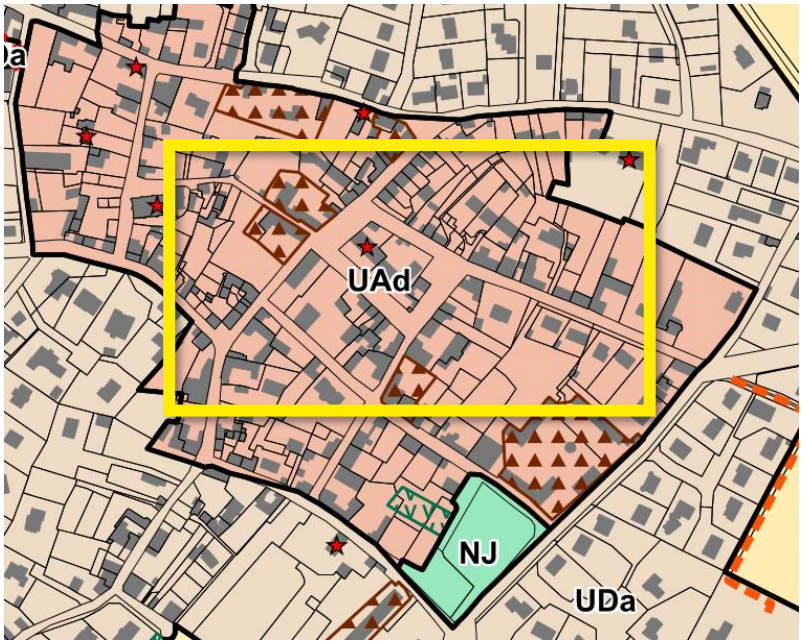
4 - Secteur « Du Maule D45 »

5 - Secteur « Route Royale »

Plan de zonage de la commune



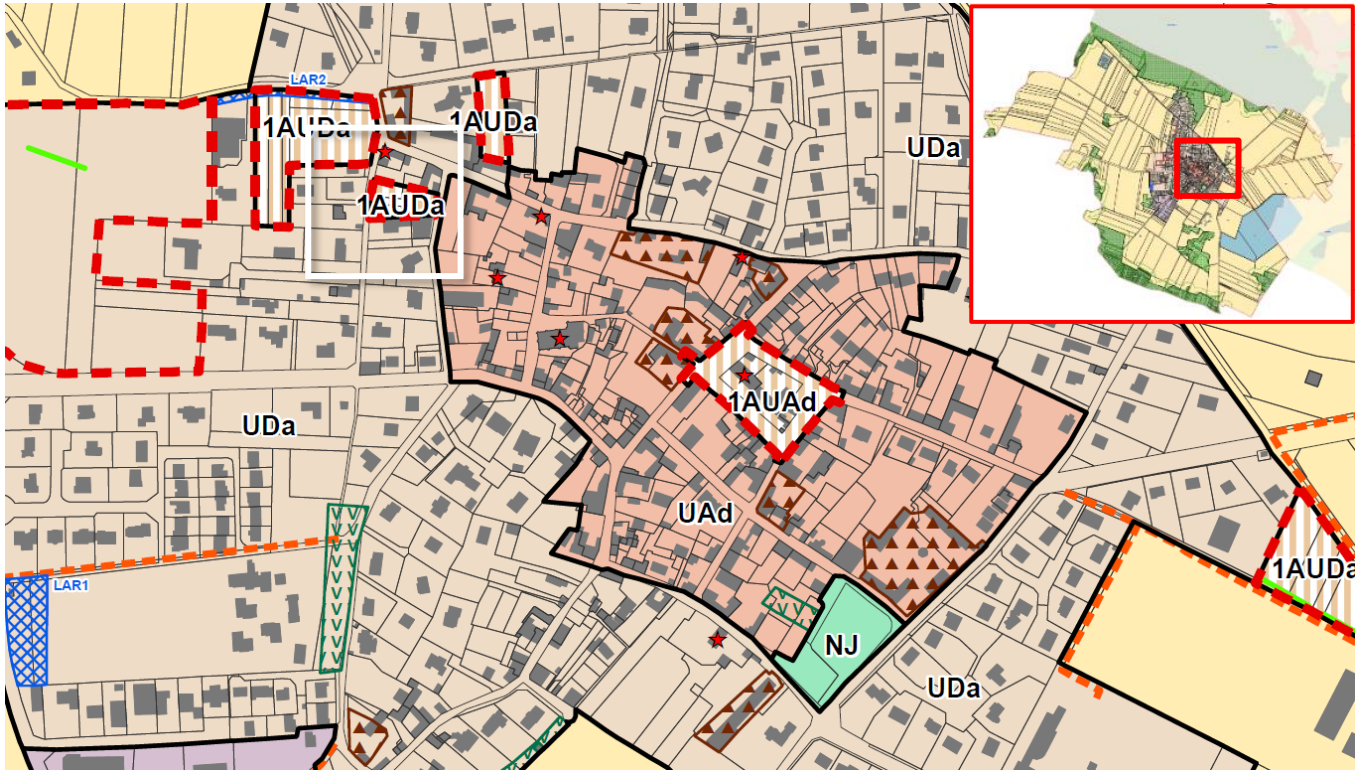
Plan de zonage de la commune



N°5-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DU PARC »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Rue du Parc » vise à organiser le tissu urbain existant et garantir une gestion économe de l'espace. **Toutefois, au regard de la densification importante de l'urbanisation sur le territoire communal et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, l'OAP n'apparaît plus nécessaire,** le règlement de la zone UDa permettant une densité adaptée aux besoins de la commune. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi en **supprimant l'OAP « Rue du Parc ».** Au-delà de la modification du plan de zonage, la partie 3 sur les OAP de secteurs à échelle communale est également modifiée afin de prendre en compte la suppression de cette OAP. Le zonage bascule en UDa, en cohérence avec le zonage environnant.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Nota bene : les OAP de secteurs à échelle communale « Cœur de village » et « Rue de la procession – rue au loup » sont également supprimées (se reporter aux fiches N°4-LAR et 6-LAR).

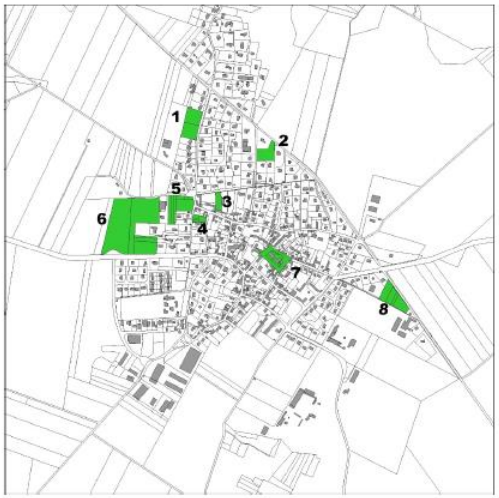
Synthèse des incidences sur l'environnement

Si la suppression de l'OAP entraîne une réduction de l'optimisation du foncier, la modification porte néanmoins des incidences positives sur l'environnement en favorisant plutôt la réalisation de constructions dont l'ampleur et les gabarits sont adaptés aux ambiances urbaines et paysagères de la commune.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

<u>OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP</u>



1 - Secteur « Route d'Écquevilly »

2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »

3 - Secteur « Rue du Parc »

4 - Secteur « Rue de la Procession - Rue au Loup »

5 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »

6 - Secteur « Du Maule D45 »

7 - Secteur « Cœur de Village »

8 - Secteur « Route Royale »

APRÈS

<u>OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP</u>



1 - Secteur « Route d'Écquevilly »

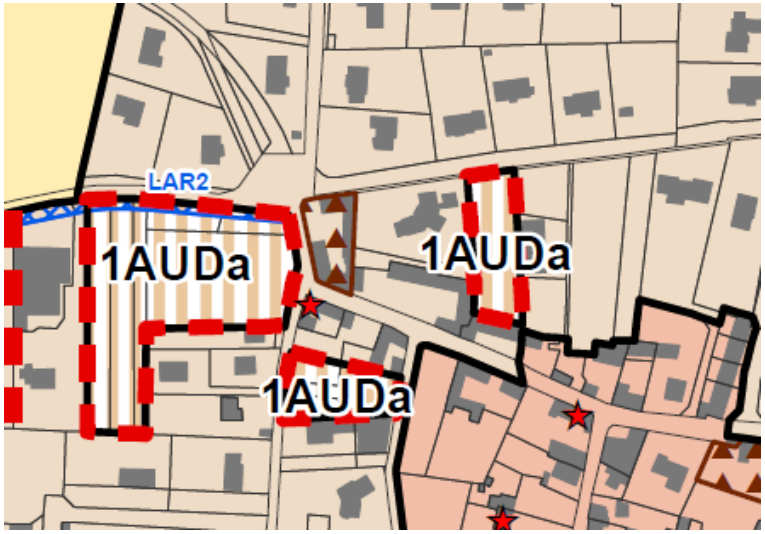
2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »

3 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »

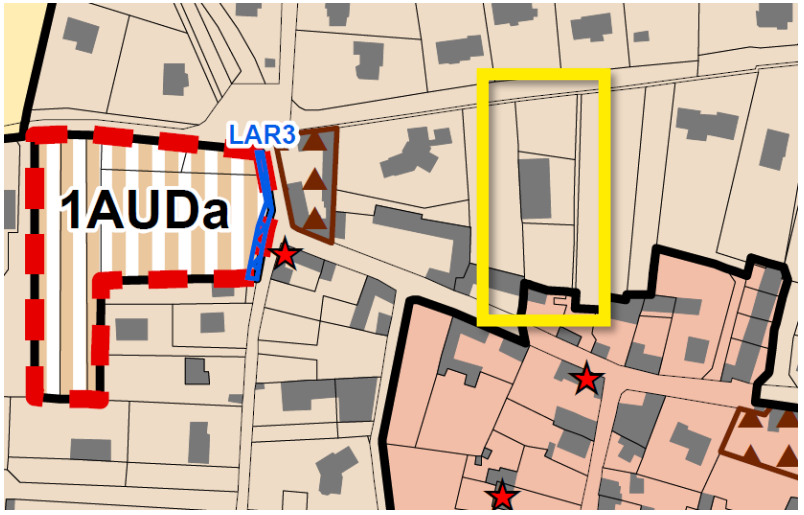
4 - Secteur « Du Maule D45 »

5 - Secteur « Route Royale »

Plan de zonage de la commune



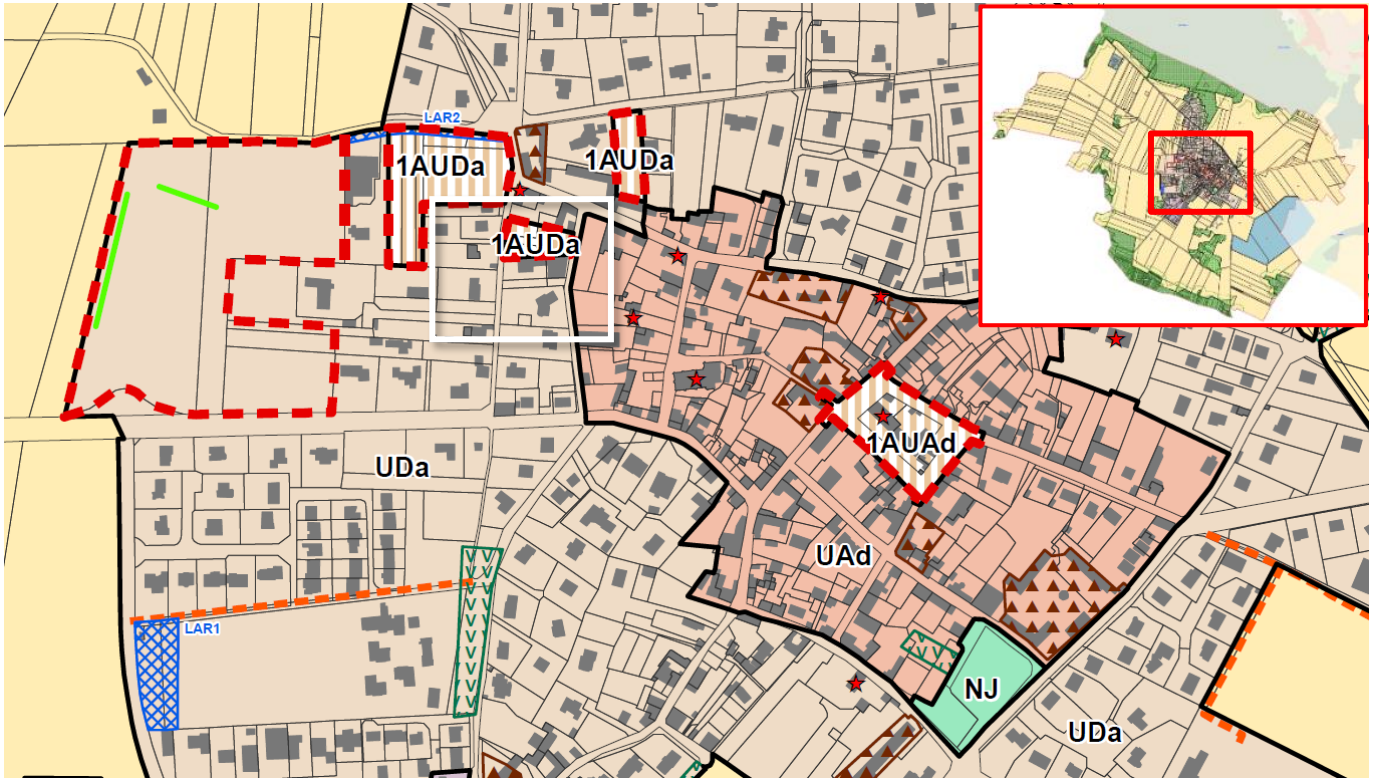
Plan de zonage de la commune



N°6-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – RUE AU LOUP »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – rue au loup » vise à assurer une gestion économe de l'espace. **Toutefois, au regard de la densification importante de l'urbanisation sur le territoire communal et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, cette OAP n'apparaît plus nécessaire,** le règlement de la zone UDa répondant aux besoins de la commune en matière de densité. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi en **supprimant l'OAP « Rue de la procession – rue au loup ».** Au-delà de la modification du plan de zonage, la partie 3 sur les OAP de secteurs à échelle communale est également modifiée afin de prendre en compte la suppression de cette OAP. Le zonage bascule en UDa, en cohérence avec le zonage environnant.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Nota bene : les OAP de secteurs à échelle communale « Cœur de village » et « Rue du parc » sont également supprimées (se reporter aux fiches N° 4-LAR et 5-LAR).

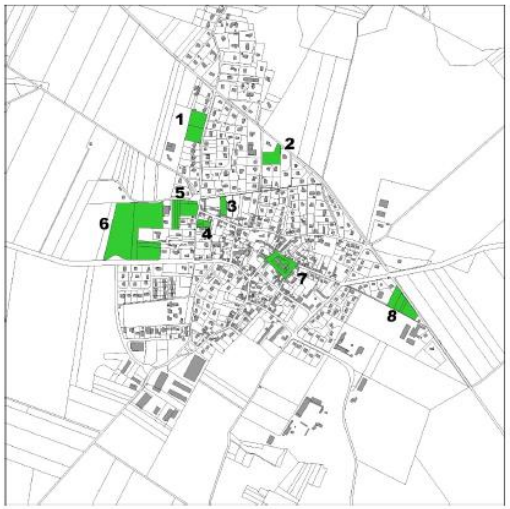
Synthèse des incidences sur l'environnement

Si la suppression de l'OAP entraîne une réduction de l'optimisation du foncier, la modification porte néanmoins des incidences positives sur l'environnement en favorisant plutôt la réalisation de constructions dont l'ampleur et les gabarits sont adaptés aux ambiances urbaines et paysagères de la commune.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP



1 - Secteur « Route d'Écquevilly »

2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »

3 - Secteur « Rue du Parc »

4 - Secteur « Rue de la Procession - Rue au Loup »

5 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »

6 - Secteur « Du Maule D45 »

7 - Secteur « Cœur de Village »

8 - Secteur « Route Royale »

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP



1 - Secteur « Route d'Écquevilly »

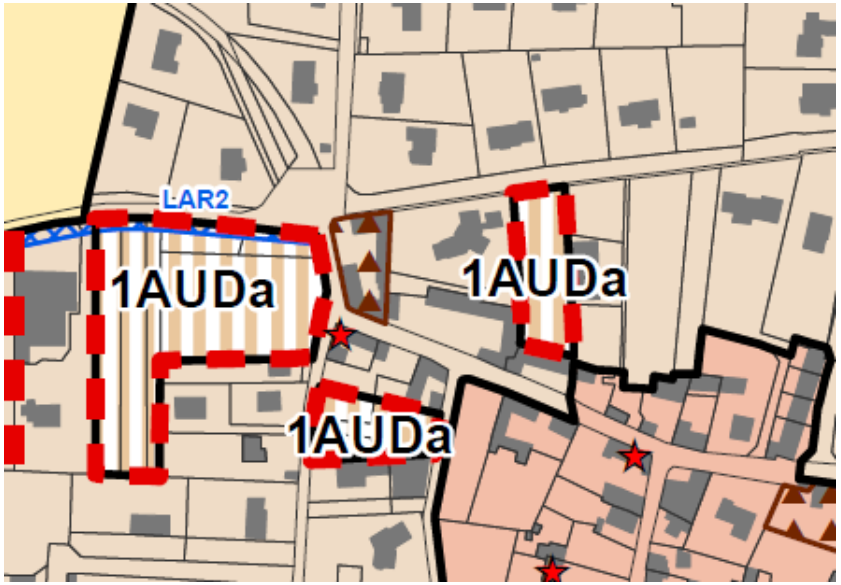
2 - Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »

3 - Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »

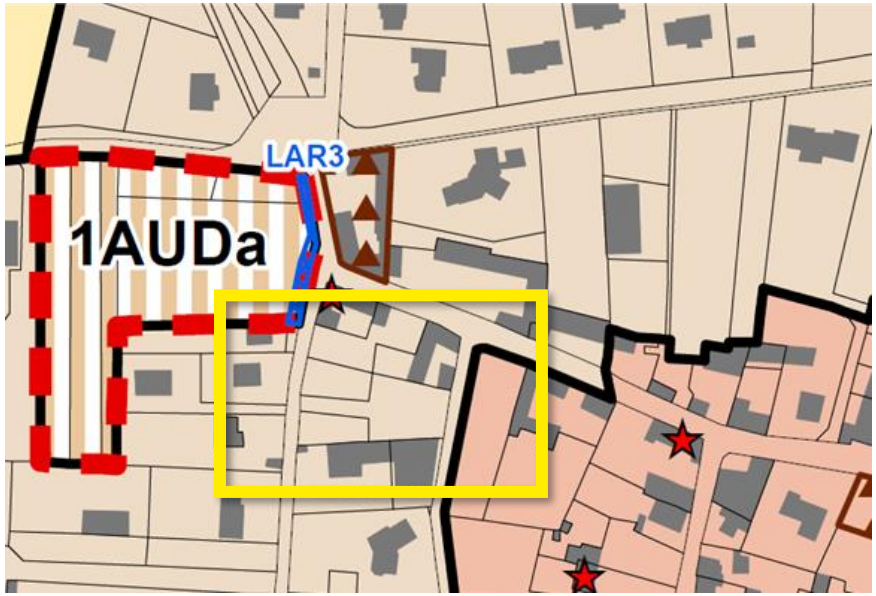
4 - Secteur « Du Maule D45 »

5 - Secteur « Route Royale »

Plan de zonage de la commune



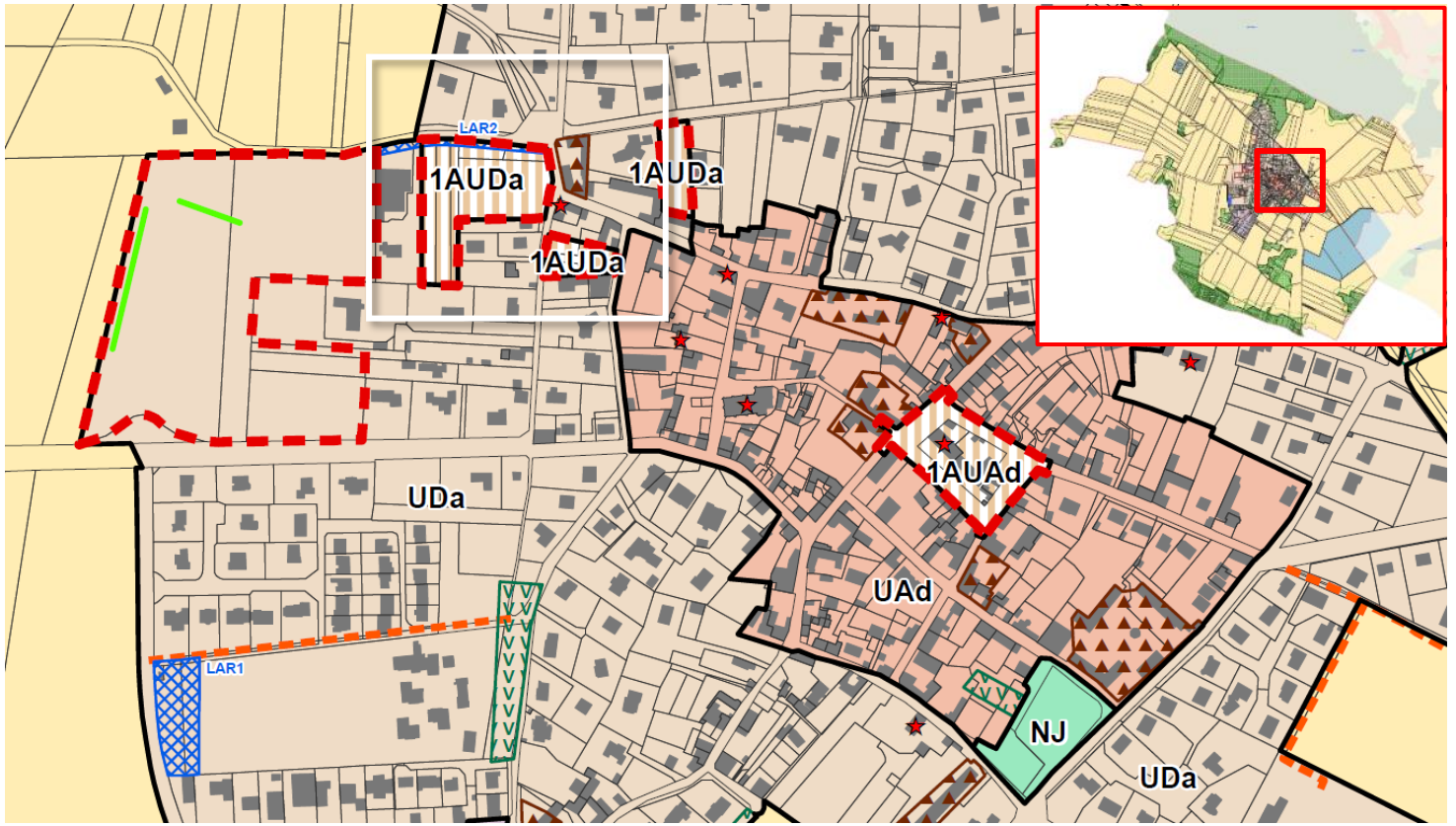
Plan de zonage de la commune



N°7-LAR – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR3 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

La commune des Alluets-le-Roi a un **projet d'élargissement partiel de la rue de la procession**. Afin d'assurer la réalisation de cet élargissement, un emplacement réservé doit être ajouté sur la rue de la procession au bénéfice de la Communauté urbaine. **La modification ajoute un emplacement réservé dans le règlement : au plan de zonage comme dans l'annexe qui liste les emplacements réservés.**

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Nota bene : la modification supprime en parallèle l'OAP « Rue de la procession – rue au loup » (se reporter à la fiche N°6-LAR) ainsi que l'emplacement réservé « LAR2 » (se reporter à la fiche N°9-LAR).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives bien que non significatives, notamment vis-à-vis de la sécurisation des cheminements piétonniers et, indirectement, de la mise en valeur des déplacements doux.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

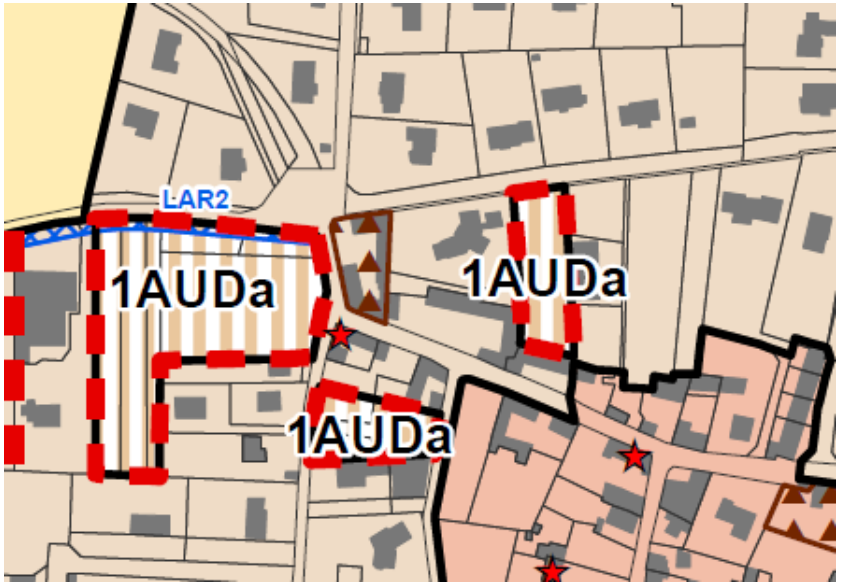
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m²	CU GPSEO
LAR1	LES ALLUETS LE ROI	Stationnement	Parking	2476 m²	CU GPSEO
LAR2	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Voirie	595 m²	CU GPSEO

APRÈS

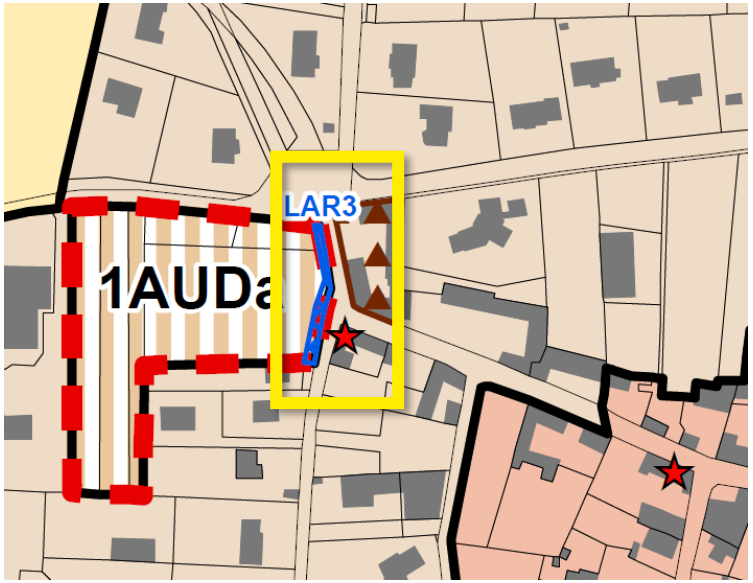
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m²	CU GPSEO
~~LAR1~~	~~LES ALLUETS LE ROI~~	~~Stationnement~~	~~Parking~~	~~2476 m²~~	~~CU GPSEO~~
~~LAR2~~	~~LES ALLUETS LE ROI~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Voirie~~	~~595 m²~~	~~CU GPSEO~~
LAR3	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Elargissement partiel de la rue de la procession – création de trottoir	145 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



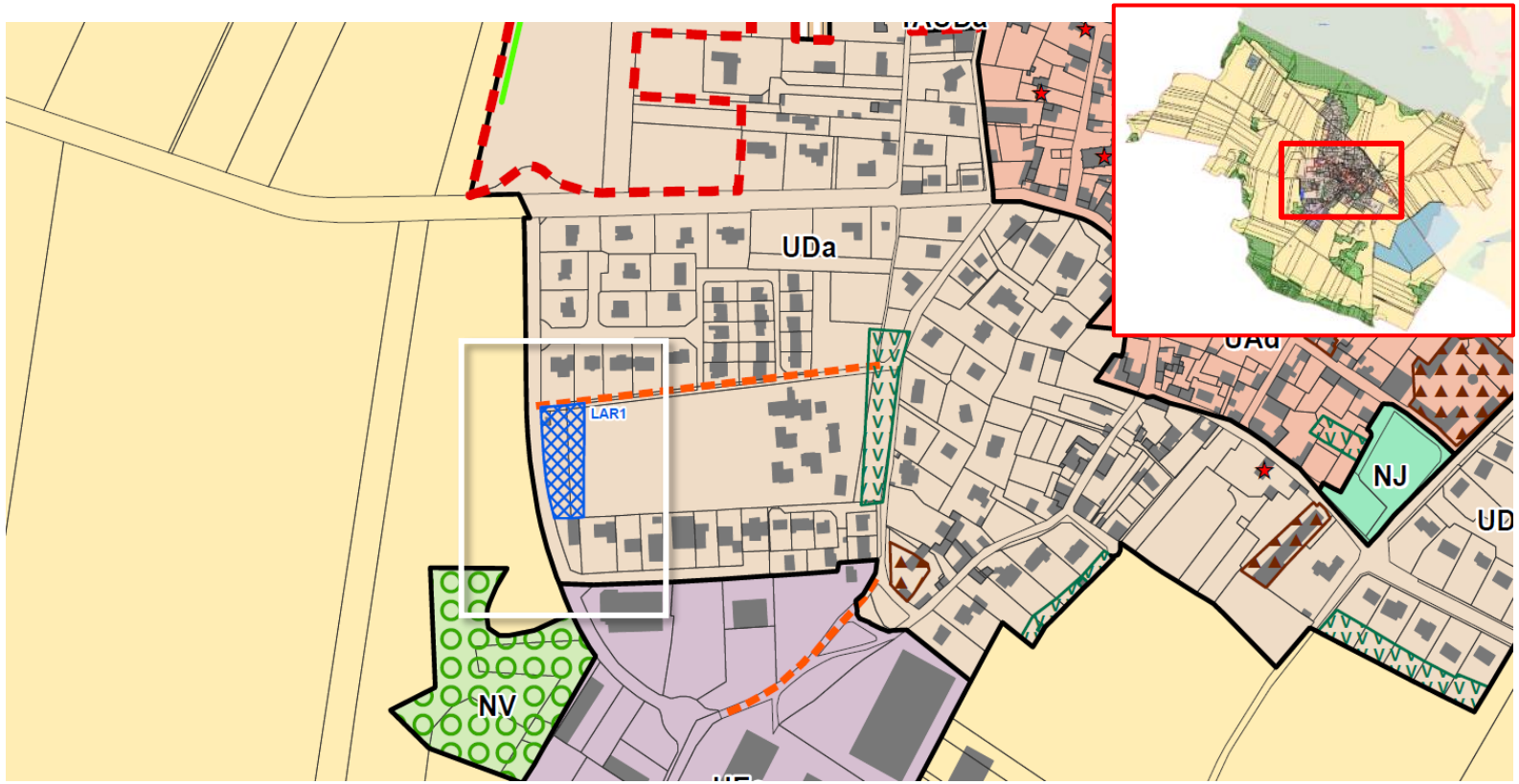
Plan de zonage de la commune



N°8-LAR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR1 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'emplacement réservé (ER) « LAR1 » était prévu pour la création d'un parking. Ce **parking a été réalisé**, **l'emplacement réservé peut être supprimé**. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi en supprimant l'ER « LAR1 ». Au-delà de la modification du plan de zonage, l'annexe du règlement relative au tableau des emplacements réservés est également modifiée afin de prendre en compte cette suppression d'ER.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé réalisé, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

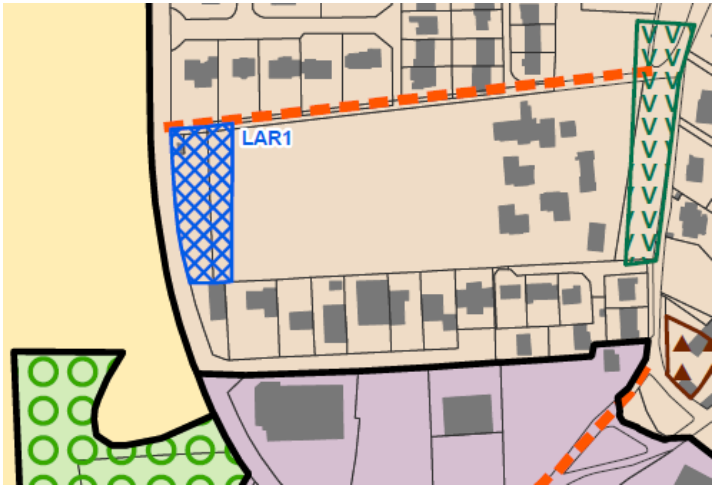
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m²	CU GPSEO
LAR1	LES ALLUETS LE ROI	Stationnement	Parking	2476 m²	CU GPSEO
LAR2	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Voirie	595 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

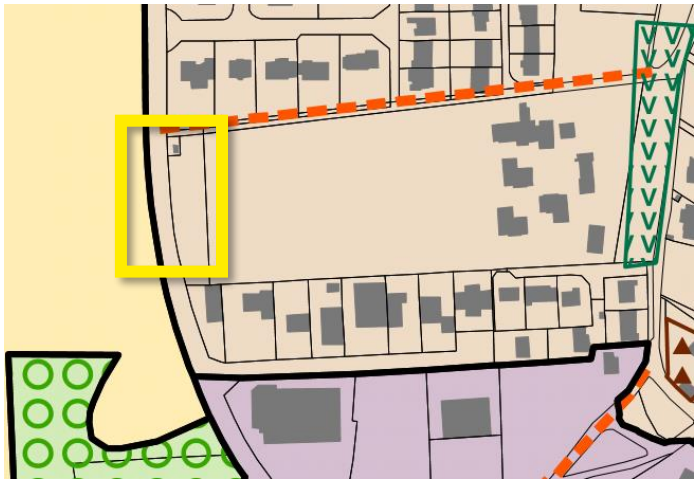


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m²	CU GPSEO
~~LAR1~~	~~LES ALLUETS LE ROI~~	~~Stationnement~~	~~Parking~~	~~2476 m²~~	~~CU GPSEO~~
~~LAR2~~	~~LES ALLUETS LE ROI~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Voirie~~	~~595 m²~~	~~CU GPSEO~~
LAR3	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Elargissement partiel de la rue de la procession – création de trottoir	145 m²	CU GPSEO

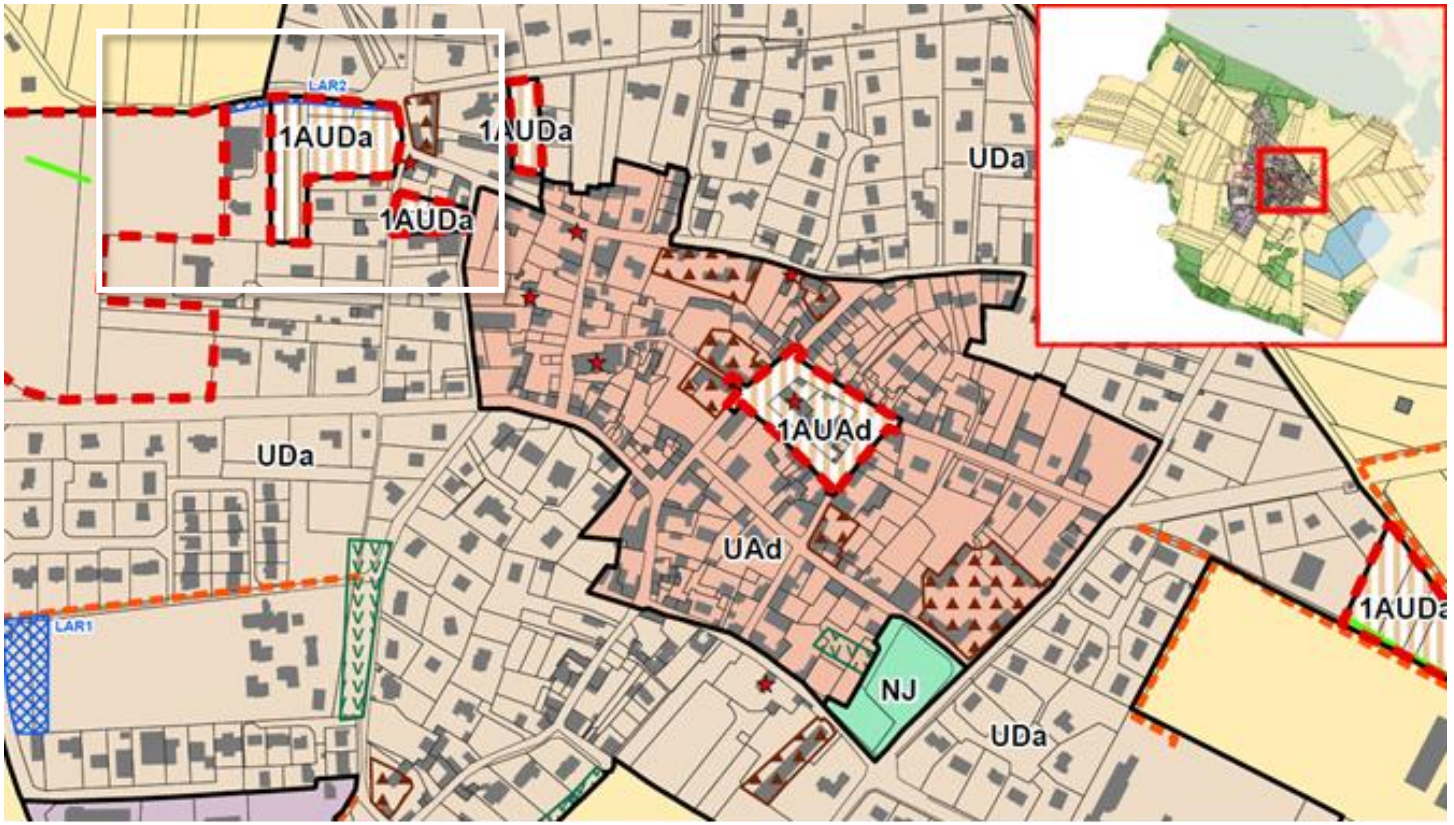
Plan de zonage de la commune



N°9-LAR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR2 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Alluets-le-Roi
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Alluets-le-Roi

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « LAR2 » était prévu pour un projet de voirie. Toutefois, l'emplacement réservé se situe sur un chemin communal desservant un lotissement privé. Le projet de voirie est abandonné. **La modification supprime du règlement l'ER « LAR2 »** au plan de zonage comme en annexe (liste des emplacements réservés).

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Nota bene : la modification supprime l'OAP de secteur à échelle communale « Rue de la procession – rue au loup » (se reporter à la fiche N°6-LAR) et ajoute un emplacement réservé « LAR3 » (se reporter à la fiche N°7-LAR).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression de l'emplacement réservé ne porte pas d'incidence majeure, puisque le projet initial concernait un élargissement de voirie déjà existante.

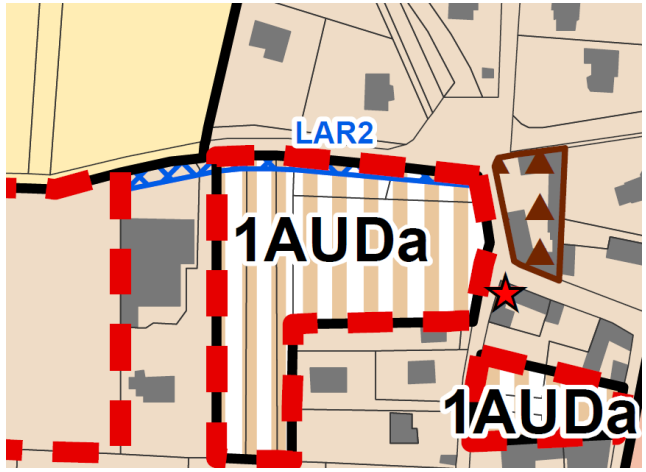
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m²	CU GPSEO
LAR1	LES ALLUETS LE ROI	Stationnement	Parking	2476 m²	CU GPSEO
LAR2	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Voirie	595 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

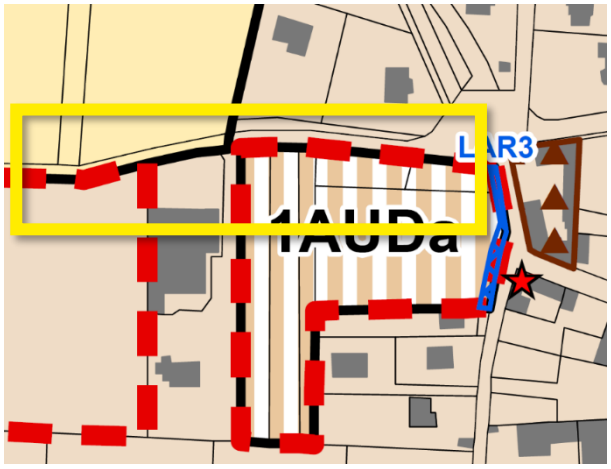


APRÈS

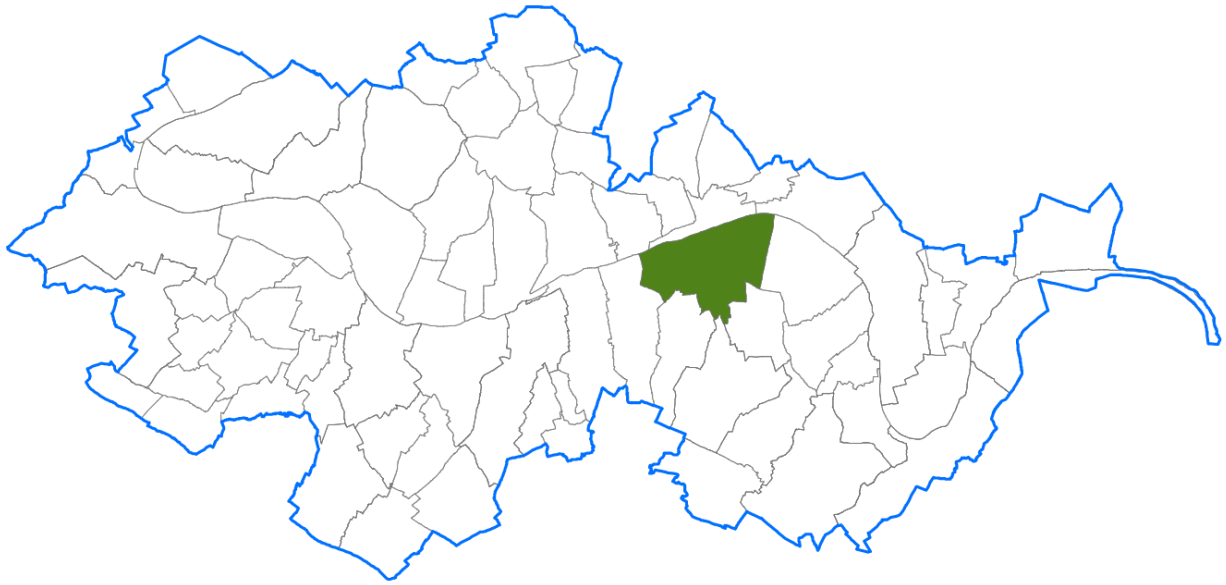
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
LVV1	LAINVILLE EN VEXIN	Environnement	La marre de Magny, préservation et aménagement	16602 m²	Commune
LTS3	LE TERTRE SAINT DENIS	Environnement	Aménagement paysager	1387 m²	Commune
LTS4	LE TERTRE SAINT DENIS	Réseaux - Assainissement	Renforcement réseau électrique	43 m²	CU GPSEO
~~LAR1~~	~~LES ALLUETS LE ROI~~	~~Stationnement~~	~~Parking~~	~~2476 m²~~	~~CU GPSEO~~
~~LAR2~~	~~LES ALLUETS LE ROI~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Voirie~~	~~595 m²~~	~~CU GPSEO~~
LAR3	LES ALLUETS LE ROI	Voirie - Projet Transport	Elargissement partiel de la rue de la procession – création de trottoir	145 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Les Mureaux

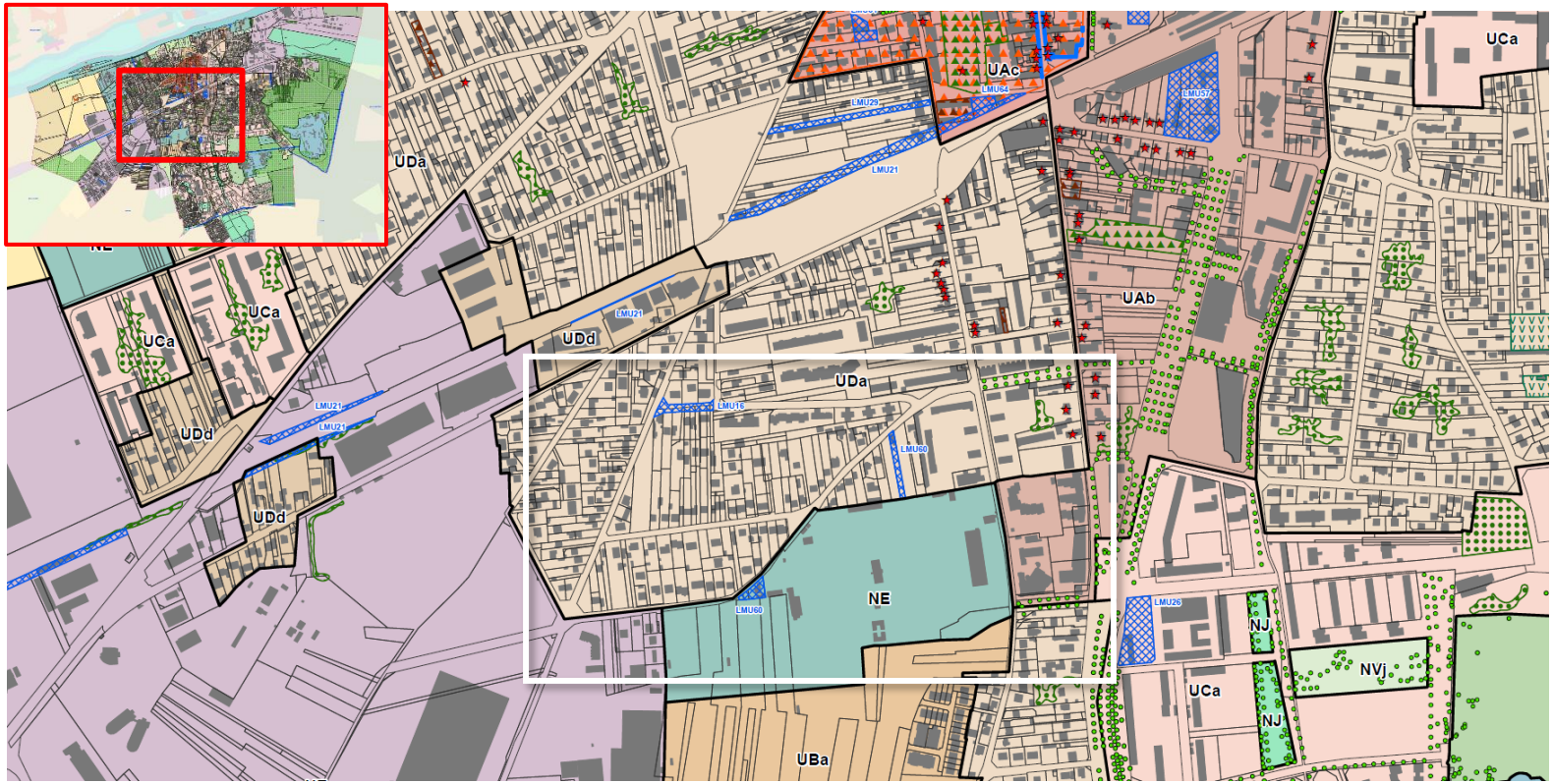


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-LMU– CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LES RUES DU PIEU, CHATEAUBRIAND ET LÉO LAGRANGE DE UDa VERS UDa4

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Les Mureaux
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune des Mureaux

Contenu de la modification

Le quartier situé entre les rues du pieu, Chateaubriand et Léo Lagrange **est classé en UDa** au plan de zonage, la zone pavillonnaire du PLUi. La zone UDa prévoit un **sous-secteur UDa4** qui correspond à un tissu urbain plus aéré le long des voies. En l'espèce, ce **secteur correspond à la morphologie du secteur UDa4** : un ajustement du zonage est nécessaire.

Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des **règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre plus contraignantes** que la zone UDa afin de respecter les **objectifs de végétalisation poursuivis.** En l'espèce, ce **secteur correspond à la morphologie du secteur UDa4** : un ajustement du zonage est effectué. La modification intègre ce changement sur le plan de zonage de la commune des Mureaux.

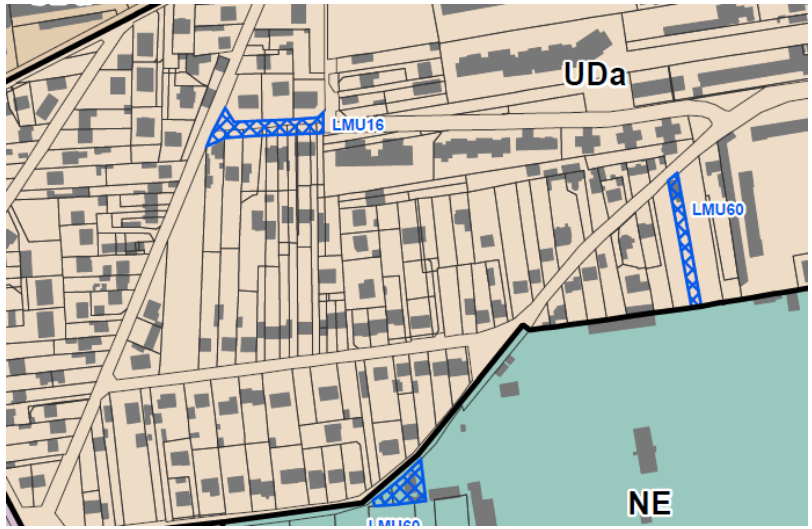
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

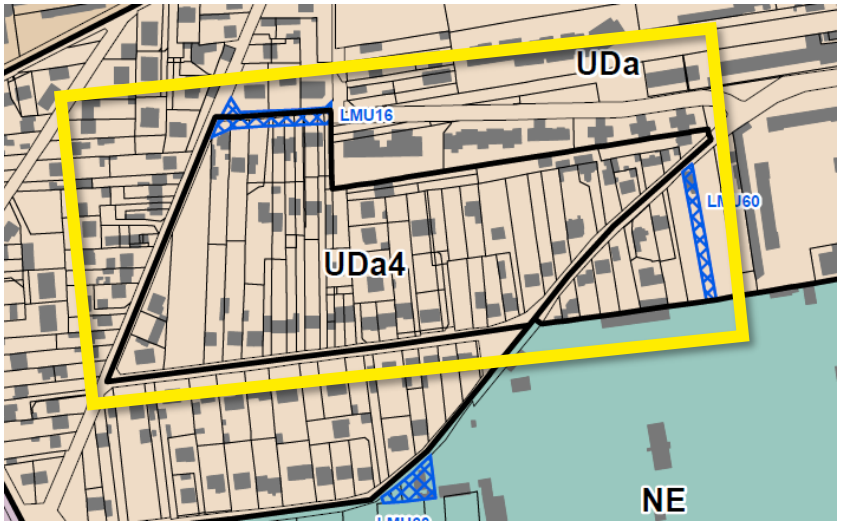
AVANT

Plan de zonage de la commune

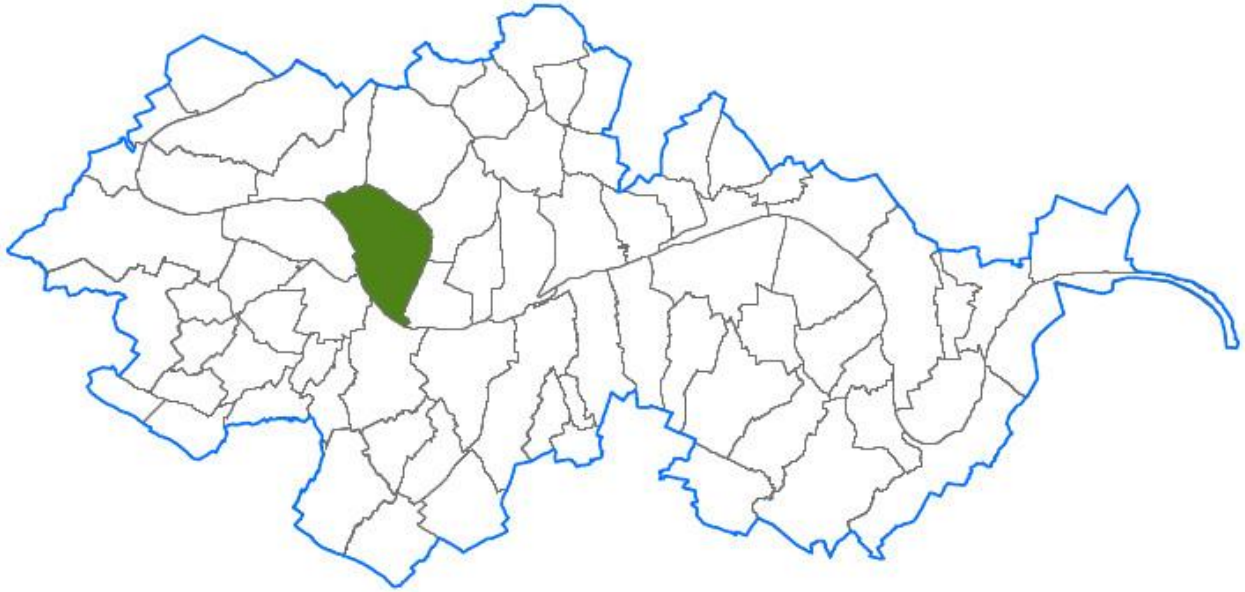


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Limay

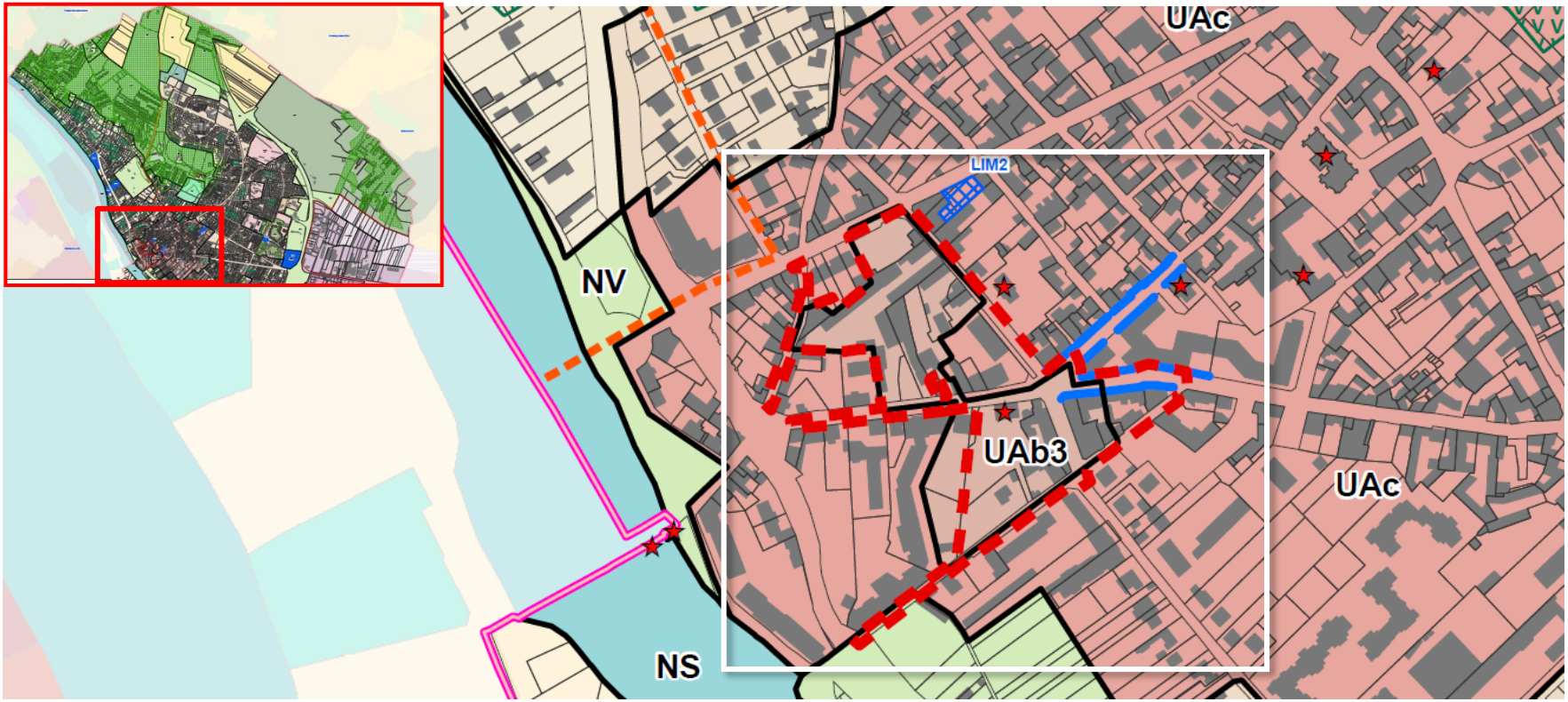


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-LIM – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Limay
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Limay

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-ville » de la commune de Limay a pour objet de **requalifier et revitaliser le centre-ville**. Elle est située en zones UAb3 et UAc. Les études autour de ce projet ont permis de préciser le contenu des orientations visant des principes d'aménagement d'objectif et qualitatif. Les **principes d'implantation et d'alignement** cités au sein de l'OAP sont adaptés en conséquence. Le texte et le schéma de l'OAP (suppression de l'obligation de fronts bâtis) sont modifiés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification n'entraîne pas d'incidence notable en ajustant les orientations édictées tout en maintenant la nécessaire prise en compte du contexte paysager et architectural urbain du secteur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteurs à échelle communale « Centre-ville »

Composition et morphologie urbaine

Les principes d'implantation des constructions sont indiqués dans le schéma d'orientations :

- Des alignements par rapport à certains espaces publics, en particulier autour de la future place ;
- L'implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives cherchera, autant que possible, à masquer les pignons aveugles implantés sur les parcelles limitrophes.
- Les hauteurs totales des constructions seront comprises entre R+1+C et R+3+C, avec en particulier pour objectif de marquer la centralité autour de la future place. Les combles pourront comporter des parties droites. L'emprise au sol des bâtiments pourra atteindre 100% de la surface du terrain.

APRÈS

OAP de secteurs à échelle communale « Centre-ville »

Composition et morphologie urbaine

~~Les principes d'implantation des constructions sont indiqués dans le schéma d'orientations :~~

- ~~Des alignements par rapport à certains espaces publics, en particulier autour de la future place ;~~
- ~~L'implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives cherchera, autant que possible, à masquer les pignons aveugles implantés sur les parcelles limitrophes.~~
- **Le choix d'implantation des constructions est guidé en prenant en compte l'aspect architectural de la construction, la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère et les critères fonctionnels liés à la destination de la construction en lien avec ses propres besoins ;**

- Les hauteurs totales des constructions seront comprises entre R+1+C et R+3+C, avec en particulier pour objectif de marquer la centralité autour de la future place. Les combles pourront comporter des parties droites. L'emprise au sol des bâtiments pourra atteindre 100% de la surface du terrain.

Schéma de l'OAP

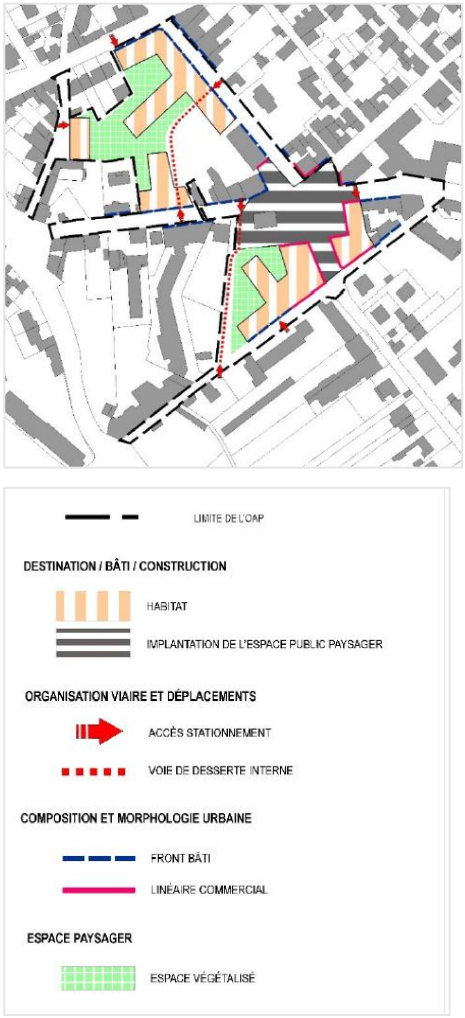
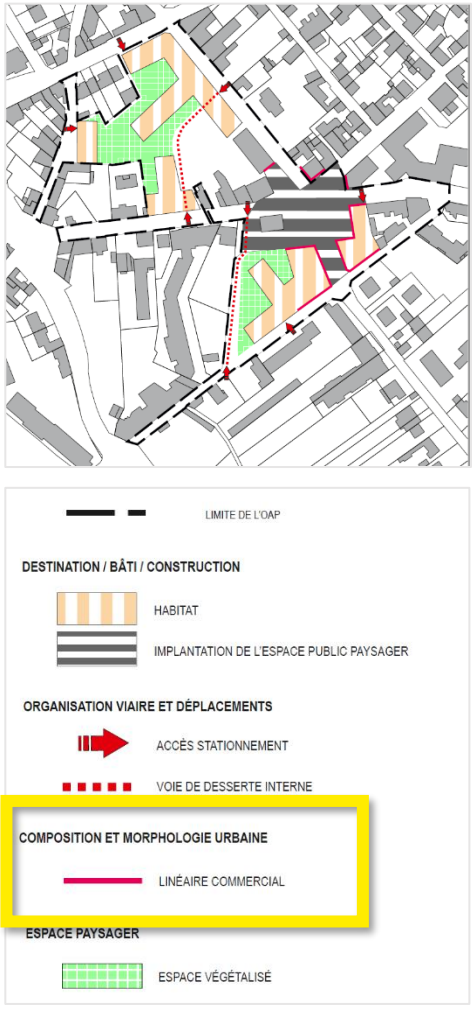


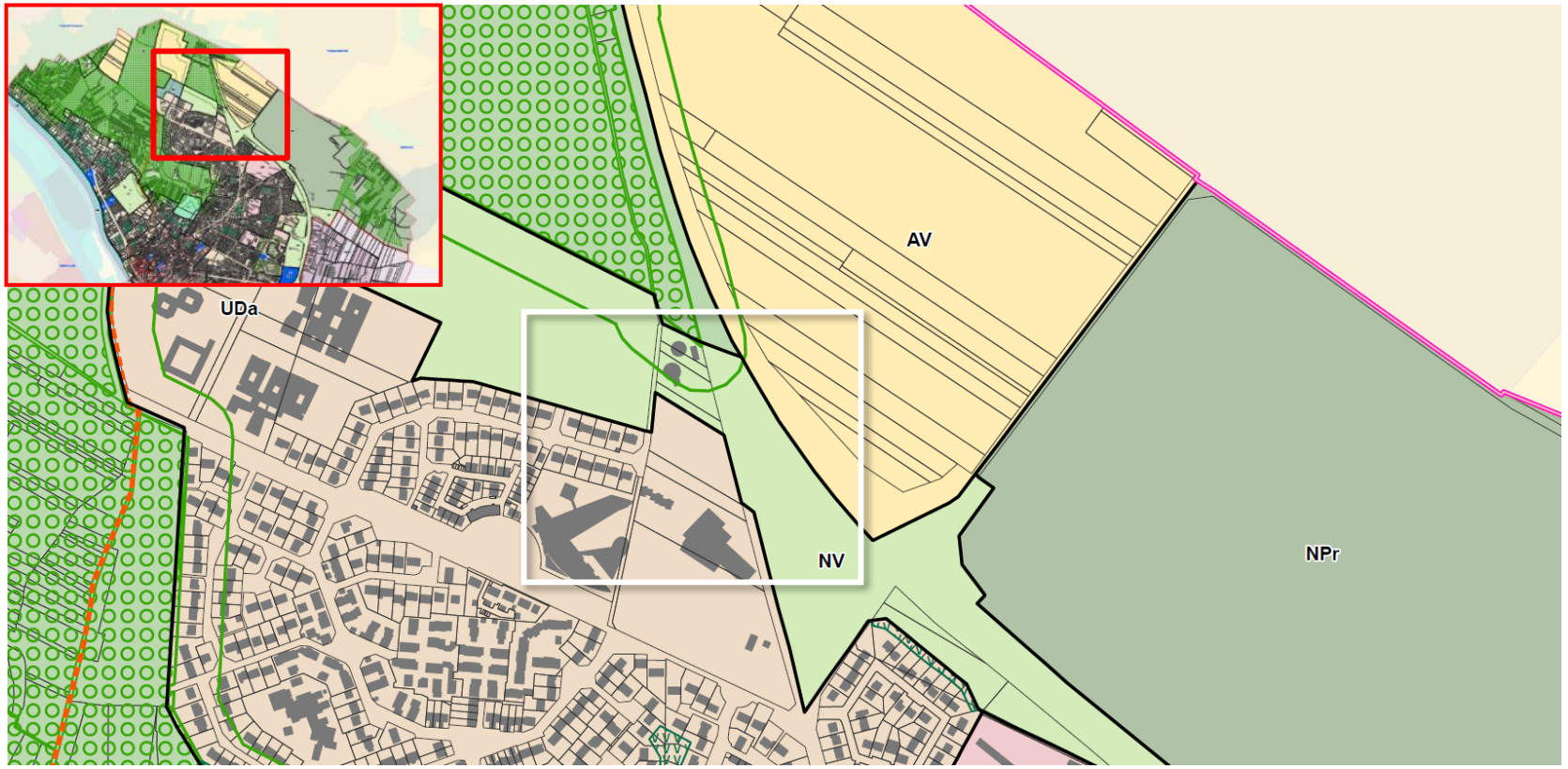
Schéma de l'OAP



N°2-LIM – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM53 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Limay
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Limay

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

La modification porte sur la **création d'un emplacement réservé** sur les parcelles cadastrales identifiées AM 3 et AM 32 situées à Limay et classés en zone UDa. Cet emplacement réservé est créé au **bénéfice du Conseil départemental**, avec son accord, en vue de la **réalisation d'un centre d'incendie et de secours**. Ainsi, la modification amende le plan de zonage et le tableau des emplacements réservés annexé au règlement.

L'évolution de ce sujet procède de l'avis émis par le Conseil départemental des Yvelines. S'agissant de la correction de la superficie de l'emplacement réservé « LIM53 » et de la précision des parcelles concernées dans « le contenu de la modification » afin de garantir une bonne information, cet ajustement n'est considéré comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé n'entraîne pas d'incidence environnementale significative. Le secteur étant intégré à l'enveloppe urbaine, il bénéficie d'une réglementation adaptée au secteur résidentiel et équipements attenants, tout en étant relativement éloigné des espaces résidentiels afin d'éviter les nuisances potentiellement liées à l'activité de secours.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

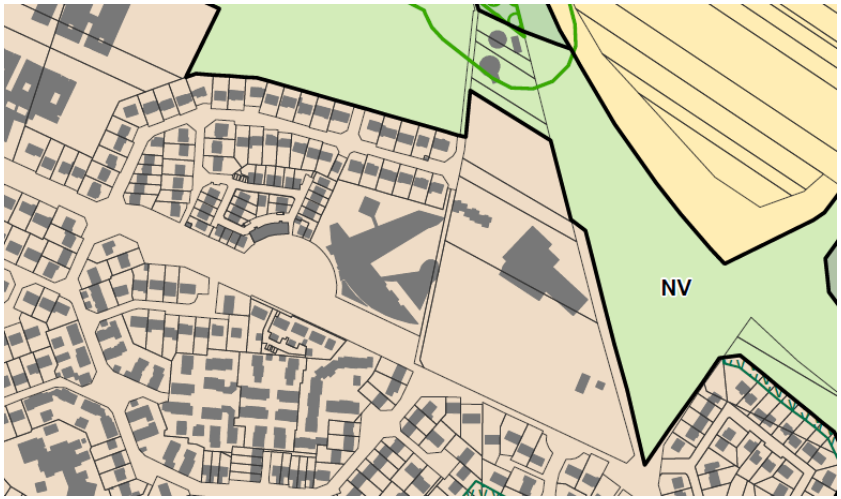
LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m²	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1641 m²	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m²	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m²	CU GPSEO
LIM51	LIMAY	Environnement	Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage	8022 m²	Commune
LIM52	LIMAY	Equipement public	Pôle de service et d'équipement à destination de loisirs	25928 m²	CU GPSEO

APRÈS

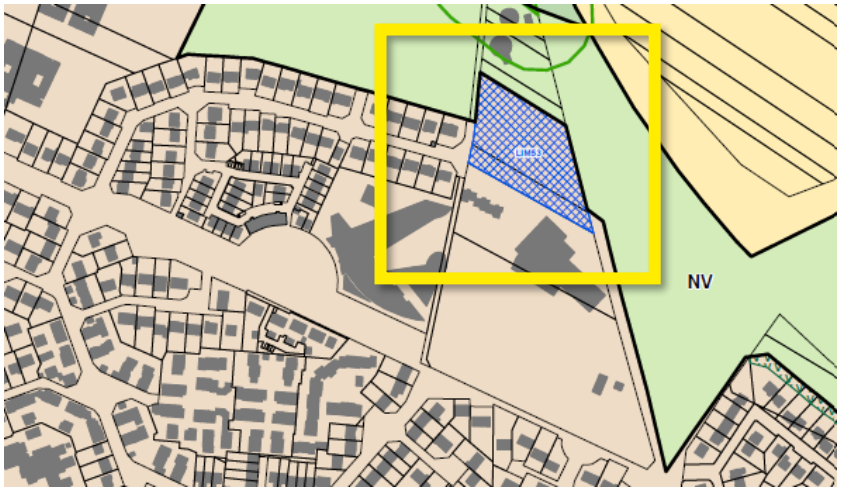
Tableau des emplacements réservés

LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m²	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1428 m²	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m²	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m²	CU GPSEO
LIM51	LIMAY	Environnement	Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage	8022 m²	Commune
LIM52	LIMAY	Equipement public	Pôle de service et d'équipement à destination de loisirs	25928 m²	CU GPSEO
LIM53	LIMAY	Equipement public	Réalisation d'un centre d'incendie et de secours	7967 m²	Département
LIM54	LIMAY	Environnement	Espace public récréatif	1566 m²	Commune
LIM55	LIMAY	Environnement	Espace public récréatif	3933 m²	Commune

Plan de zonage de la commune



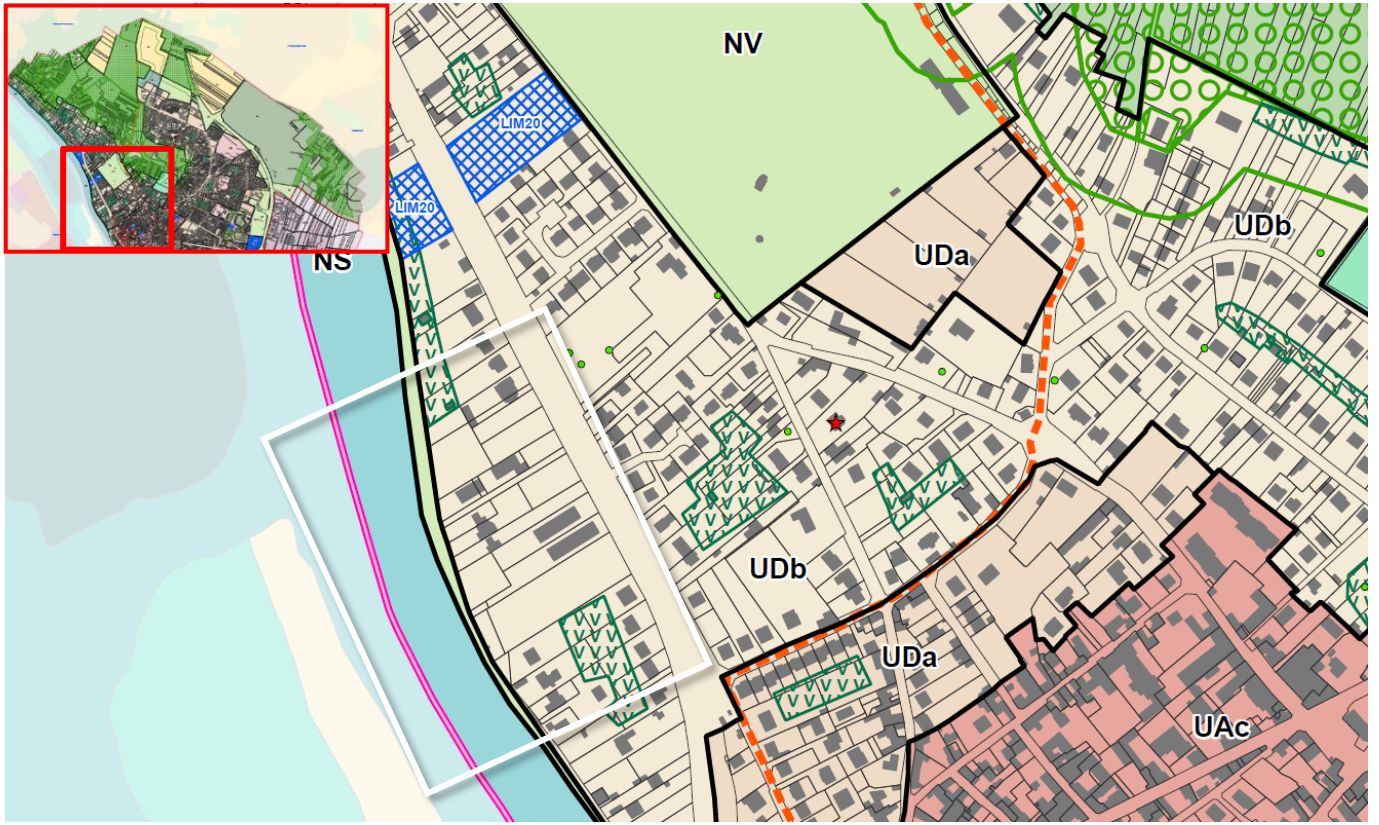
Plan de zonage de la commune



N°3-LIM – CRÉATION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « LIM54 » ET « LIM55 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Limay
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Limay

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

La modification porte sur un ensemble de terrains situé en UDb, situés à Limay. Dans l'optique de la **réalisation d'un espace public récréatif,** deux emplacements réservés sont créés au bénéfice de la commune. **La modification amende le plan de zonage et le tableau des emplacements réservés annexé au règlement**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création d'emplacements réservés sur ces sites contraints porte des incidences positives dans le sens où elle permet de valoriser le foncier tout en répondant au besoin de développement d'espaces verts récréatifs de proximité, valorisant le rôle multifonctionnel des éléments de nature en ville.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m²	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1641 m²	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m²	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m²	CU GPSEO
LIM51	LIMAY	Environnement	Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage	8022 m²	Commune
LIM52	LIMAY	Equipement public	Pôle de service et d'équipement à destination de loisirs	25928 m²	CU GPSEO

APRÈS

Tableau des emplacements réservés

LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m²	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1641 m²	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m²	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m²	CU GPSEO
LIM51	LIMAY	Environnement	Espace vert et de loisirs en lien avec le chemin de halage	8022 m²	Commune
LIM52	LIMAY	Equipement public	Pôle de service et d'équipement à destination de loisirs	25928 m²	CU GPSEO
LIM53	LIMAY	Equipement public	Réalisation d'un centre d'incendie et de secours	8005 m²	Département
LIM54	LIMAY	Environnement	Espace public récréatif	1566 m²	Commune
LIM55	LIMAY	Environnement	Espace public récréatif	3933 m²	Commune

Plan de zonage de la commune



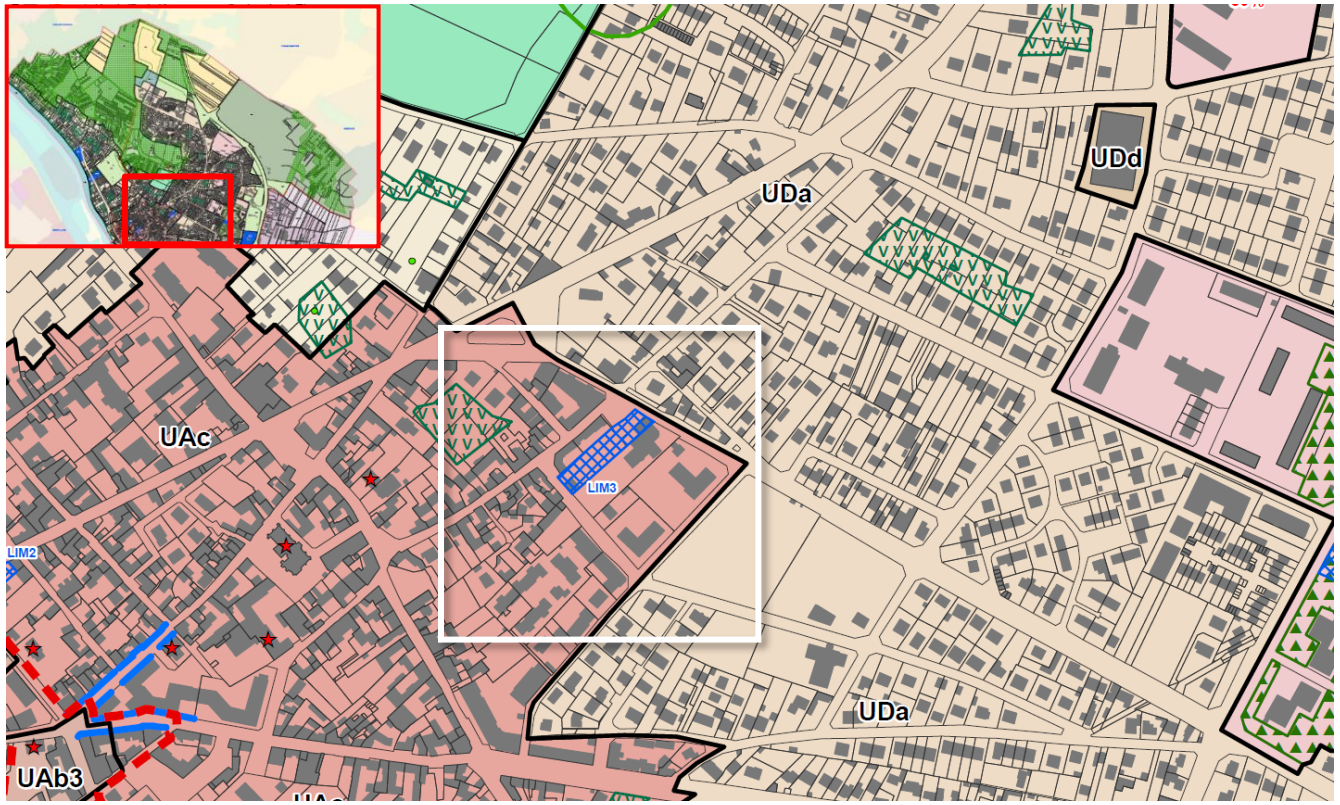
Plan de zonage de la commune



N°4-LIM – REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM3 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Limay
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Limay

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « LIM3 » est prévu pour la réalisation d'une aire de stationnement au niveau de la gendarmerie. Au regard de l'avancée du projet prévu sur cette parcelle, qui ne permet pas de confirmer son emprise sur l'ensemble du secteur, il a été considéré qu'il n'était plus utile de grever la parcelle AT 127 pour la réalisation de ce projet et ainsi d'en geler la constructibilité. **La modification amende le plan de zonage afin de réduire l'emplacement réservé « LIM3 »**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification réduit un emplacement réservé en raison de l'avancée du projet. Elle est donc sans effet sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

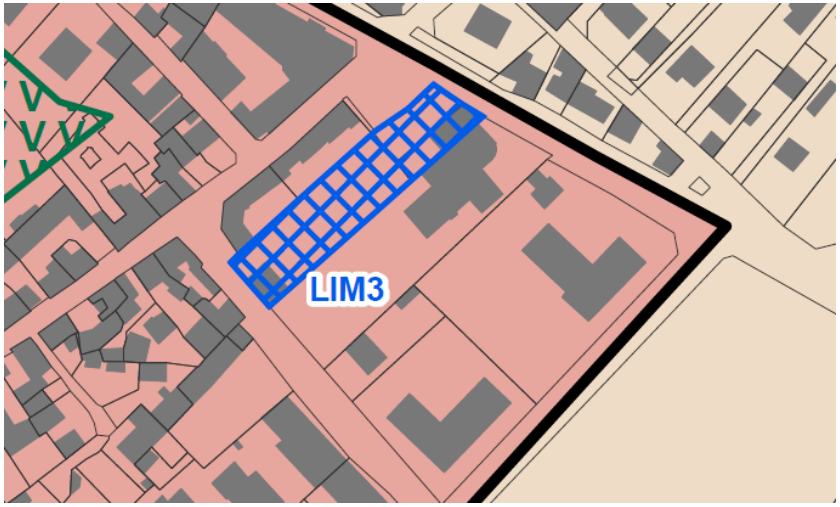
LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m²	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1641 m²	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m²	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m²	CU GPSEO

APRÈS

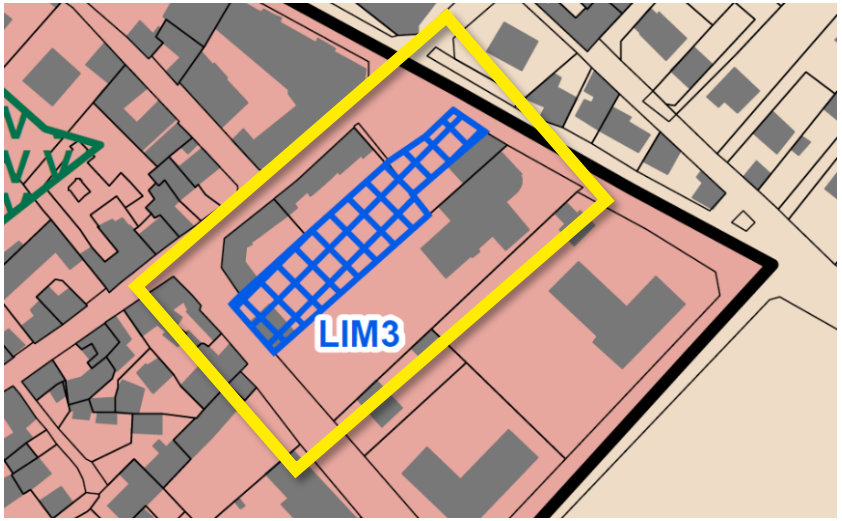
Tableau des emplacements réservés

LIM2	LIMAY	Stationnement	Aménagement d'un espace public	378 m²	CU GPSEO
LIM3	LIMAY	Stationnement	Aménagement parking près de la gendarmerie	1428 m²	CU GPSEO
LIM11	LIMAY	Equipement public	Groupe scolaire	1874 m²	Commune
LIM20	LIMAY	Voirie - Projet Transport	Espace vert et liaison piétonne	6543 m²	CU GPSEO

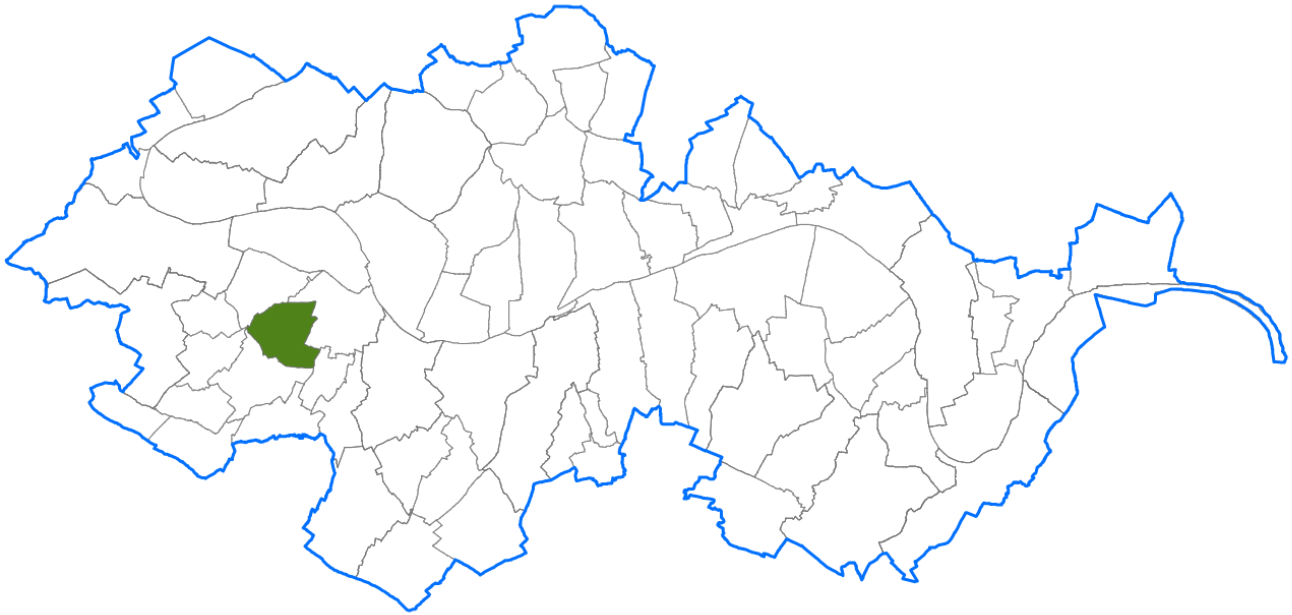
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Magnanville



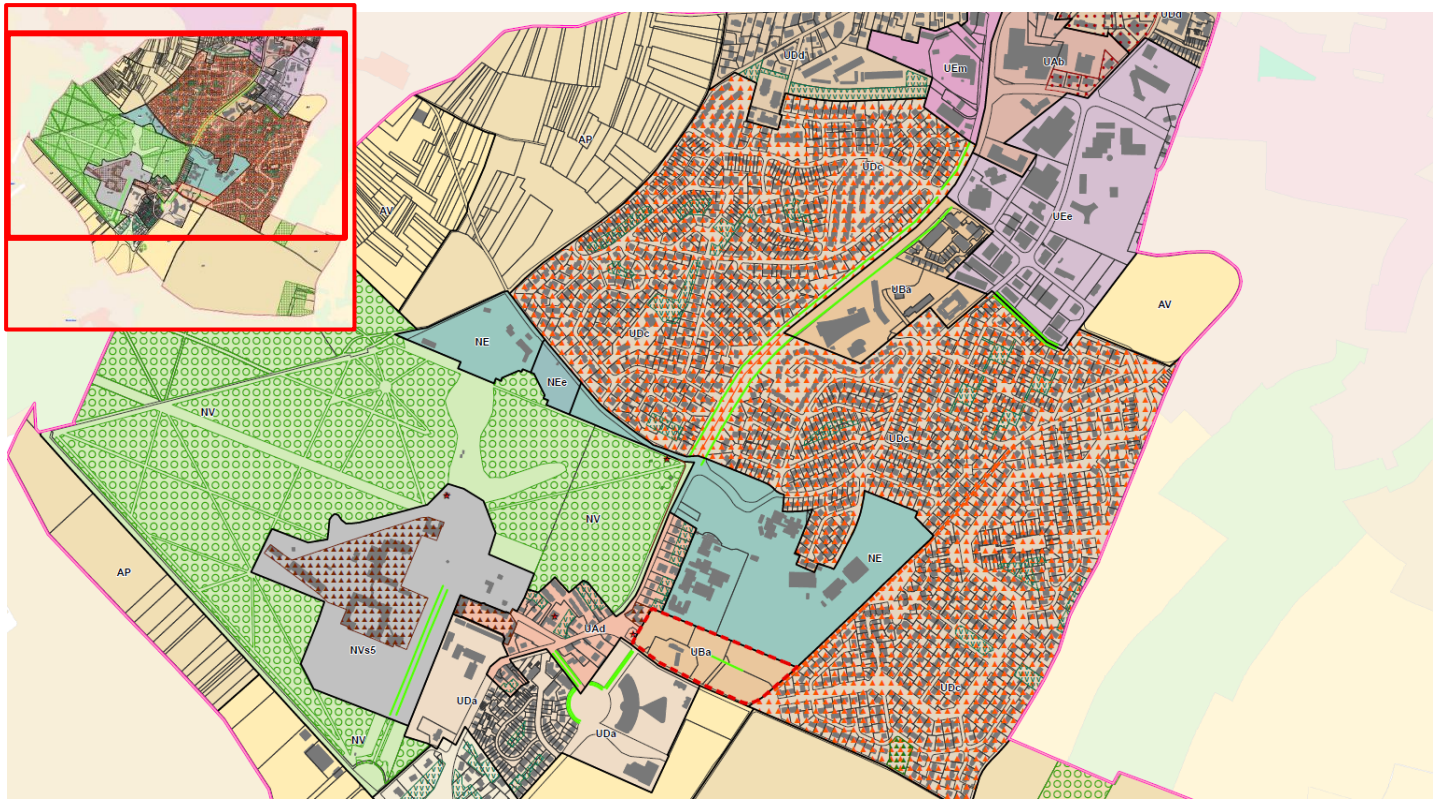
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

La commune de Magnanville est notamment concernée par l'actualisation des périmètres d'attente (se reporter à la fiche transversale N°22).

N°1-MAG – MODIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Magnanville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Magnanville

Contenu de la modification

Les secteurs « Les hauts de Magnanville » (78354_ECU_001) et « Les Brosses » (78354_ECU_002) sont identifiés au titre de la démarche patrimoniale du PLUi comme des ensembles cohérents urbains (ECU) sur la commune de Magnanville. Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.
Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDc, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

Pour tenir compte des spécificités des deux ECU, des dispositions particulières sont ajoutées dans les fiches des ECU, d'une part, sur le traitement des clôtures, et d'autre part, pour permettre une évolution modérée des annexes et des extensions à condition de tenir compte de l'organisation urbaine et paysagère de l'ensemble cohérent urbain. En effet, la zone UDc ne permet, **pour les annexes et extensions,** qu'une **emprise au sol de 10% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi**.
Les annexes et extensions des constructions existantes seront admises dans la limite d'une **emprise au sol de 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, sans excéder 40m² de surface de plancher.** Ces dispositions spécifiques sont complétées dans les fiches 78354_ECU_001 et 78354_ECU_002.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de valoriser et maintenir le cadre paysager bâti patrimonial tout en prenant les mesures nécessaires pour assurer les déplacements de la petite faune s'agissant des clôtures. L'augmentation admise pour les annexes et extension est mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages même si elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78354_ECU_001

PLUi

Magnanville

Fiche de protection	**Les Hauts de Magnanville** : en limite de Mantes-la-Ville, du bois des Enfers et du bois de la Marinière
Ensemble Cohérent Urbain	78354_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *ensemble très harmonieux avec des constructions implantées en recul de la voie et s'articulant autour de l'avenue des Roussières*	
	Gabarit : *R+C avec ou sans lucarnes à R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans, chiens assis*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espace végétalisé à l'arrière des constructions*	
	Clôtures : *présence de clôtures basses*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace très aéré du fait du recul des constructions par rapport à la voie, de l'avenue des Roussières caractérisée par un espace végétalisé et arboré entre la voie et la clôture des lots. Si le tissu pavillonnaire est très hétérogène avec un maillage parcellaire de taille diverse, une cohérence existe, notamment dûe à la présence de la trame piétonne et viaire.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78354_ECU_001

PLUi

Magnanville

Fiche de protection	**Les Hauts de Magnanville** : en limite de Mantes-la-Ville, du bois des Enfers et du bois de la Marinière
Ensemble Cohérent Urbain	78354_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *ensemble très harmonieux avec des constructions implantées en recul de la voie et s'articulant autour de l'avenue des Roussières*	
	Gabarit : *R+C avec ou sans lucarnes à R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans, chiens assis*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espace végétalisé à l'arrière des constructions*	
	Clôtures : *présence de clôtures basses*	



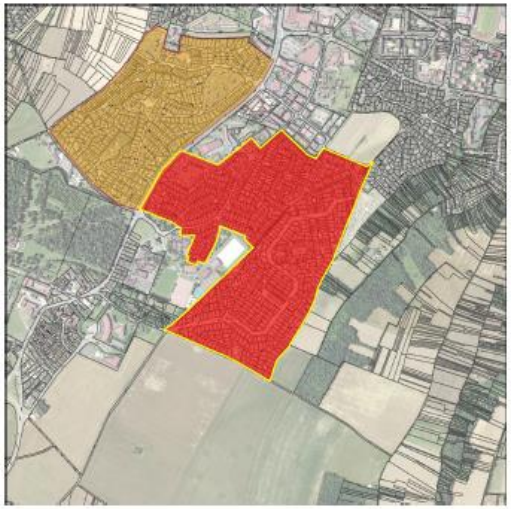


OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver cet espace très aéré du fait du recul des constructions par rapport à la voie, de l'avenue des Roussières caractérisée par un espace végétalisé et arboré entre la voie et la clôture des lots. Si le tissu pavillonnaire est très hétérogène avec un maillage parcellaire de taille diverse, une cohérence existe, notamment dûe à la présence de la trame piétonne et viaire.

PLUi

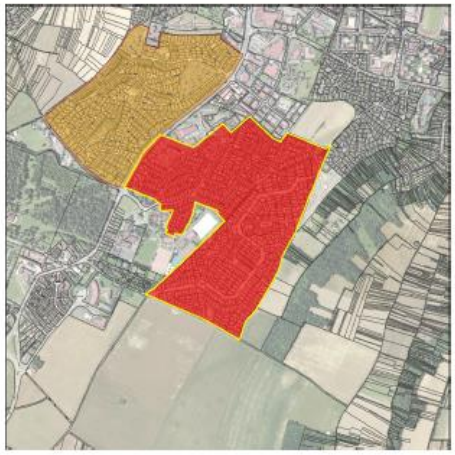
Magnanville	78354_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale.
Qualité urbaine & architecturale	Décors : *les chiens assis sont à préserver.*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures sur voie et en limites séparatives ne sont pas constituées de murs pleins mais sont végétales ou à claire-voie et doublées de haies vives.*

PLUi

Magnanville	78354_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	L'emprise au sol des annexes et extension ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou une surface de plancher maximum de 40m² . Le règlement de la zone UDC s'applique. Chaque nouvelle construction doit respecter le caractère de l'ECU et notamment les règles d'implantations des limites séparatives et limites par rapports aux voies selon les dispositions du règlement de la zone UDc.
Qualité urbaine & architecturale	Décors : les chiens assis sont à préserver.
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : les clôtures sur voie et en limites séparatives peuvent admettre des murs pleins dès lors que leur aménagement permet la libre circulation de la petite faune et met en valeur l'ensemble cohérent identifié. Un mur avec une allège d'un mètre surmonté de lisses ajourées (minimum 4 cm) soit verticales soit horizontales et de clôtures avec lamelles intégrées ou à claire-voie et doublées de haies vives, sont privilégiées. Les clôtures ne devront pas dépasser 1,75m.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Fiche de protection patrimoniale 78354_ECU_002

PLUi

Magnanville

Fiche de protection	**Les Brosses** : avenue de l'Europe / avenue des Erables / rue de Fontenay / avenue des Tilleuls Ensemble en limite du Bois des Terriers, de la fondation Léopold Bellan et d'un espace agricole
Ensemble Cohérent Urbain	78354_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *les constructions respectent une continuité le long des voies, en bande et en recul de l'alignement de la voie.* *Certains îlots sont constitués de plusieurs constructions implantées en limite séparative en bande, parfois accolées deux à deux. Les ilots situés au Sud-Ouest se définissent par un parcellaire plus grand et des constructions en retrait des limites séparatives.*	
	Gabarit : *R, R+C à R+1+C*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées parfois très régulières*
		Matériaux : *volets bois colorés, crépi clair*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans, chiens assis*
		Matériaux : *tuiles brunes, ardoises*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espace minéral à l'avant et jardin à l'arrière des constructions*	
	Clôtures : *clôtures disparates*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver le quartier du fait de son organisation, de son aspect aéré, de son homogénéité et de ses points de vue ; l'allée des Acacias constitue un véritable poumon vert aérant tout le quartier. Ce quartier est également caractérisé par des constructions basses : les chalandonnettes.

Fiche de protection patrimoniale 78354_ECU_002

PLUi

Magnanville

Fiche de protection

Les Brosses : avenue de l'Europe / avenue des Erables / rue de Fontenay / avenue des Tilleuls

Ensemble en limite du Bois des Terriers, de la fondation Léopold Bellan et d'un espace agricole

Ensemble Cohérent Urbain

78354_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions

Rapport à la rue et aux limites :

les constructions respectent une continuité le long des voies, en bande et en recul de l'alignement de la voie.

Certains îlots sont constitués de plusieurs constructions implantées en limite séparative en bande, parfois accolées deux à deux. Les ilots situés au Sud-Ouest se définissent par un parcellaire plus grand et des constructions en retrait des limites séparatives.

Gabarit : *R, R+C à R+1+C*

Qualité urbaine & architecturale

Traitement de la façade

Composition : *travées parfois très régulières*

Matériaux :

volets bois colorés, crépi clair

Traitement de la toiture

Forme : *deux pans, chiens assis*

Matériaux : *tuiles brunes, ardoises*

Qualité paysagère & écologique

Traitement des espaces libres : *espace minéral à l'avant et jardin à l'arrière des constructions*

Clôtures : *clôtures disparates*



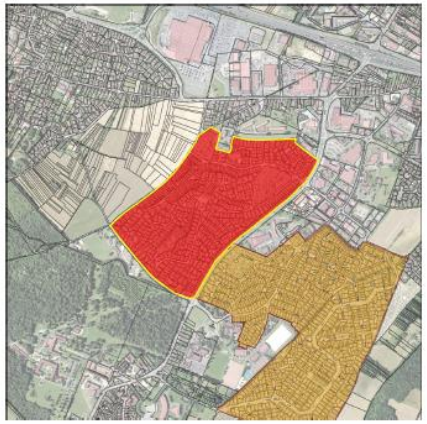


OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver le quartier du fait de son organisation, de son aspect aéré, de son homogénéité et de ses points de vue ; l'allée des Acacias constitue un véritable poumon vert aérant tout le quartier. Ce quartier est également caractérisé par des constructions basses : les chalandonnettes.

PLUi

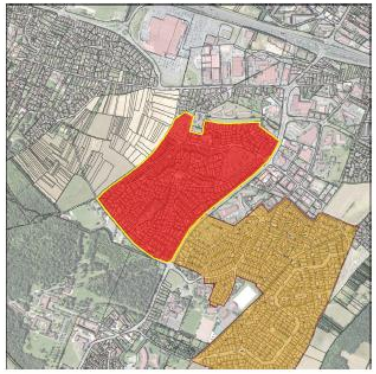
Magnanville	78354_ECU_002



DISPOSITIONS PARTICULIERES		
Morphologie & Implantation des constructions	*L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale.*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans, l'aspect des toitures du quartier est préservé et les lucarnes ne sont créées que dans les rues où il y en a, les chiens assis sont préservés*
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures sont végétalisées. Les haies végétales identifiées sur le plan de zonage le long de l'avenue de l'Europe sont préservées.*	

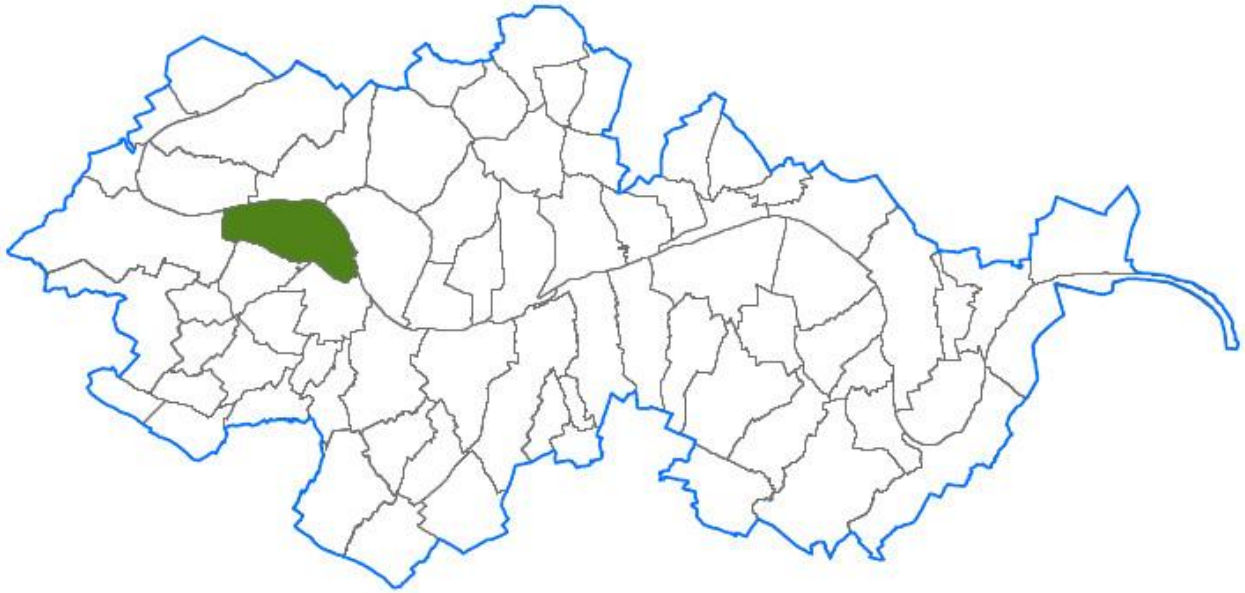
PLUi

Magnanville	78354_ECU_002



DISPOSITIONS PARTICULIERES		
Morphologie & Implantation des constructions	L'emprise au sol des annexes et extension ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ou une surface de plancher maximum de 40m² . Le règlement de la zone UDC s'applique. Chaque nouvelle construction doit respecter le caractère de l'ECU et notamment les règles d'implantations des limites séparatives et limites par rapports aux voies selon les dispositions du règlement de la zone UDc.	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la toiture	Forme : deux pans, l'aspect des toitures du quartier est préservé et les lucarnes ne sont créées que dans les rues où il y en a, les chiens assis sont préservés
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : les clôtures sur voie et en limites séparatives peuvent admettre des murs pleins dès lors que leur aménagement permet la libre circulation de la petite faune et met en valeur l'ensemble cohérent identifié. Un mur avec une allège d'un mètre surmonté de lisses ajourées (minimum 4cm) soit verticales soit horizontales et de clôtures avec lamelles intégrées ou à claire-voie et doublées de haies vives, sont privilégiées. Les clôtures ne devront pas dépasser 1,75m.	

Mantes-la-Jolie

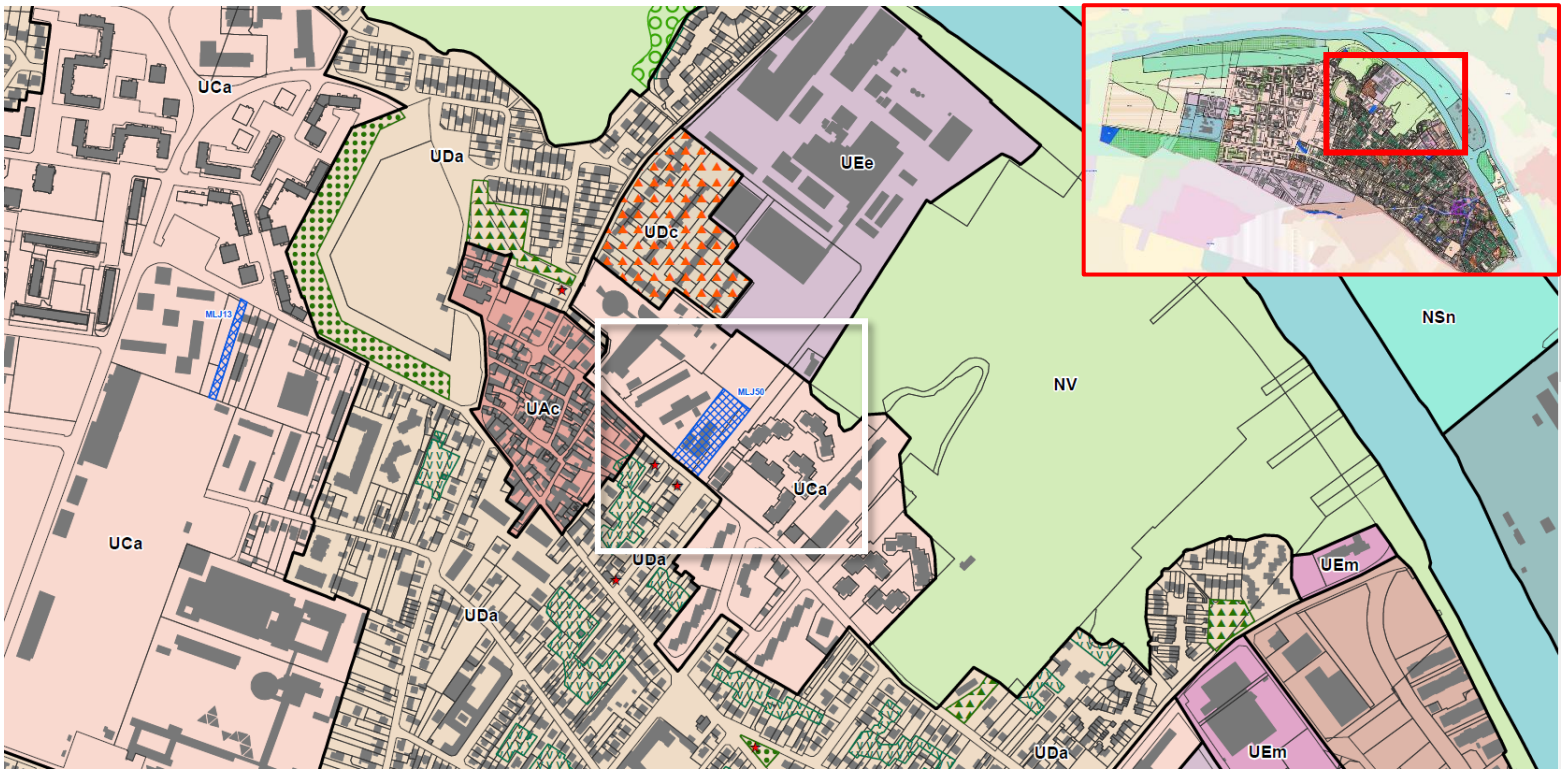


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-MLJ – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR L'ÉLARGISSEMENT DE L'ALLÉE DES MARRONNIERS

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Mantes-la-Jolie
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Jolie

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'allée des Marronniers, et plus particulièrement la parcelle référencée au cadastre AW 267, se situe dans le **périmètre de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°3 « Le quartier du Val-Fourré – Seine – Butte verte ».** Le schéma de cette OAP privilégie la création d'une **liaison douce** reliant l'allée des Marronniers et l'avenue Maurice Braunstein. Pour une parfaite cohérence entre les orientations de l'OAP et la volonté de créer un cheminement doux, un emplacement réservé « MLJ54 » est créé sur la parcelle référencée au cadastre AW 267 pour la réalisation d'un cheminement piéton au bénéfice de la commune. **Le plan de zonage communal et la liste des emplacements réservés annexée au règlement sont modifiés en ce sens.**

Nota bene : la modification supprime également du plan de zonage communal l'emplacement réservé « MLJ50 » (se reporter à la fiche n°B dans la partie « C. La prise en compte des jugements d'annulations partielles » ci-après).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé entraîne des incidences positives en favorisant le développement de nouveaux usages de déplacements.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

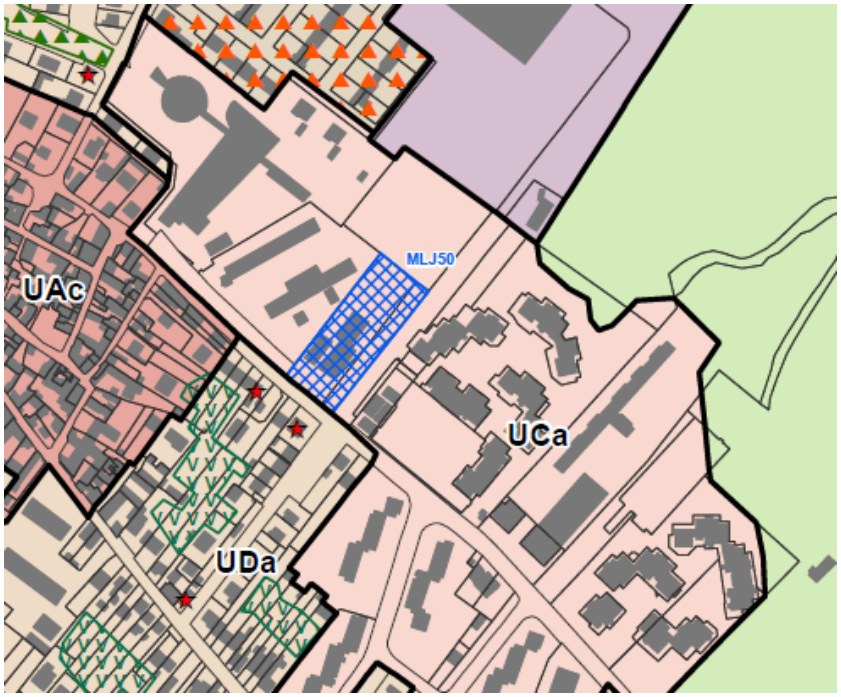
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m²	CU GPSEO
MLJ50	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Voie d'accès	4362 m²	CU GPSEO
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m²	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m²	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m²	Commune
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m²	CU GPSEO

APRÈS

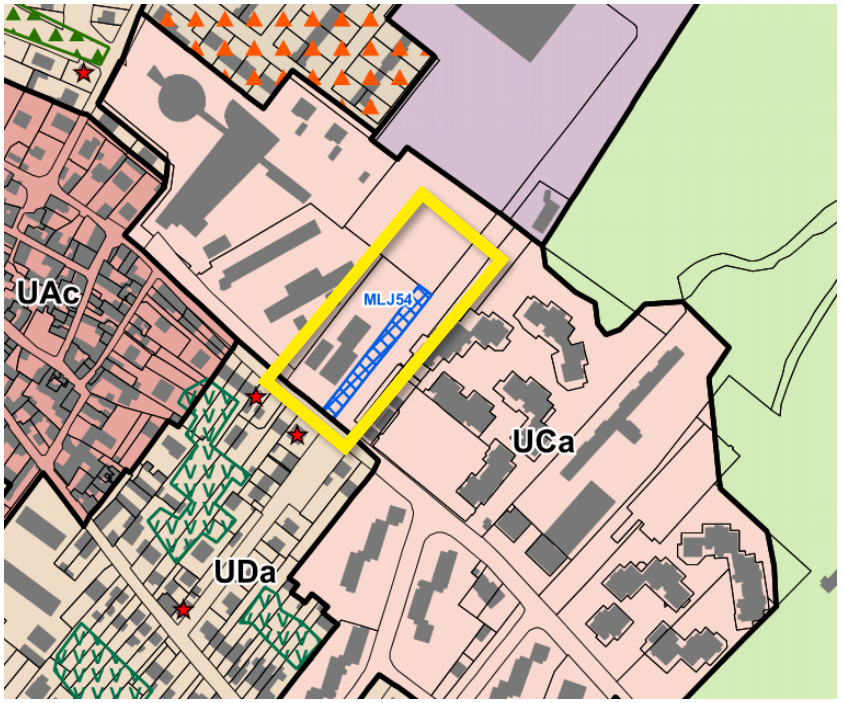
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m²	CU GPSEO
~~MLJ50~~	~~MANTES LA JOLIE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Voie d'accès~~	~~4362 m²~~	~~CU GPSEO~~
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m²	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m²	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m²	Commune
MLJ54	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un cheminement piéton	1049 m²	Commune
MLJ55	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Création d'une nouvelle voie dans le prolongement de l'impasse E. Zola	1288 m²	CU GPSEO
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



N°2-MLJ – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ IMPASSE ÉMILE ZOLA

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Mantes-la-Jolie
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Jolie

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Dans le cadre de d'un projet de **prolongement de l'impasse située impasse Émile Zola**, la création d'un emplacement réservé « MLJ55 » au bénéfice de la Communauté urbaine est envisagée afin de créer une nouvelle rue débouchant sur le boulevard du Maréchal Juin, permettant ainsi de désenclaver l'îlot. **La modification amende le règlement du PLUi (plan de zonage de la commune et annexe au règlement) pour créer un emplacement réservé**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé porte des incidences plutôt négatives en engageant la suppression d'un élément bâti qualitatif notamment. Il permettra néanmoins l'amélioration de la desserte pour les nombreux habitants de l'ensemble collectif, améliorant leur cadre de vie.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

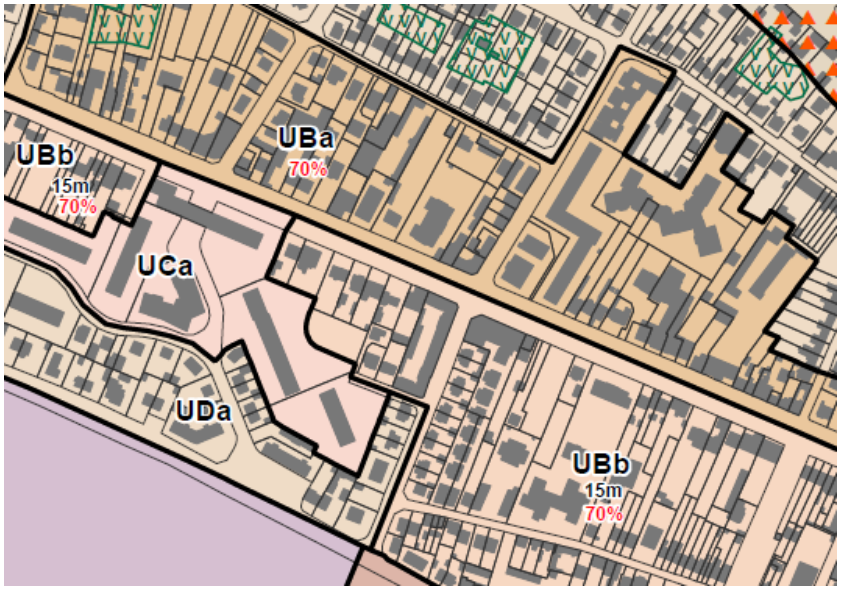
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m²	CU GPSEO
MLJ50	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Voie d'accès	4362 m²	CU GPSEO
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m²	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m²	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m²	Commune
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m²	CU GPSEO

APRÈS

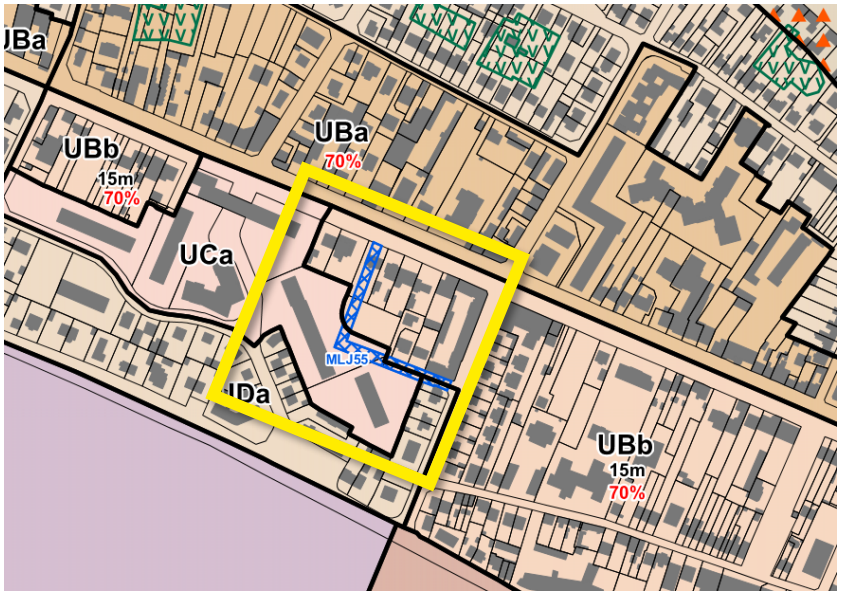
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m²	CU GPSEO
~~MLJ50~~	~~MANTES LA JOLIE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Voie d'accès~~	~~4362 m²~~	~~CU GPSEO~~
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m²	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m²	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m²	Commune
MLJ54	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un cheminement piéton	1049 m²	Commune
MLJ55	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Création d'une nouvelle voie dans le prolongement de l'impasse E. Zola	1288 m²	CU GPSEO
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



N°3-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UBa BOULEVARD DU MARECHAL JUIN

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mantes-la-Jolie
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Jolie

Contenu de la modification

Des terrains, référencés au cadastre AY140, AY313, AY142 et AY320, situés le long du boulevard du Maréchal Juin sont classés en UDa au PLUi approuvé. Ils sont dans la continuité immédiate de la zone UBa recouvrant la même morphologie urbaine. **La zone UDa se caractérise par des constructions pavillonnaires** avec des fonds de jardins aérés et des **hauteurs peu importantes** (6 mètres de hauteur façade). Les constructions situées sur ces terrains, en bordure de la zone UBa, correspondent plutôt à des **constructions hétérogènes avec des hauteurs supérieures à celles de la zone UDa**. Un zonage en UBa, qui correspond aux **constructions situées en péricentre**, apparaît plus adapté à la morphologie et la destination de la zone. **La modification vient faire évoluer le plan de zonage en ce sens**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification ne porte pas d'incidences négatives significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLUi qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

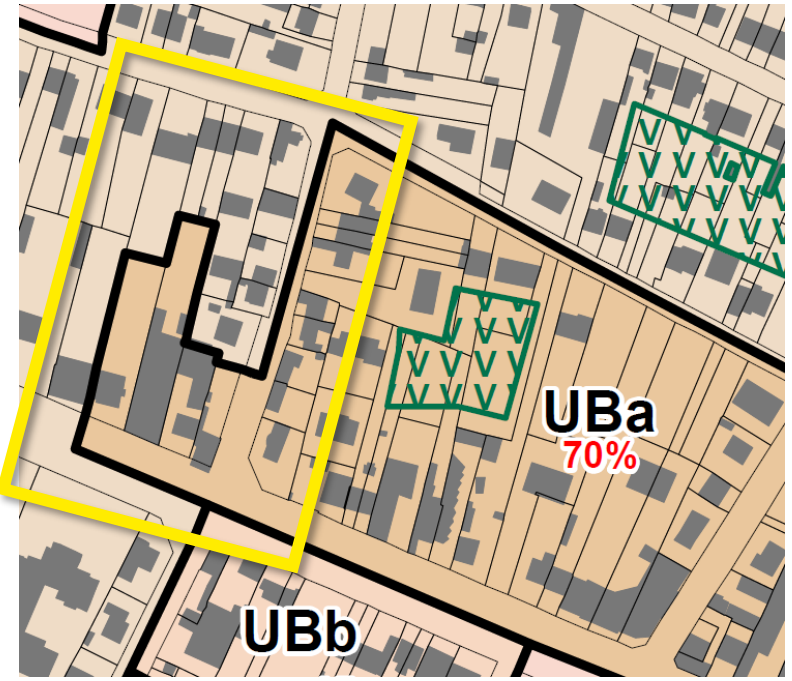
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

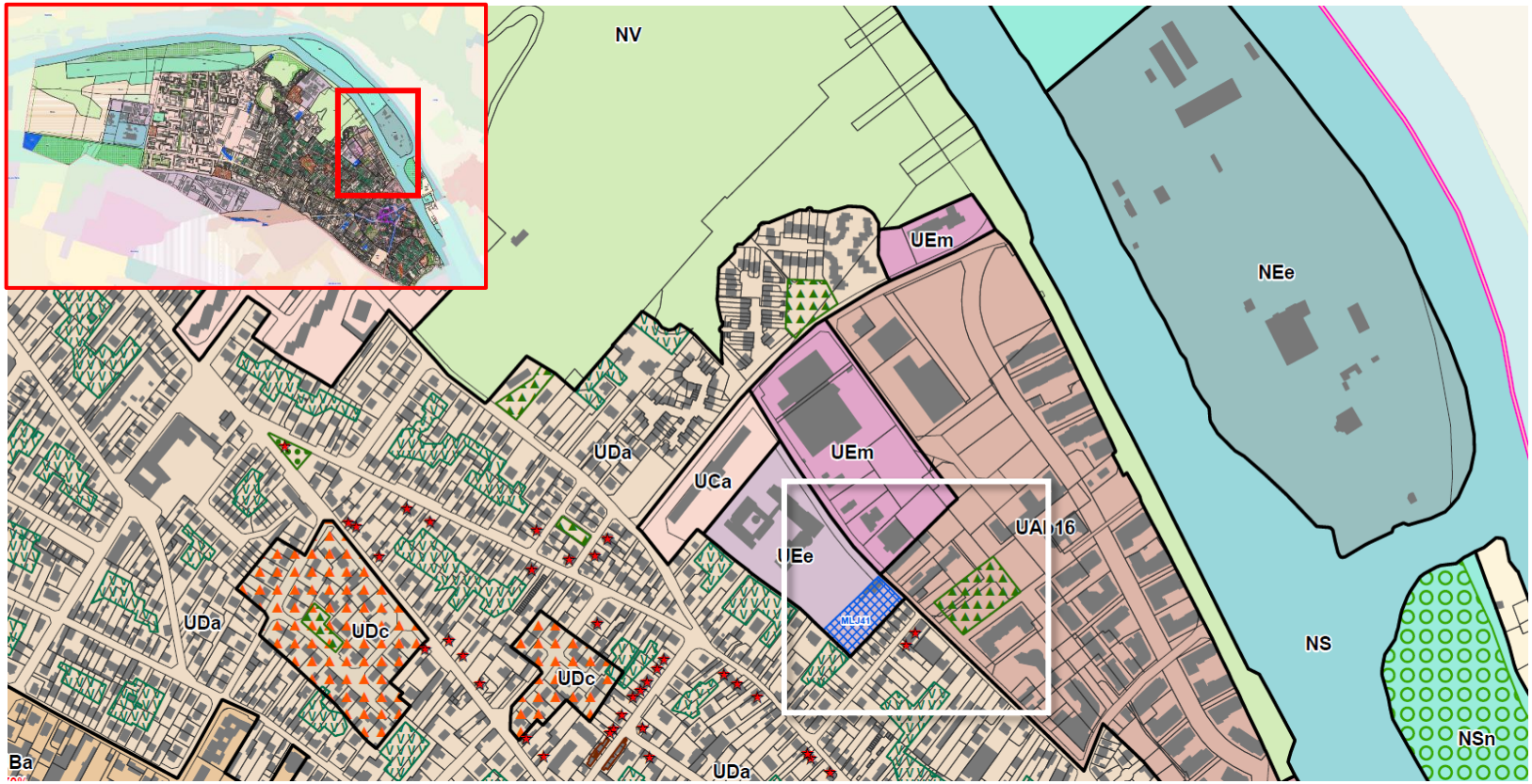
Plan de zonage de la commune



N°4-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UEm VERS UAb16 RUE JEAN HOËT

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mantes-la-Jolie
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Jolie

Contenu de la modification

Des terrains, référencés au cadastre AL245, AL246 et AL392 situés rue Jean Hoët, sont classés en UEm au PLUi approuvé. La **zone UEm concerne les grands pôles commerciaux du territoire**. Afin de permettre une mixité fonctionnelle en lien avec la zone UAb16 à proximité immédiate qui favorise une vocation plus diversifiée (habitat, économique…), un zonage UAb16 est plus pertinent. **La modification actualise le plan de zonage en ce sens**.

Afin de garantir une organisation urbaine cohérente à l'échelle du secteur de l'« Îlot des Cygnes », la parcelle référencée au cadastre AL621 est ajoutée dans le nouveau secteur classé en UAb16.

L'évolution de ce sujet tient compte des avis versés au registre et des échanges avec la commune de Mantes-la-Jolie intervenus dans ce cadre. Cette demande n'est pas considérée comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

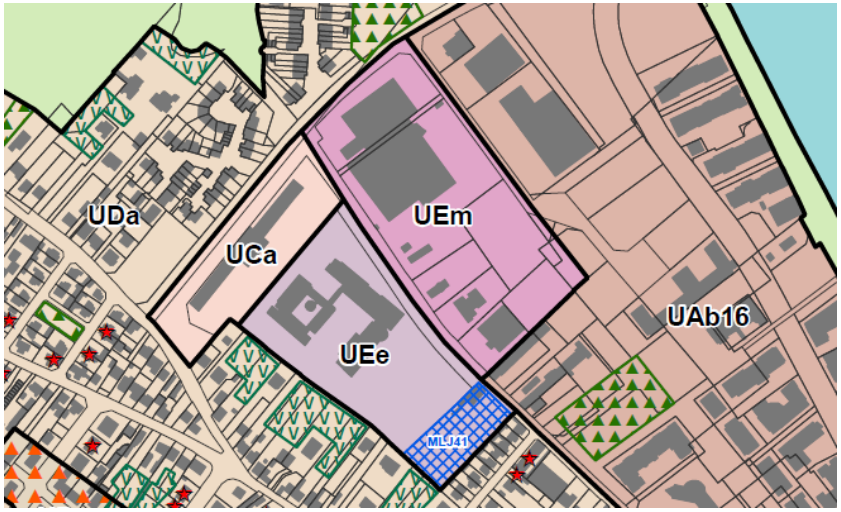
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives bien qu'elles ne soient pas significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLUi qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

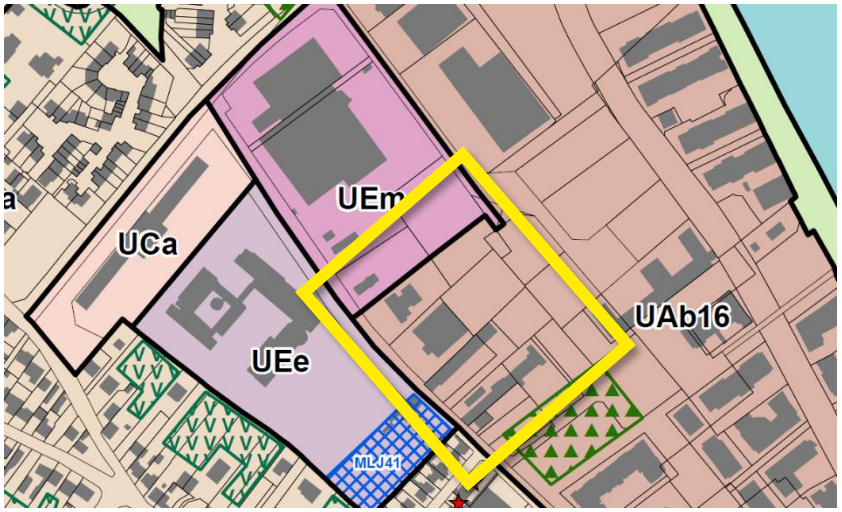
AVANT

Plan de zonage de la commune

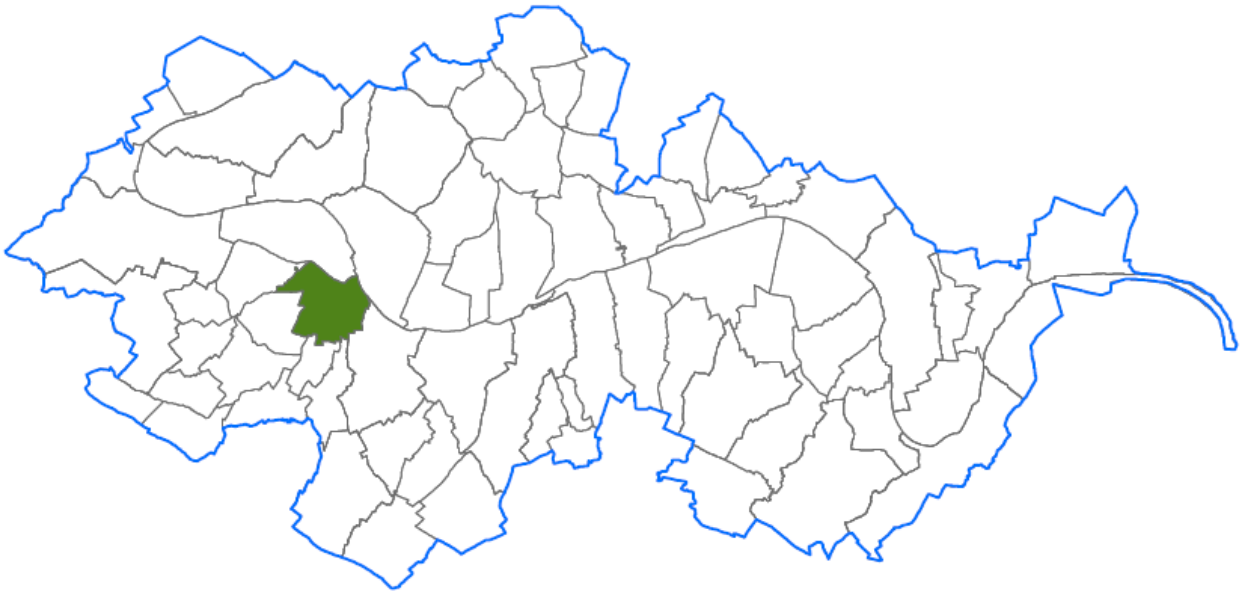


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Mantes-la-Ville



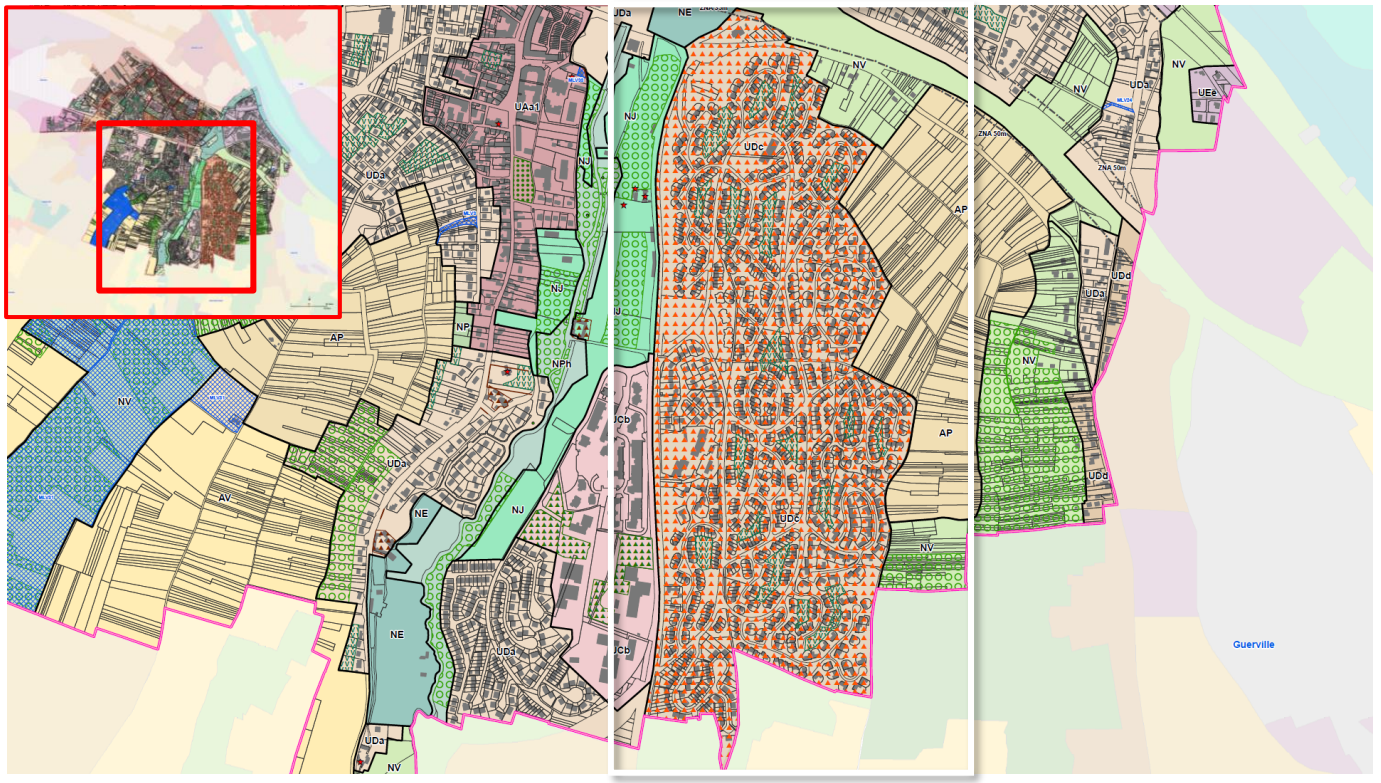
Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

La commune de Mantes-la-Ville est notamment concernée par l'actualisation des périmètres d'attente (se reporter à la fiche transversale N°22).

N°1-MLV – MODIFICATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN DU « DOMAINE DE LA VALLEE » EN QUATRE ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mantes-la-Ville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Ville

Contenu de la modification

Le « domaine de la Vallée » est classé comme un **ensemble cohérent urbain (ECU)** (78362_ECU_001). Ce secteur bénéficie ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.
Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDc, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

La fiche de l'ECU actuel couvre l'ensemble du domaine de la Vallée. Un seul et unique secteur applique les mêmes dispositions sur tout le domaine relativement vaste délimité par l'avenue du Breuil et des terres agricoles, situé en limite de la commune de Guerville. La mise en œuvre du PLUi a montré la nécessité de prévoir des dispositions spécifiques selon quatre secteurs, pour tenir compte de leur **diversité patrimoniale** : **le « Domaine de la Vallée », le secteur « Maisons ranch », le secteur « les Coudreaux » et le secteur « Vert Village ».** La modification crée ainsi quatre ensembles cohérents urbains (ECU) distincts afin que les caractéristiques et dispositions particulières des ECU détaillées dans les fiches patrimoniales soient plus **adaptées à leurs morphologies variées**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en précisant des règles adaptées à chaque entité patrimoniale, assurant une meilleure préservation des ensembles patrimoniaux.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_001

PLUi

Mantes-la-Ville

Fiche de protection	**Le Domaine de la Vallée** : quartier délimité par l'avenue du Breuil et des terres agricoles, situé en limite de Guerville
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *large talus le long de l'avenue du Breuil, RD sans accès* *ensemble irrigué par l'avenue du Mantois laquelle dessert plusieurs rues secondaires* *parcellaire de petite taille, parcelles étroites et longues, cette configuration donnant une impression de hauteur aux constructions constituées d'un RDC+1* *des constructions mitoyennes avec un espace plutôt minéral à l'avant*	
	Gabarit : *R+C à R+1+C*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *volets bois colorés*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espace minéral à l'avant et jardin à l'arrière des constructions*	
	Clôtures : *clôtures disparates*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins donnant sur des espaces verts privatifs en cœur d'îlots contribuant à aérer le quartier. Les logements étant construits en surplomb de la vallée de la Seine, ils bénéficient de perspectives paysagères qu'il convient de préserver.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_001

PLUi

Mantes-la-Ville

Fiche de protection	**Le Domaine de la Vallée** : quartier délimité par l'avenue du Breuil et des terres agricoles, *autres que les secteurs « Maison ranch », « les Coudreaux » et « Vert Village »*
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : - large talus le long de l'avenue du Breuil, RD sans accès, - ensemble irrigué par l'avenue du Mantois laquelle dessert plusieurs rues secondaires, Parcellaire de petite taille, parcelles étroites et longues, cette configuration donnant une impression de hauteur aux constructions constituées d'un RDC+1, Des constructions mitoyennes avec un espace plutôt minéral à l'avant, Les maisons sont implantées en retrait des voies. La marge entre la voie et l'implantation des constructions n'est pas rattachée à la parcelle. Cette dernière appartient à la copropriété.	
	Gabarit : R+C à R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Volets bois colorés
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans
		Matériaux : Tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Espace minéral à l'avant et jardin à l'arrière des constructions	
	Clôtures : Clôtures disparates	

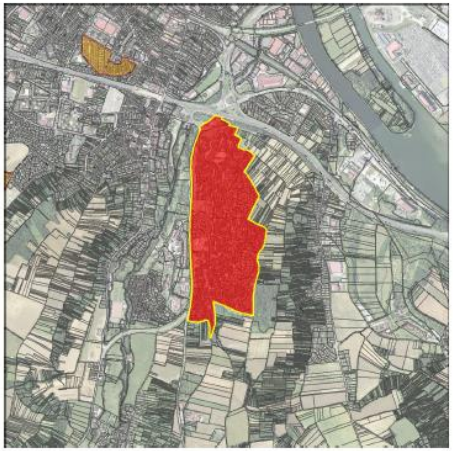



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins donnant sur des îlots végétalisés privatifs contribuant à aérer le quartier. Les logements étant construits en surplomb de la vallée de la Seine, ils bénéficient de perspectives paysagères qu'il convient de préserver.

PLUi

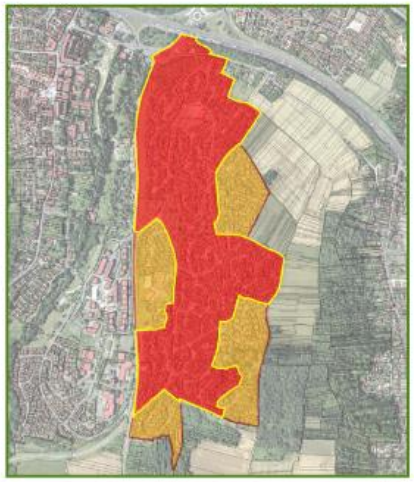
Mantes-la-Ville	78362_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport aux limites : *Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.*
Qualité urbaine & architecturale	*Les singularités architecturales des îlots situés à l'Est près des espaces agricoles sont préservées.*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *les perspectives paysagères sont impérativement préservées et la configuration des accès maintenue, sans création de clôture dans les espaces ouverts*
	Clôtures : *les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées. Le cœur d'îlot très paysager est à préserver.*

PLUi

Mantes-la-Ville	78362_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Implantation des constructions par rapport aux limites : Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.
Qualité urbaine & architecturale	Les singularités architecturales des îlots situés à l'Est près des espaces agricoles sont préservées.
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : les perspectives paysagères sont impérativement préservées et la configuration des accès maintenue. Les îlots végétalisés très paysagers sont à préserver.
	Clôtures : les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées. Les clôtures situées en limite séparatives sont réalisables sous réserve du respect de du chapitre 4.3 de la zone UDc.

Fiche de protection patrimoniale

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

Fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_004

PLUi

Mantes-la-Ville

Fiche de protection	**Le Domaine de la Vallée, secteur « Vert Village » :** quartier délimité par l'avenue du Breuil, la rue de la Sée, les terres agricoles à l'est et la commune de Guerville au sud.
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_004

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : - ensemble irrigué par la rue de la Sée, - parcellaire en bande de petite taille, Les maisons sont implantées en retrait des voies. La marge entre la voie et l'implantation des constructions est rattachée à la parcelle. Les maisons sont majoritairement mitoyennes des deux côtés.	
	Gabarit : R et R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Volets battants
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans (pour les RDC) et à la Mansart (pour les R+1)
		Matériaux : Ardoises
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Espace végétal et stationnement à l'avant, jardin à l'arrière des constructions.	
	Clôtures : Clôtures disparates.	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins et îlots végétalisés privatifs à l'avant et à l'arrière des constructions contribuant à aérer le quartier.

PLUi

Mantes-la-Ville	78362_ECU_004



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.
Qualité urbaine & architecturale	La morphologie et l'aspect architectural des constructions devront être préservés.
Qualité paysagère & écologique	**Traitement des espaces libres** : l'espace sur l'avant devra être majoritairement végétalisé. Les jardins à l'arrière seront préservés pour assurer la biodiversité. En cas de modification à l'avant, les espaces de stationnement devront être végétalisés (evergreen, etc.)
	Clôtures : à l'alignement, les édifications de nouvelles clôtures et les modifications de clôtures existantes devront respecter la règle suivante : la clôture sera constituée par une haie vive ou un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale d'un mètre. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les clôtures en limite séparatives seront constituées d'un grillage ou treillis soudés, éventuellement doublé d'une haie vive ou d'un dispositif de lames occultantes. Leur hauteur maximale de 1,80 mètre.

Fiche de protection patrimoniale

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

Fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_005

PLUi

Mantes-la-Ville

Fiche de protection	**Le Domaine de la Vallée, secteur « Maison Ranch »** : quartier délimité par l'avenue de l'Yveline, l'avenue du Mantois et des terres agricoles
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_005

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : - ensemble irrigué par l'avenue du Mantois et l'avenue de l'Yveline lesquelles desservent plusieurs rues secondaires, - parcellaire de grande taille et large : lotissements construits sur des espaces ouverts « à l'américaine », Caractéristiques du bâti : en « L », auvent sur la façade principale, maisons individuelles de grandes superficie. Les maisons sont implantées en retrait des voies. La marge entre la voie et l'implantation des constructions n'est pas rattachée à la parcelle. Cette dernière appartient à la copropriété.	
	Gabarit : R+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Volets bois
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans
		Matériaux : Tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Espaces végétal à l'avant et jardin derrière les constructions.	
	Clôtures : Absence des clôtures, sauf haie basses.	

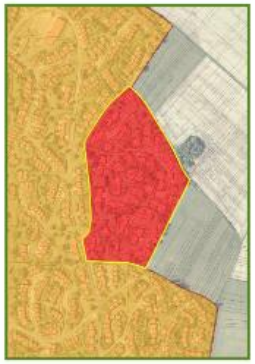


OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins donnant sur des îlots végétalisés privatifs contribuant à aérer le quartier. Les logements étant construits en surplomb de la vallée de la Seine, ils bénéficient de perspectives paysagères qu'il convient de préserver.

PLUi

Mantes-la-Ville	78362_ECU_005





DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.
Qualité urbaine & architecturale	Les singularités architecturales des îlots situés à l'Est près des espaces agricoles sont préservées.
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Les perspectives paysagères sont impérativement préservées et la configuration des accès maintenue, sans création de clôture dans les espaces ouverts.
	Les clôtures coté voie peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées. Les espaces paysagers très paysagers sont à préserver. Les clôtures en limite séparatives, à l'arrière, et à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie, pourront être constituées de grillage d'une hauteur d'un mètre maximum et doublé de haies basses ou d'arbustes d'essence locales.

Fiche de protection patrimoniale

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

Fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_006

PLUi

Mantes-la-Ville

Fiche de protection	**Le Domaine de la Vallée, secteur « Les Coudreaux » :** quartier délimité par l'avenue de l'Yvelines et l'avenue du Brueil.
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_006

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : - ensemble irrigué par l'avenue des Coudreaux et la rue du Rû de Gally, - parcellaire de grande taille, Les maisons sont implantées en retrait des voies. La marge entre la voie et l'implantation des constructions est rattachée à la parcelle.	
	Gabarit : R+C et R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Volets bois
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans
		Matériaux : Tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Espaces végétal à l'avant et jardin à l'arrière des constructions.	
	Clôtures : Clôtures disparates	



OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'organisation du quartier caractérisé par des jardins et îlots végétalisés privatifs à l'avant et à l'arrière des constructions contribuant à aérer le quartier.

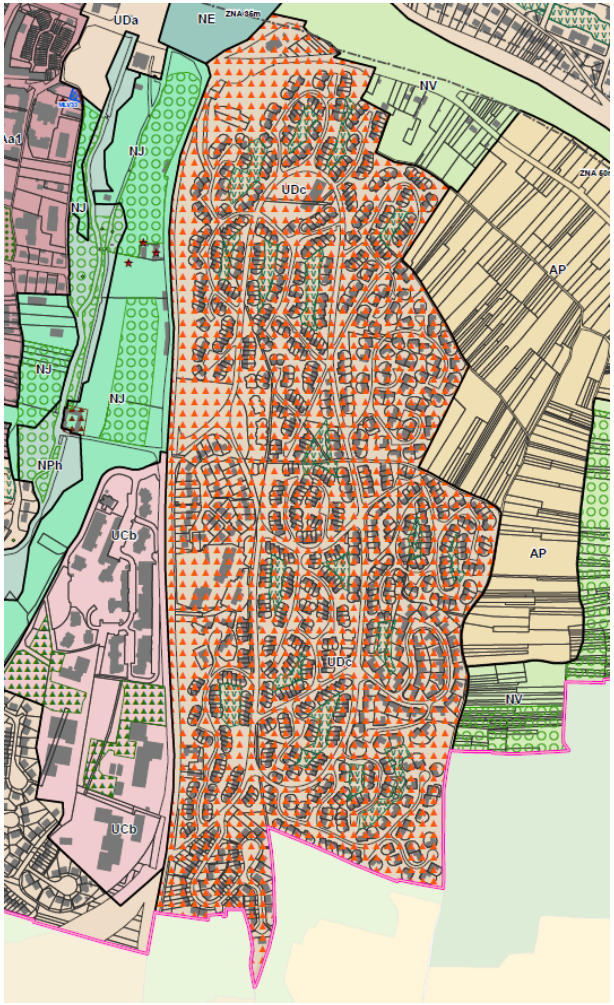
PLUi

Mantes-la-Ville	78362_ECU_006

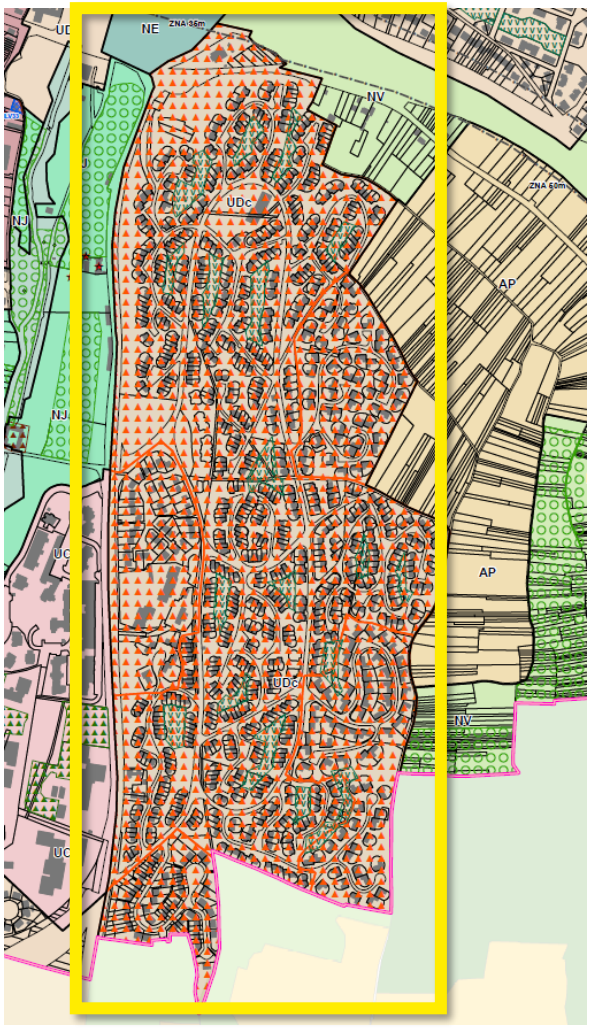


DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Seules les annexes de faible taille peuvent être implantées en fond de parcelle.
Qualité urbaine & architecturale	La morphologie et l'aspect architectural des constructions devront être préservés.
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : l'espace sur l'avant devra être majoritairement végétalisé. Les jardins à l'arrière seront préservés pour assurer la biodiversité.
	Clôtures : à l'alignement, les édifications de nouvelles clôtures et les modifications de clôtures existantes devront respecter la règle suivant : la clôture sera constituée par une haie vive ou un dispositif rigide à claire voie de type barreaudage, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximales d'un mètre. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre. Les clôtures en limite séparatives, seront constituées d'un grillage ou treillis soudés, éventuellement doublés d'une haie vive ou d'un dispositif de lames occultantes. Leur hauteur maximale de 1,80 mètre.

Plan de zonage de la commune



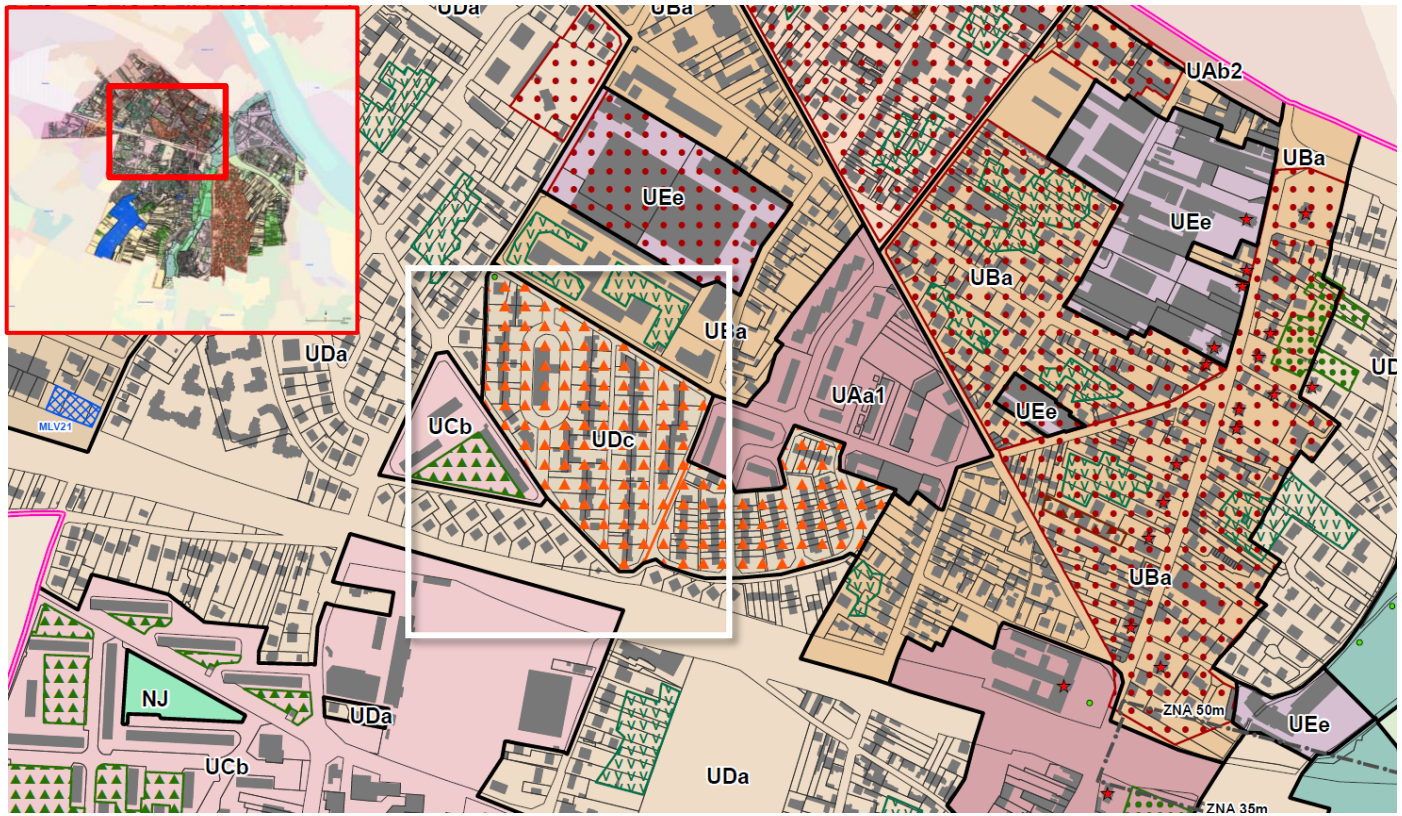
Plan de zonage de la commune



N°2-MLV – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUE DE BRETAGNE ET RUE CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mantes-la-Ville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Ville

Contenu de la modification

Le secteur délimité par la rue de Bretagne et la rue Camélinat est identifié au titre de la démarche patrimoniale du PLUi comme un ensemble cohérent urbain (ECU) (78362_ECU_002). Ce secteur bénéficie ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.
Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDc, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

La zone UDc ne permet, **pour les annexes et extensions,** qu'une **emprise au sol de 10% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi**. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, la fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_002 sera modifiée pour que les annexes et extensions puissent avoir une **emprise au sol de 20m².** Le règlement prévoyant que cette emprise au sol puisse être ajustée dans les fiches des ensembles cohérents urbains, un tel changement ne remet donc pas en cause les protections érigées par la zone UDc.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives. Les incidences restent ainsi non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_002

PLUi

Mantes-la-Ville

Fiche de protection	Espace délimité par la rue de Bretagne et la rue Caméli-nat
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *construction en bande, en recul de l'alignement et en continu des limites séparatives, parcelles longilignes et de petites tailles*	
	Gabarit : *R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit clair*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *jardin à l'arrière et espace à l'avant bien entretenu*	
	Clôtures : *clôtures mixtes*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble caractérisé par une morphologie urbaine retraçant son passé industriel.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_002

PLUi

Mantes-la-Ville

Fiche de protection	Espace délimité par la rue de Bretagne et la rue Caméli-nat
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_002

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *construction en bande, en recul de l'alignement et en continu des limites séparatives, parcelles longilignes et de petites tailles*	
	Gabarit : *R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit clair*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *jardin à l'arrière et espace à l'avant bien entretenu*	
	Clôtures : *clôtures mixtes*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble caractérisé par une morphologie urbaine retraçant son passé industriel.

PLUi

Mantes-la-Ville	78362_ECU_002



DISPOSITIONS PARTICULIERES
Sans

PLUi

Mantes-la-Ville	78362_ECU_002

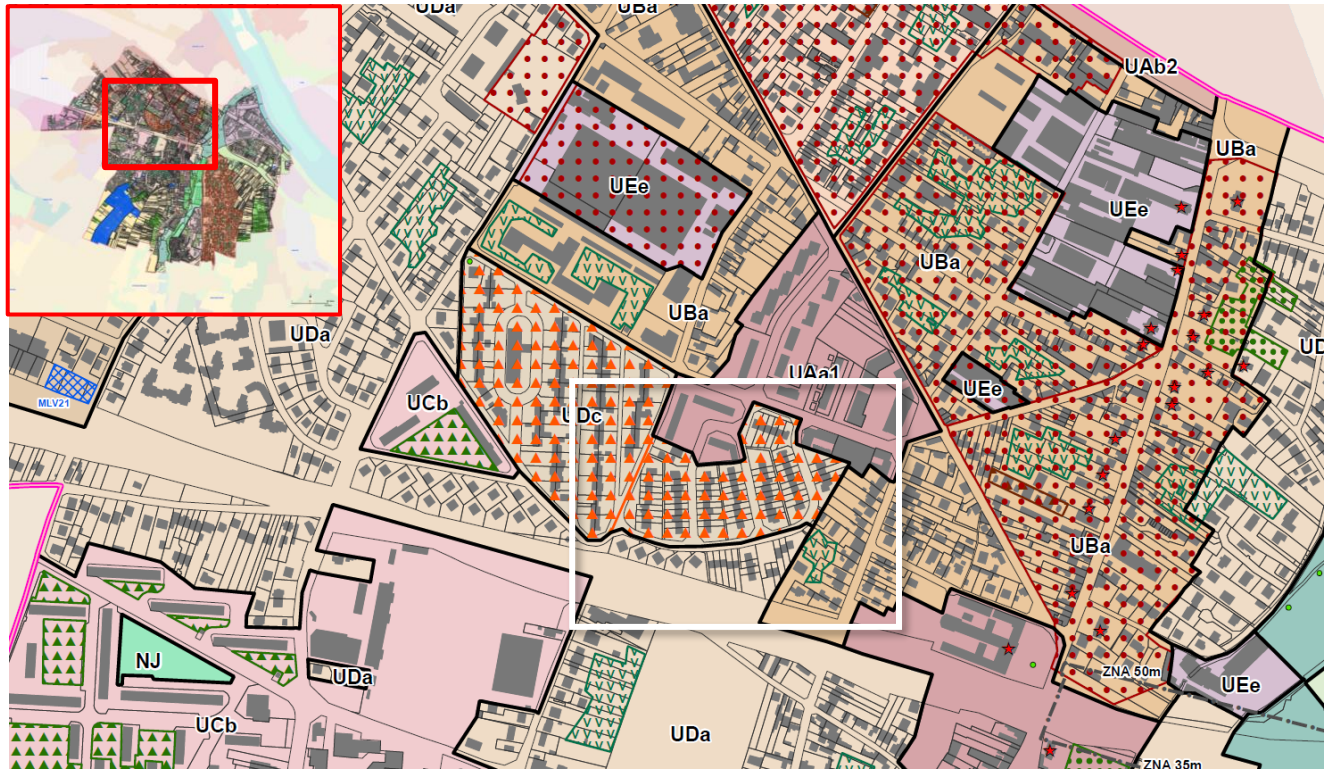


DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	*Implantation des constructions :* *- L'emprise au sol des annexes et des extensions sera de 20 m² au maximum, sous réserve du respect des caractéristiques de l'ensemble cohérent .*

N°3-MLV – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUES MARCEL SEMBAT, D'ARMENTIERES, DES ERABLES ET CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mantes-la-Ville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Ville

Contenu de la modification

Le secteur délimité par les rues Marcel Sembat, d'Armentières, des Erables et Camélinat est identifié au titre de la démarche patrimoniale du PLUi comme un ensemble cohérent urbain (ECU) (78362_ECU_003). Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.
Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDc, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

La zone UDc ne permet, **pour les annexes et extensions,** qu'une **emprise au sol de 10% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLUi**. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, la fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_003 sera modifiée pour que les annexes et extensions puissent avoir une **emprise au sol de 30m².** Le règlement prévoyant que cette emprise au sol puisse être ajustée dans les fiches des ensembles cohérents urbains, un tel changement ne remet donc pas en cause les protections érigées par la zone UDc.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives. Les incidences restent ainsi non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_003

PLUi

Mantes-la-Ville

Fiche de protection	Espace délimité par la rue Marcel Sembat, rue d'Armentières, rue des Erables et rue Camélinat
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions en bande, en recul de l'alignement et en continu des limites séparatives, et implantées en fond de parcelle parcelles d'assez grande taille avec de grands espaces libres à l'avant seules quelques annexes de petite taille sont implantées dans la marge de recul*	
	Gabarit : *R+1+C*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *pierres et enduits clair*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espace sur voie de grande taille bien entretenu*	
	Clôtures : *clôtures mixtes*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble caractérisé par une morphologie urbaine retraçant son passé industriel.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78362_ECU_003

PLUi

Mantes-la-Ville

Fiche de protection	Espace délimité par la rue Marcel Sembat, rue d'Armentières, rue des Erables et rue Camélinat
Ensemble Cohérent Urbain	78362_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *constructions en bande, en recul de l'alignement et en continu des limites séparatives, et implantées en fond de parcelle parcelles d'assez grande taille avec de grands espaces libres à l'avant seules quelques annexes de petite taille sont implantées dans la marge de recul*	
	Gabarit : *R+1+C*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *pierres et enduits clair*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espace sur voie de grande taille bien entretenu*	
	Clôtures : *clôtures mixtes*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'homogénéité de cet ensemble caractérisé par une morphologie urbaine retraçant son passé industriel.

Mantes-la-Ville	78362_ECU_003



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Sans

Mantes-la-Ville	78362_ECU_003

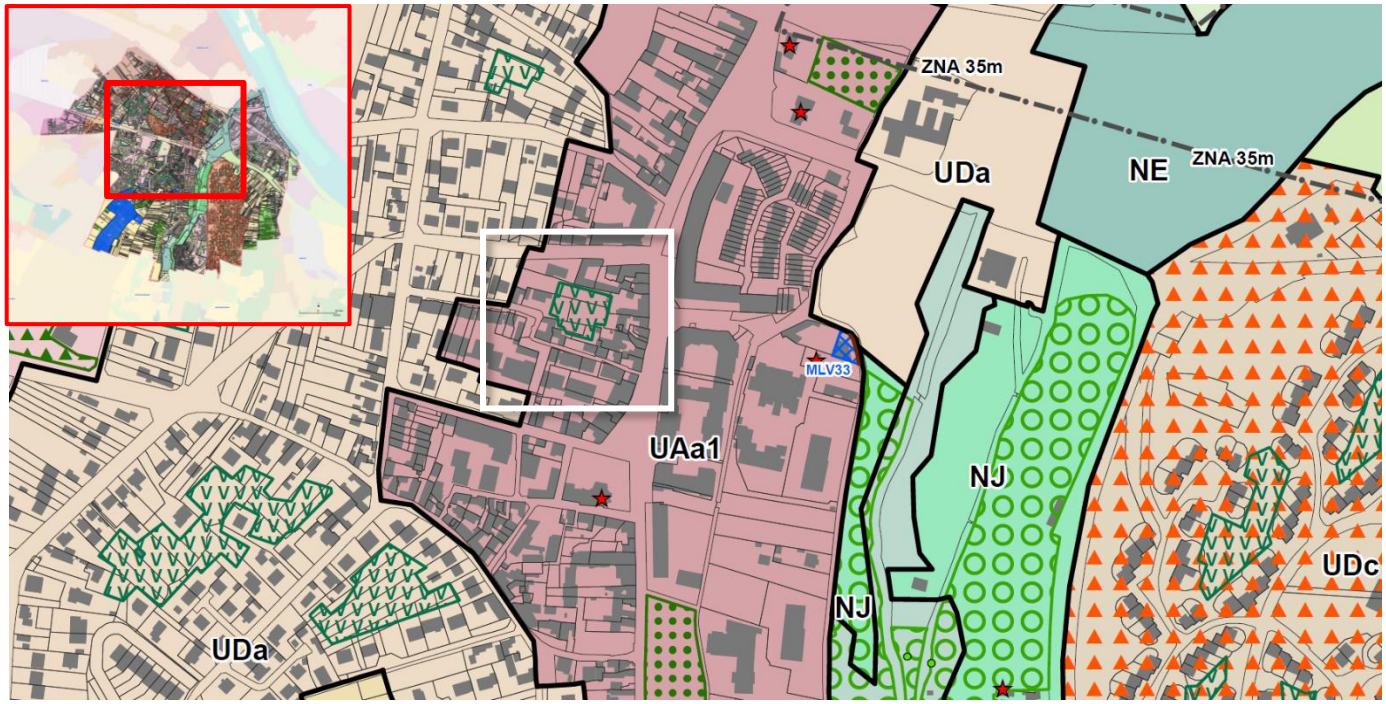


DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	Implantation des constructions : *- L'emprise au sol des annexes et des extensions sera de 30 m² au maximum, sous réserve du respect des caractéristiques de l'ensemble cohérent .*

N°4-MLV – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 12 RUE DES PLAISANCES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mantes-la-Ville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Ville

Contenu de la modification

La construction sise au 12 rue des plaisances est située en UAa1. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. Cette construction de type « corps de ferme » est remarquable au regard de son caractère historique et architectural. **Elle participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78362_PAT_256

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78362_PAT_256

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Mantes-la-Ville

Edifice patrimoine urbain et rural

78362_PAT_256

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme

12 RUE DES PLAISANCES



Etat : Bon et transformé

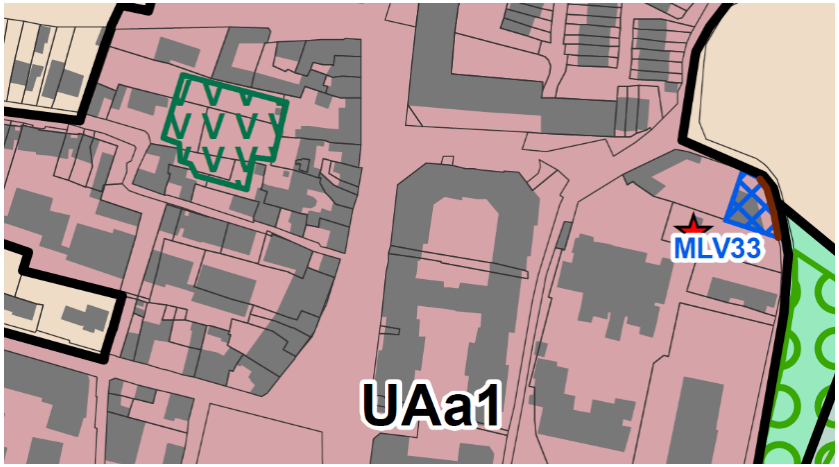
PROTECTION : **Remarquable**

Genèse	La maison représente un ancien petit corps de ferme, dont l'implantation au sol est attestée dans le plan cadastral napoléonien et dans un inventaire des biens de la paroisse de Mantes-la-Ville en date de 1780. Elle est d'ailleurs éligible pour participer au concours René Fontaine des Maisons paysannes de France (2022) qui valorise la dimension architecturale mais aussi humaine du projet : matériaux et techniques utilisés, aides reçues, artisans et architectes sollicités, aventure et histoire du projet.

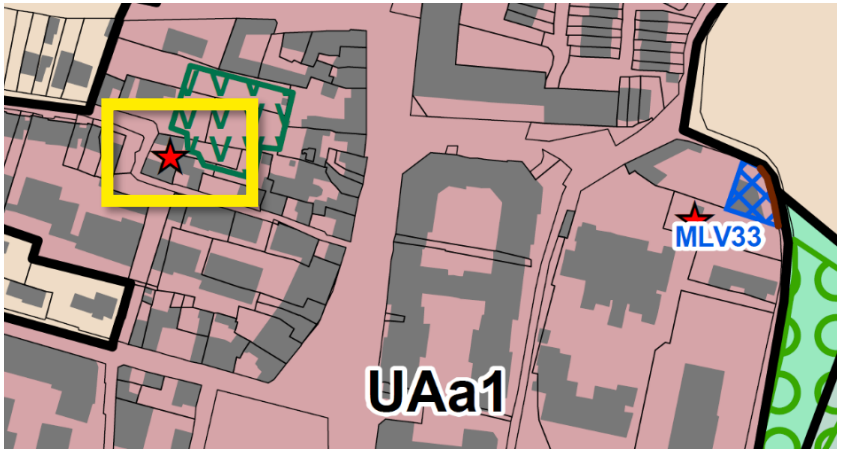
Période de construction	< 1780	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, régularité des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Arbre intéressant	

Plan de zonage de la commune



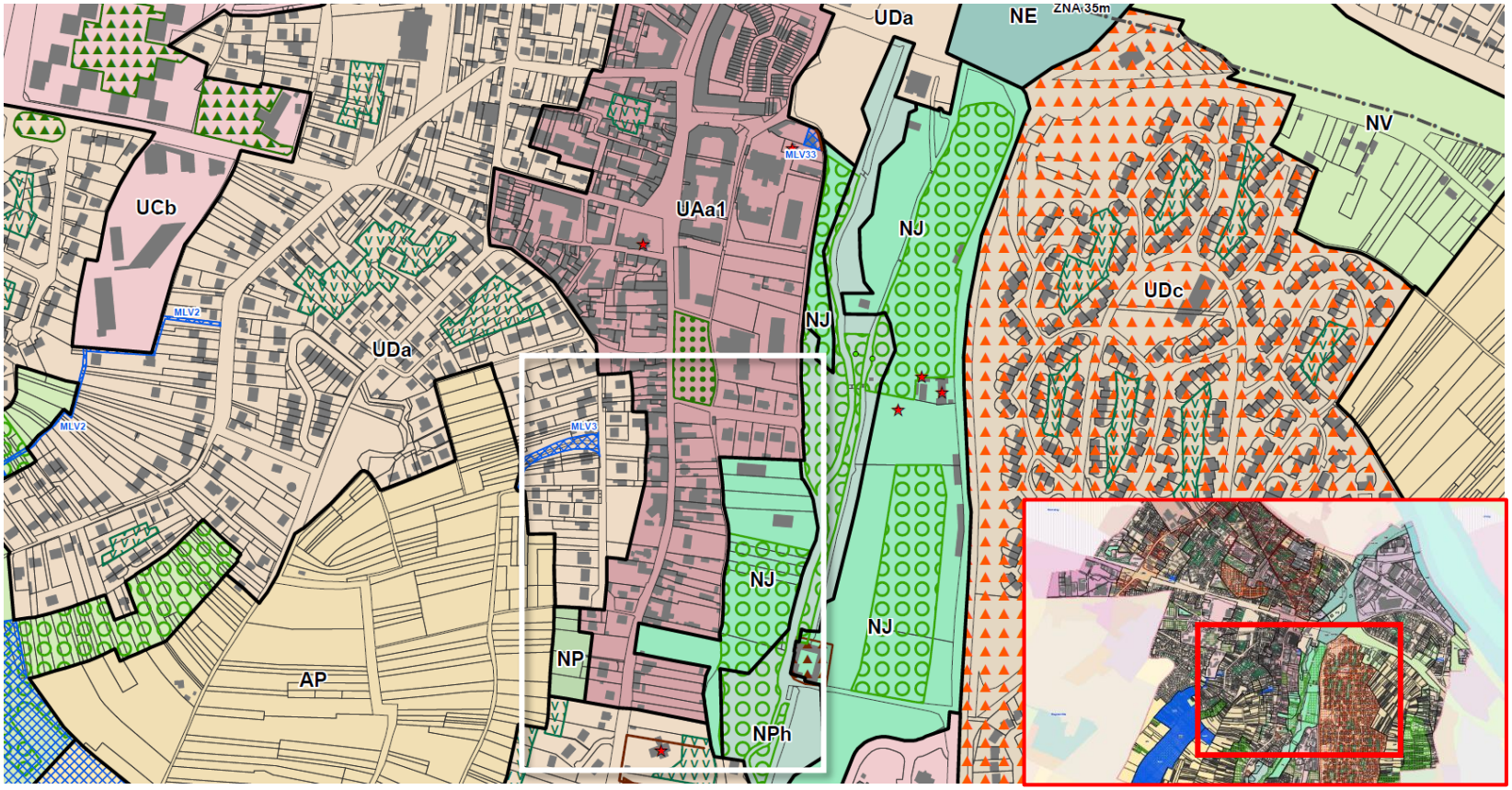
Plan de zonage de la commune



N°5-MLV – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDa ROUTE DE HOUDAN

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mantes-la-Ville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2– Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Ville

Contenu de la modification

La route de Houdan est classée en UAa1, c'est-à-dire le secteur des **centralités dans lequel les hauteurs sont plus faibles que celles généralement admises en UAa**. Pourtant, les constructions sises sur une portion de la route de Houdan sont des constructions à dominante d'habitation de type pavillonnaire qui ouvrent des vues vers des îlots végétalisés.

La zone UDa apparait plus adaptée au secteur. Elle correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment les îlots verts. Cette zone correspond davantage à la morphologie et la destination du secteur et s'accorde avec le tissu environnant. **La modification actualise le plan de zonage en ce sens**.

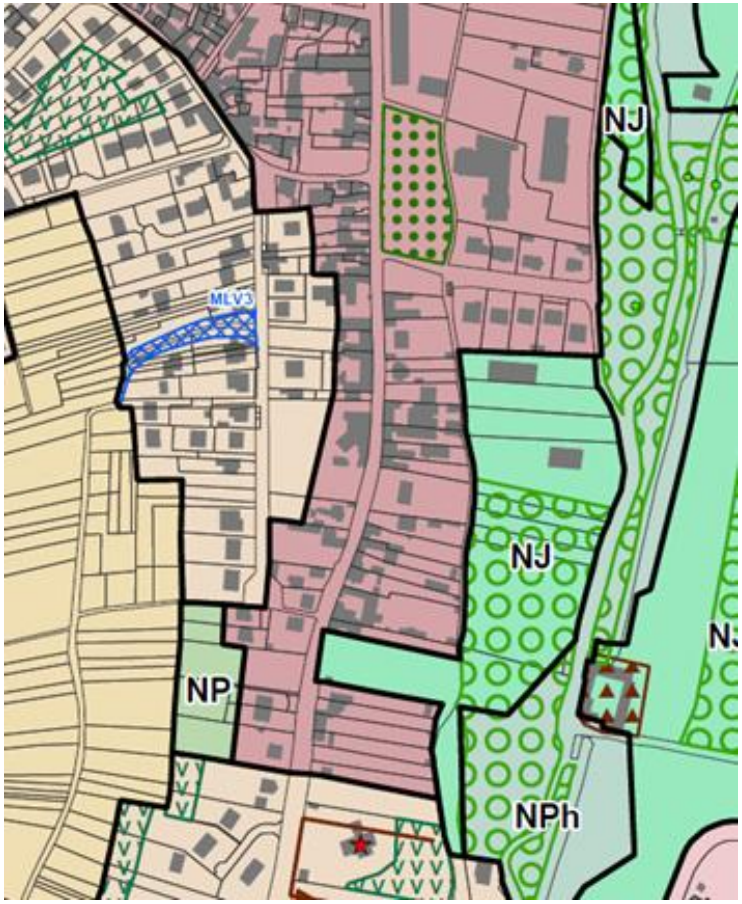
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

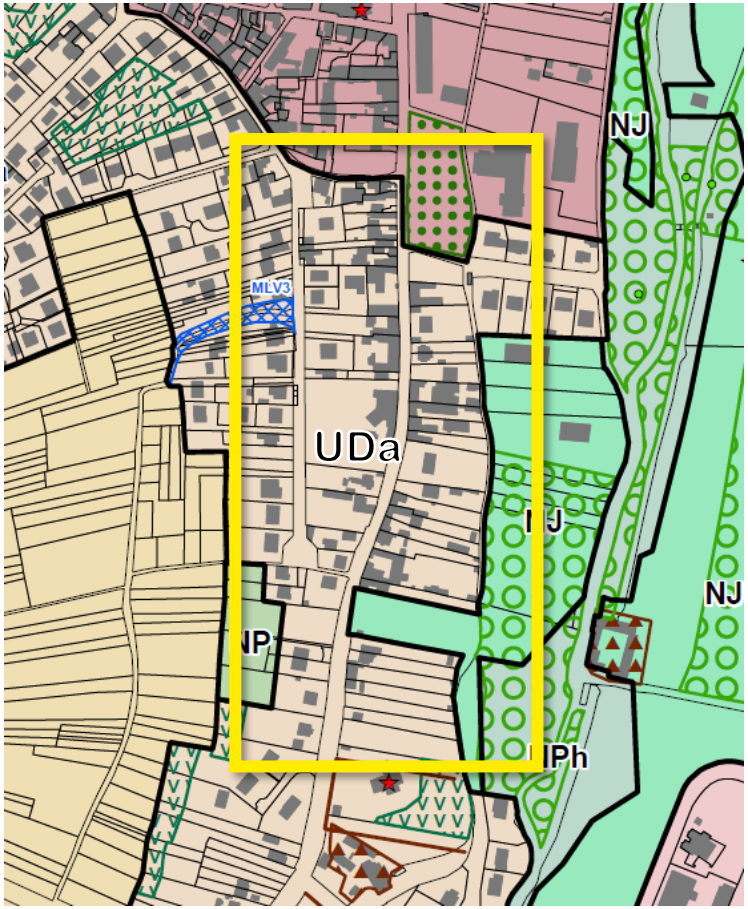
AVANT

Plan de zonage de la commune

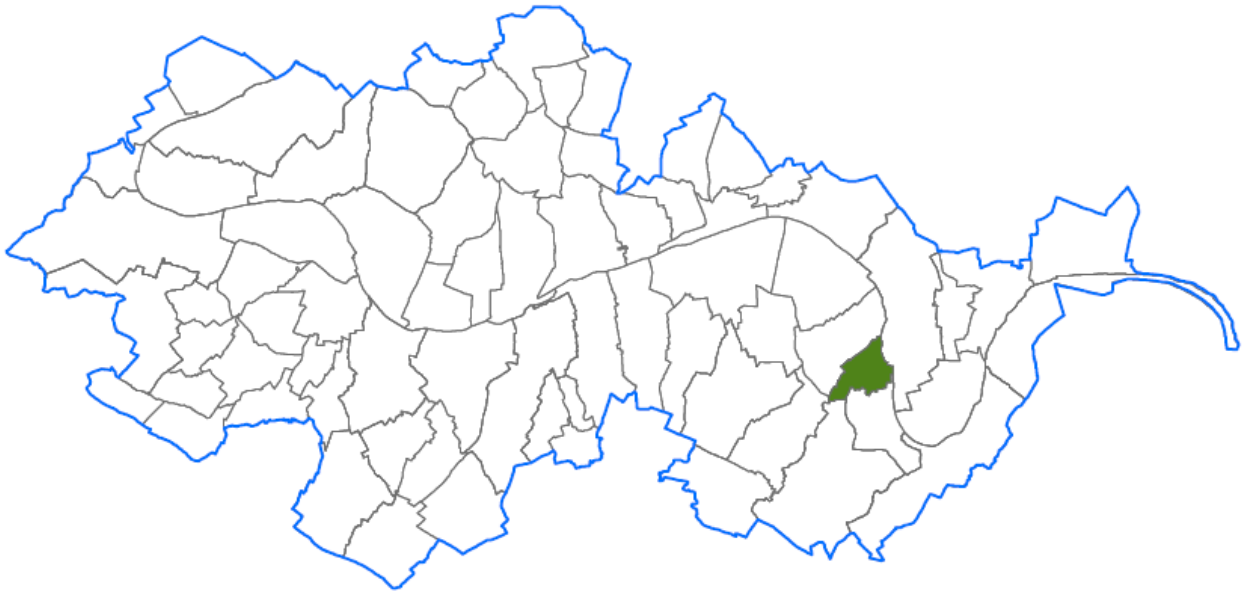


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Médan

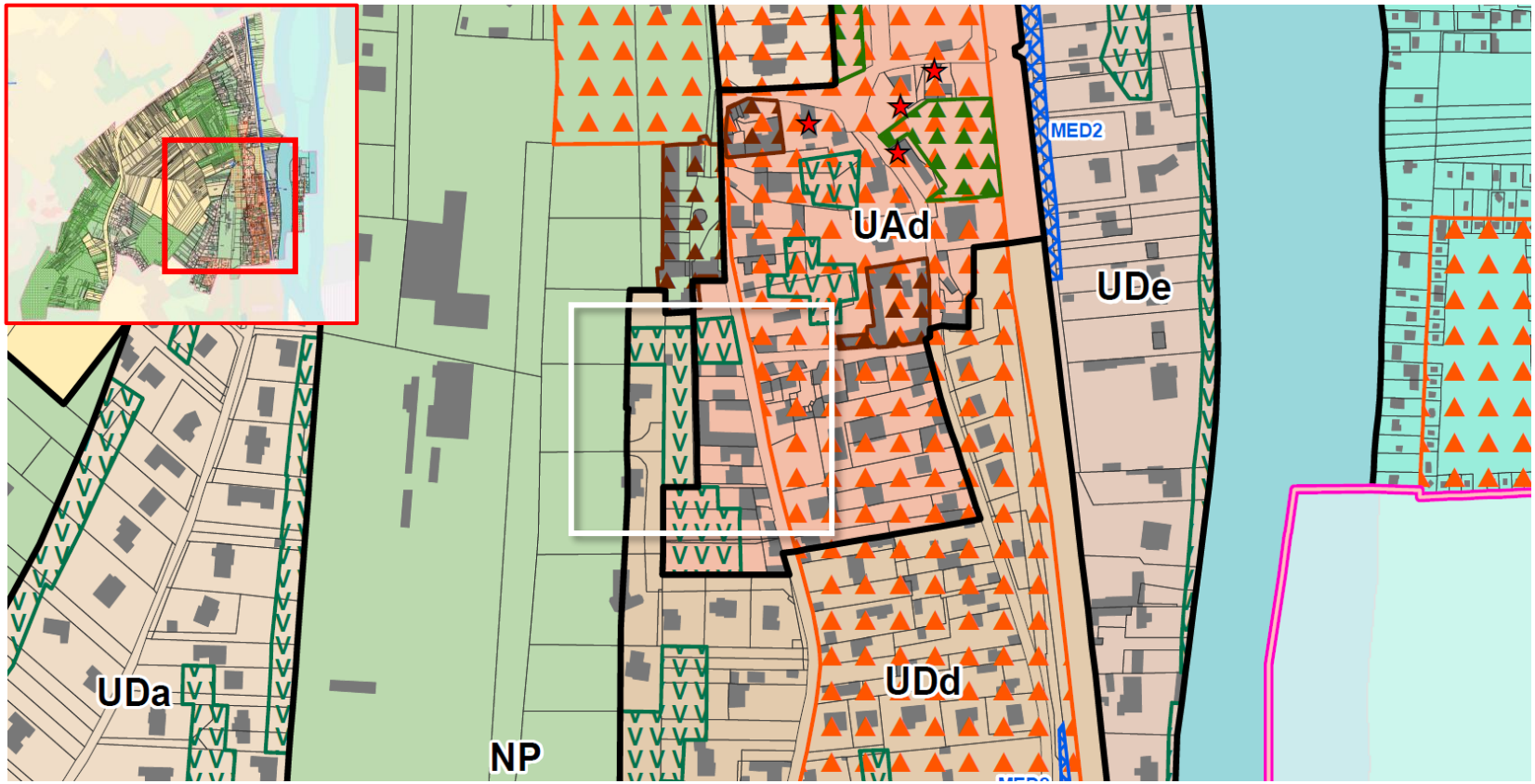


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-MED – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 33 RUE PIERRE CURIE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Médan
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Médan

Contenu de la modification

La construction de type « corps de ferme » sise 33 rue Pierre Curie est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification **crée un ensemble bâti (EB)** pour cette construction afin d'identifier sa valeur patrimoniale.

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_038

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_038

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Médan

Ensemble bâti
78384_PAT_038

Nom : Corps de ferme

Typologie : Corps de ferme

33 RUE PIERRE CURIE

Etat : Moyen

PROTECTION :
Remarquable





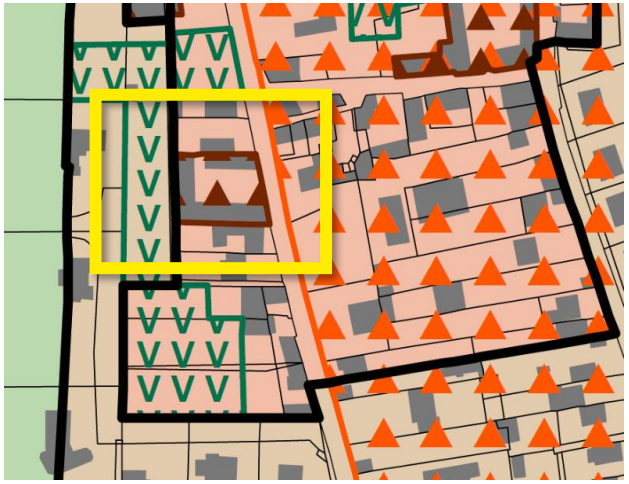
Genèse	Bâtiment typique en H avec partie habitation, grange et ancienne étable.		
Période de construction	Non renseigné	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Grange, ancienne étable	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Volumétrie, cours
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



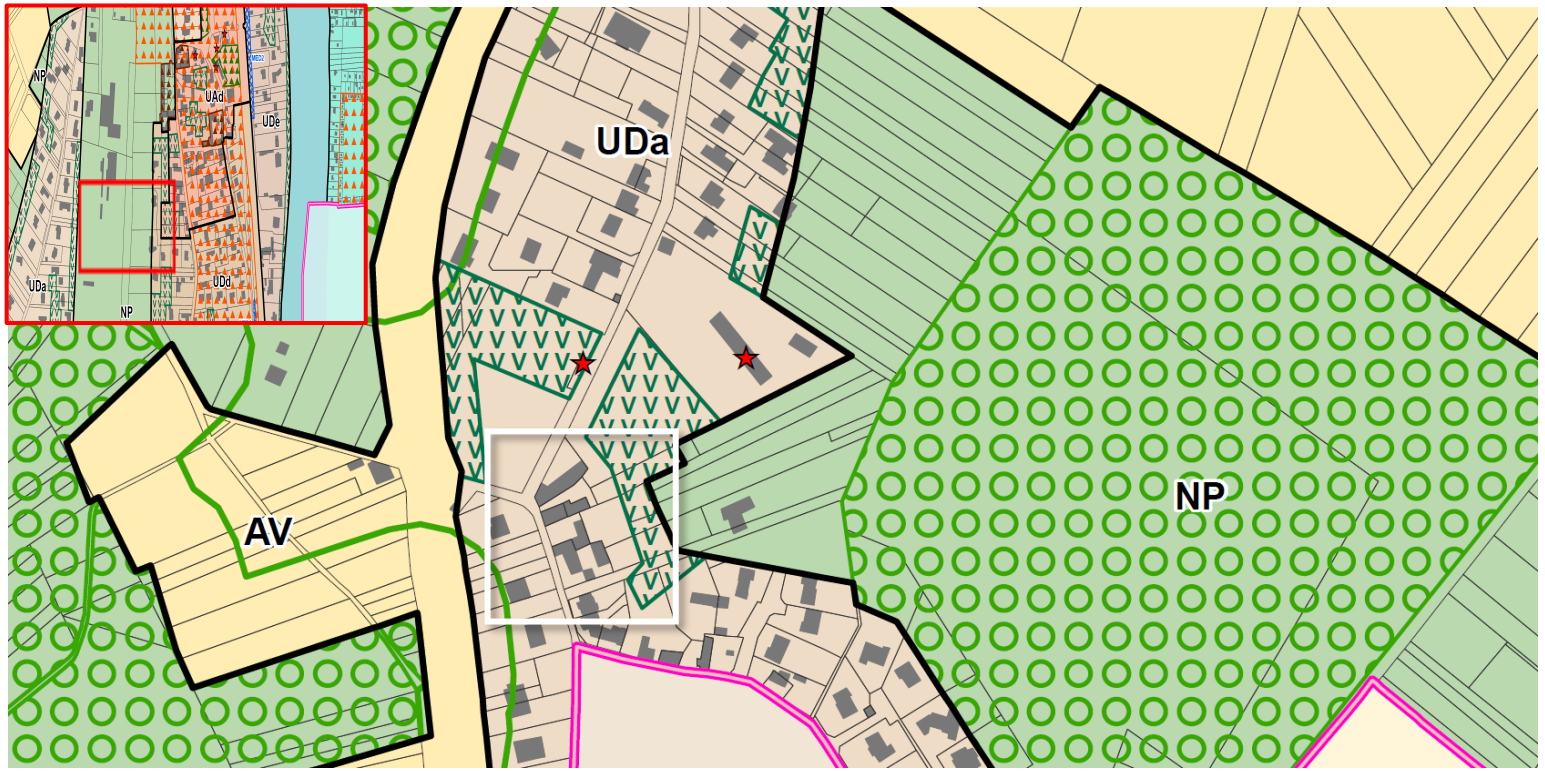
Plan de zonage de la commune



N°2-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 6 RUE DES AULNES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Médan
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Médan

Contenu de la modification

La construction de type « maison rurale » sise 6 rue des Aulnes est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification **crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)** pour cette construction afin d'identifier sa valeur patrimoniale.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_035

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_035

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Médan

Edifice patrimoine urbain et rural
78384_PAT_035

Nom : Maison rurale





Typologie : Maison rurale

6 RUE DES AULNES

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : Remarquable

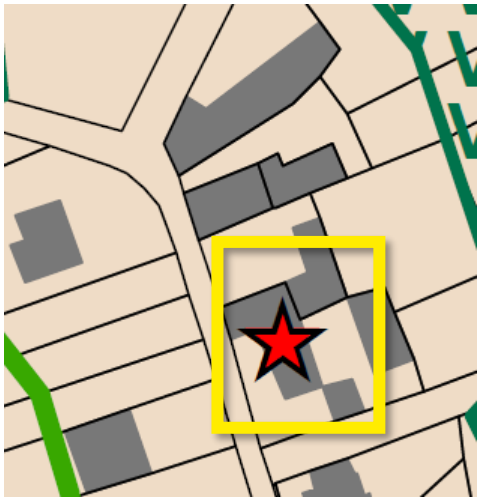
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1900	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Composition urbaine et architecturale rurale du bâti : implantation, gabarit, matériaux, ouvertures (lucarne)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : OUI	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



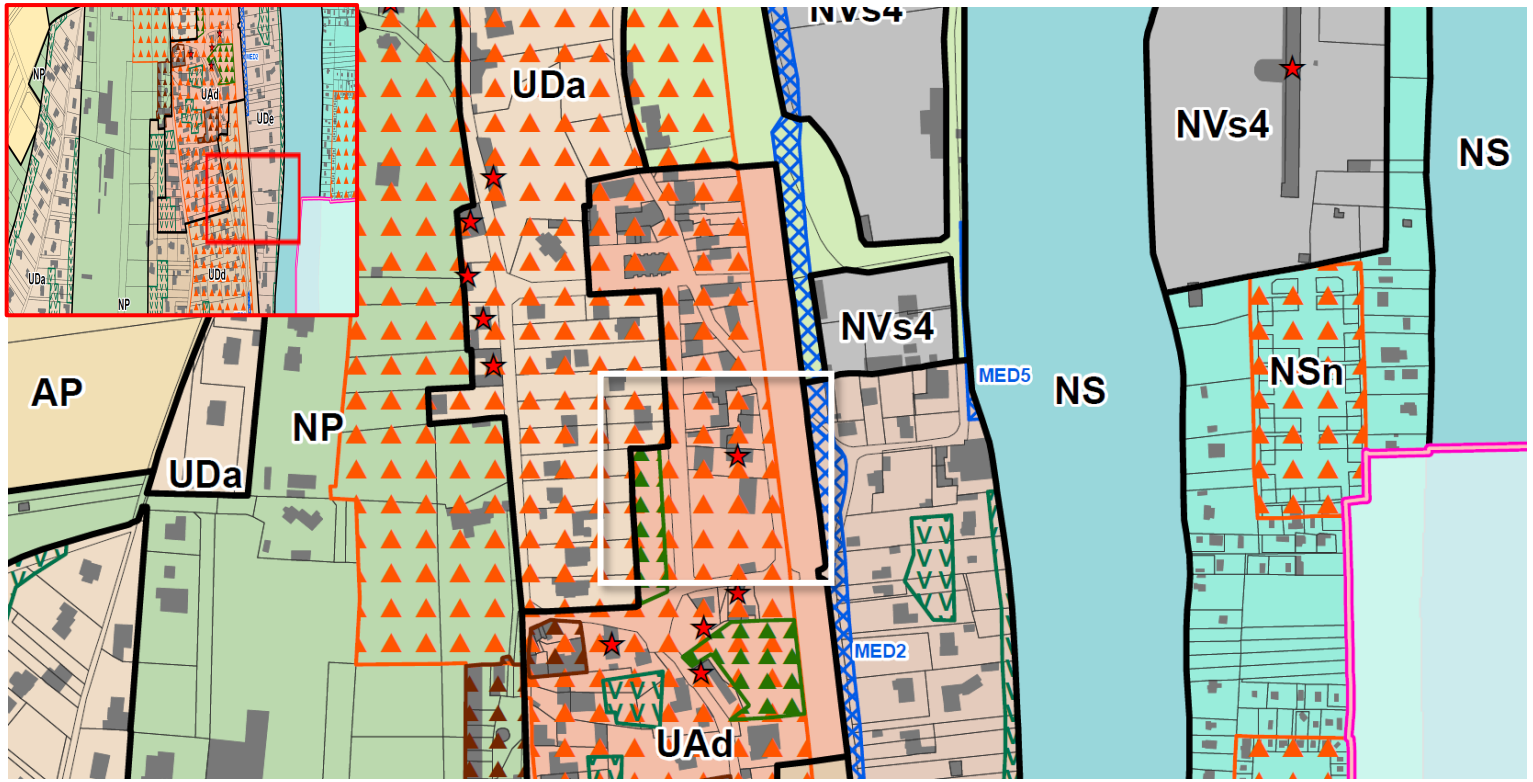
Plan de zonage de la commune



N°3-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 3 RUE PASTEUR

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Médan
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Médan

Contenu de la modification

La construction de type « villa » sise 3 rue Pasteur est située en zone UAd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. Un ensemble cohérent patrimonial (ECP) protège le secteur. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification **crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)** pour cette construction afin d'identifier sa valeur patrimoniale.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_034

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_034

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Médan

Edifice patrimoine urbain et rural
78384_PAT_034

Nom : Villa





Typologie : Villa

3 RUE PASTEUR

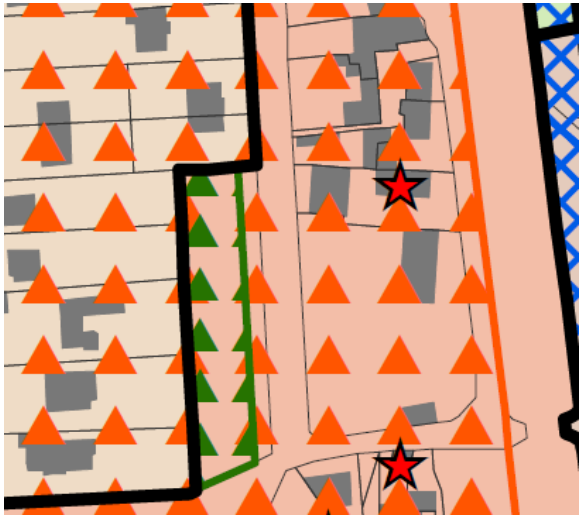
Etat : Bon et transformé

PROTECTION :
Remarquable

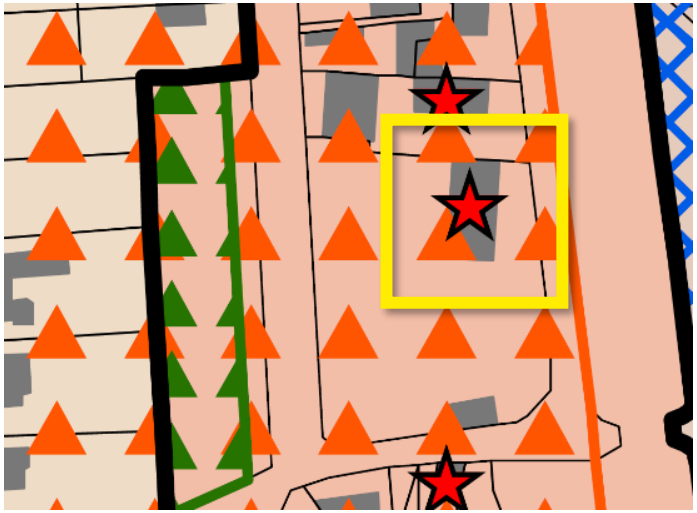
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1880	**Intérêt**	Historique : Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 4 pans
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	Corniche, volet bois, épi de faîtage, composition architecturale du bâti.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : OUI	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



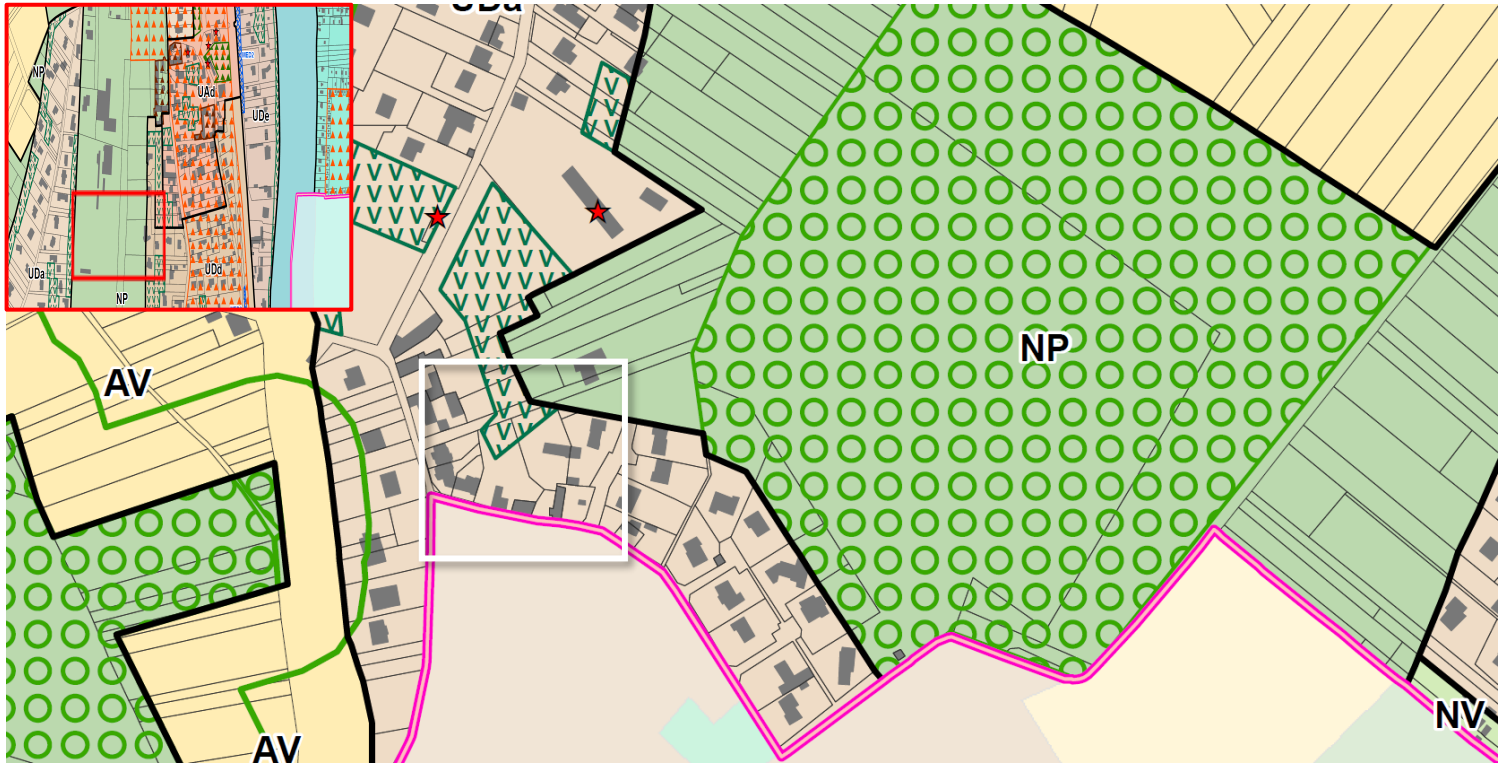
Plan de zonage de la commune



N°4-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 36 RUE DU BAS BRETEUIL

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Médan
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Médan

Contenu de la modification

La construction de type « maison rurale » sise 36 rue du bas Breteuil est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification **crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)** pour cette construction afin d'identifier sa valeur patrimoniale.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification générale identifie également un EPUR au 42 rue du bas Breteuil (se reporter à la fiche N°5-MED).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_036

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_036

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Médan

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_036

Nom : **Maison rurale**





Typologie : Maison rurale

36 RUE DU BAS BRETEUIL

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné

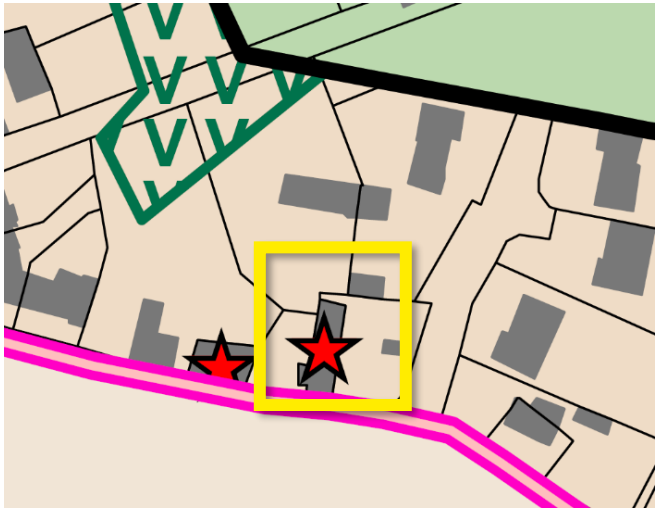
Période de construction	Non renseigné	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Autre matériaux
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Non renseigné
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : OUI Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



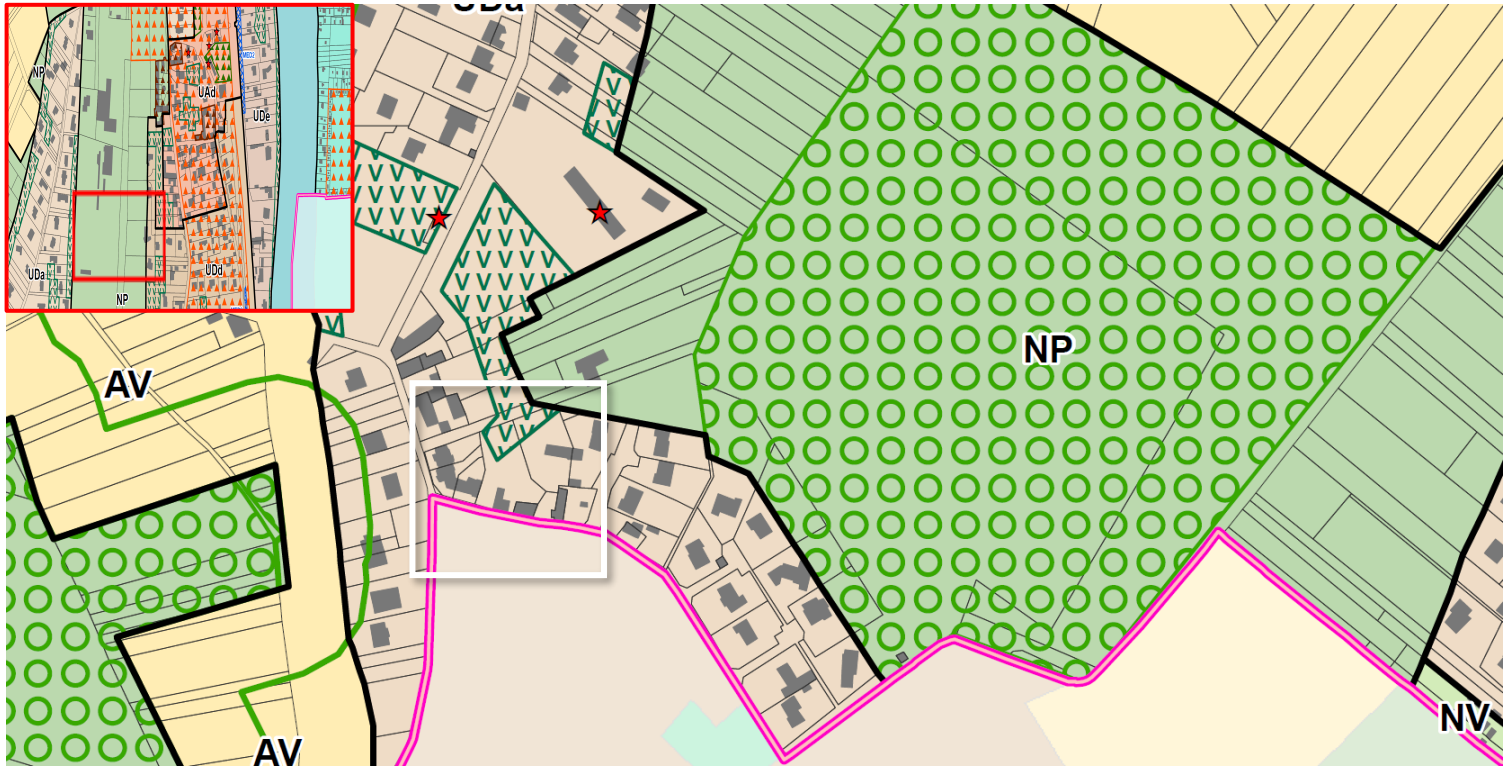
Plan de zonage de la commune



N°5-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 42 RUE DU BAS BRETEUIL

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Médan
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Médan

Contenu de la modification

La construction de type « bâtiment agricole » sise 42 rue du bas Breteuil est située en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification **crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)** pour cette construction afin d'identifier sa valeur patrimoniale.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification générale identifie également un EPUR au 42 rue du bas Breteuil (se reporter à la fiche N°4-MED).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_037

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78384_PAT_037

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Médan

Edifice patrimoine urbain et rural

78384_PAT_037

Nom : **Grange**





Typologie : Bâtiment agricole

42 RUE DU BAS BRETEUIL

Etat : Moyen

PROTECTION : Remarquable

Genèse	Cette grange authentique en bords de rue, témoigne du passé agricole du Hameau de Breteuil.

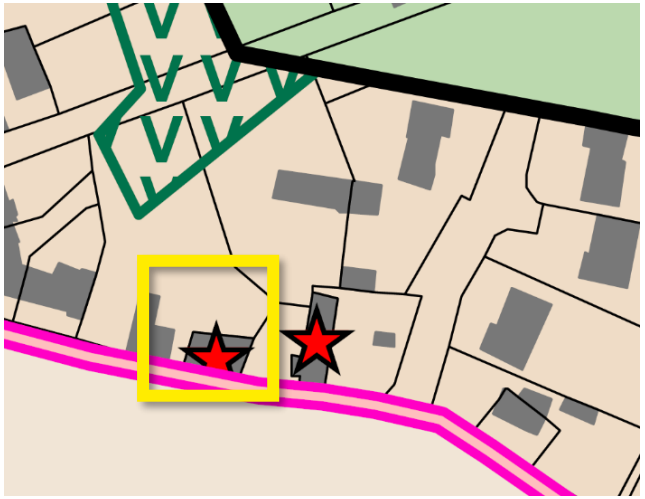
Période de construction	**Non renseigné**	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : non visible
	Dispositions particulières	Préservation de l'aspect rural du bâti (ouverture, gabarit)
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Non renseigné Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



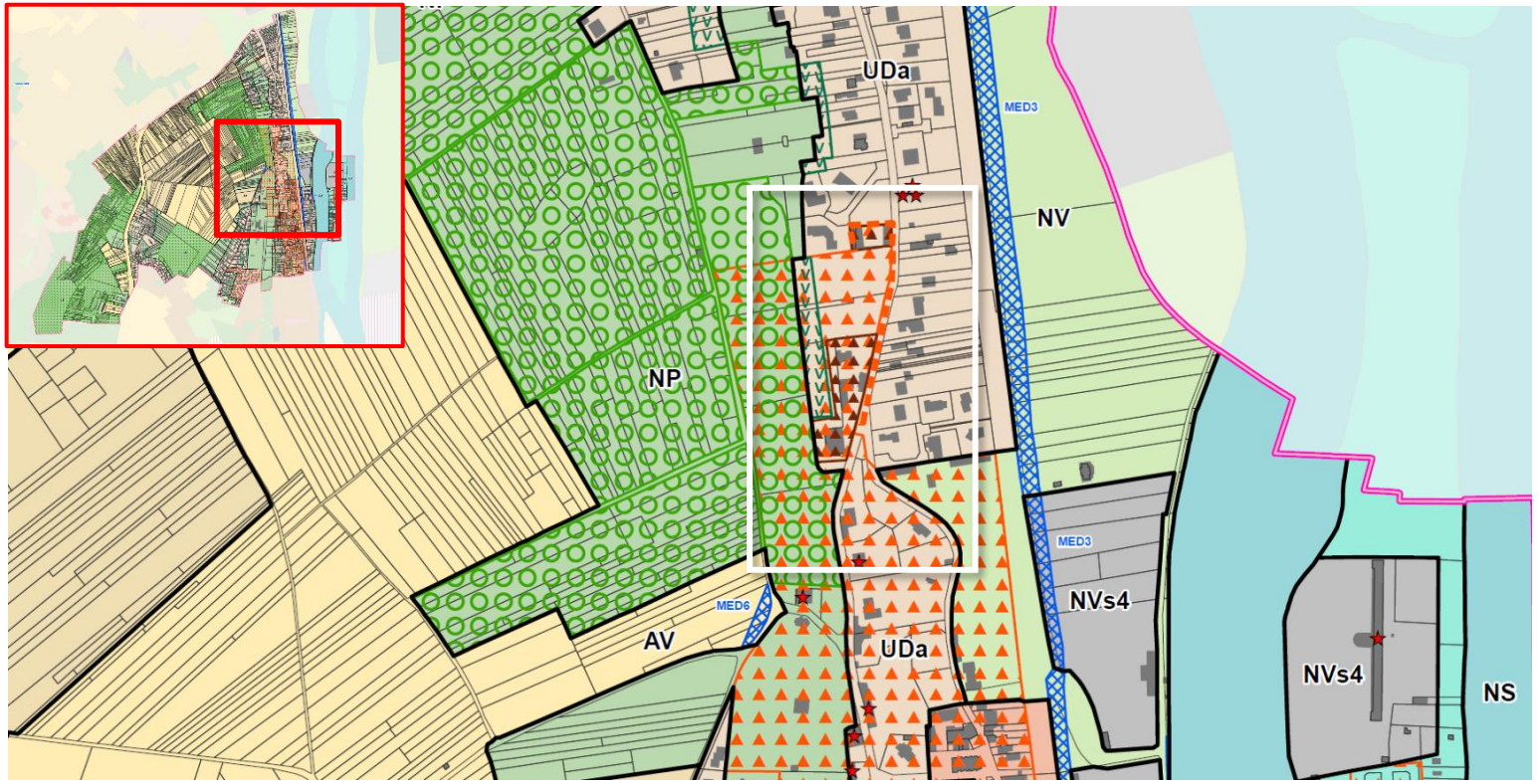
Plan de zonage de la commune



N°6-MED – SUPPRESSION D'UN TRACÉ DE VOIE/CHEMIN INDICATIF DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Médan
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Médan

Contenu de la modification

Le plan de zonage de la commune de Médan fait mention d'une voie/chemin perpendiculaire à la rue de Vernouillet à Médan. En application des articles L.151-38 et R.151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent aux plans de zonage les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue. **L'inscription de ce tracé de voie ou chemin indicatif n'est pas nécessaire**. La modification supprime ce tracé de voie ou chemin du plan de zonage communal.

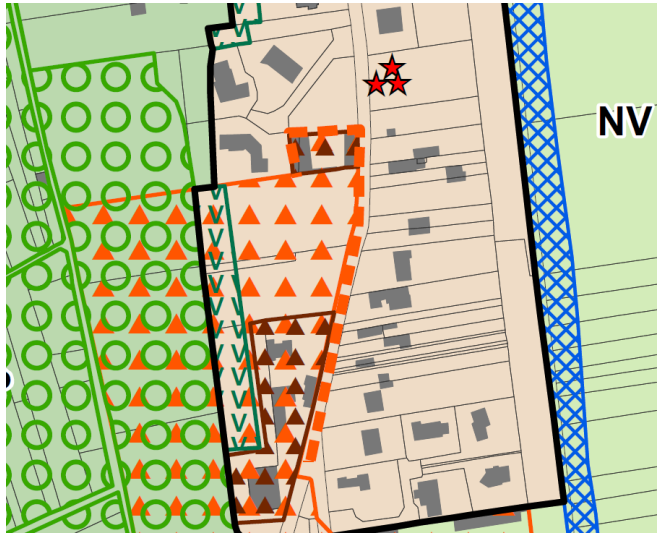
Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'une mention indicative du plan de zonage, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLU

AVANT

Plan de zonage de la commune

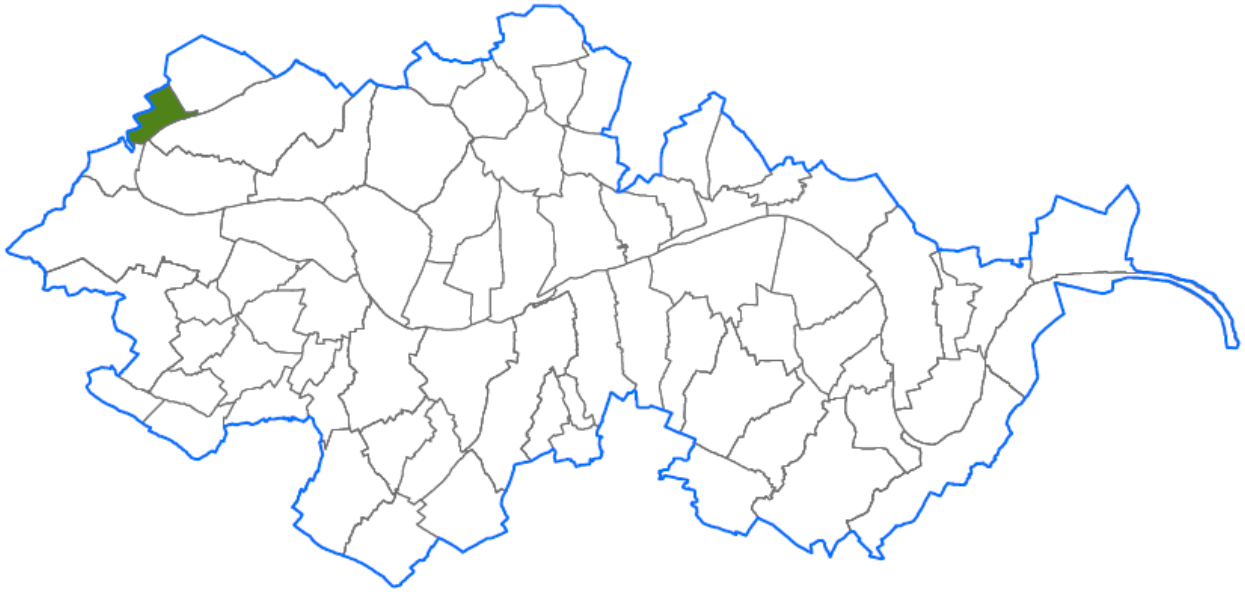


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Méricourt

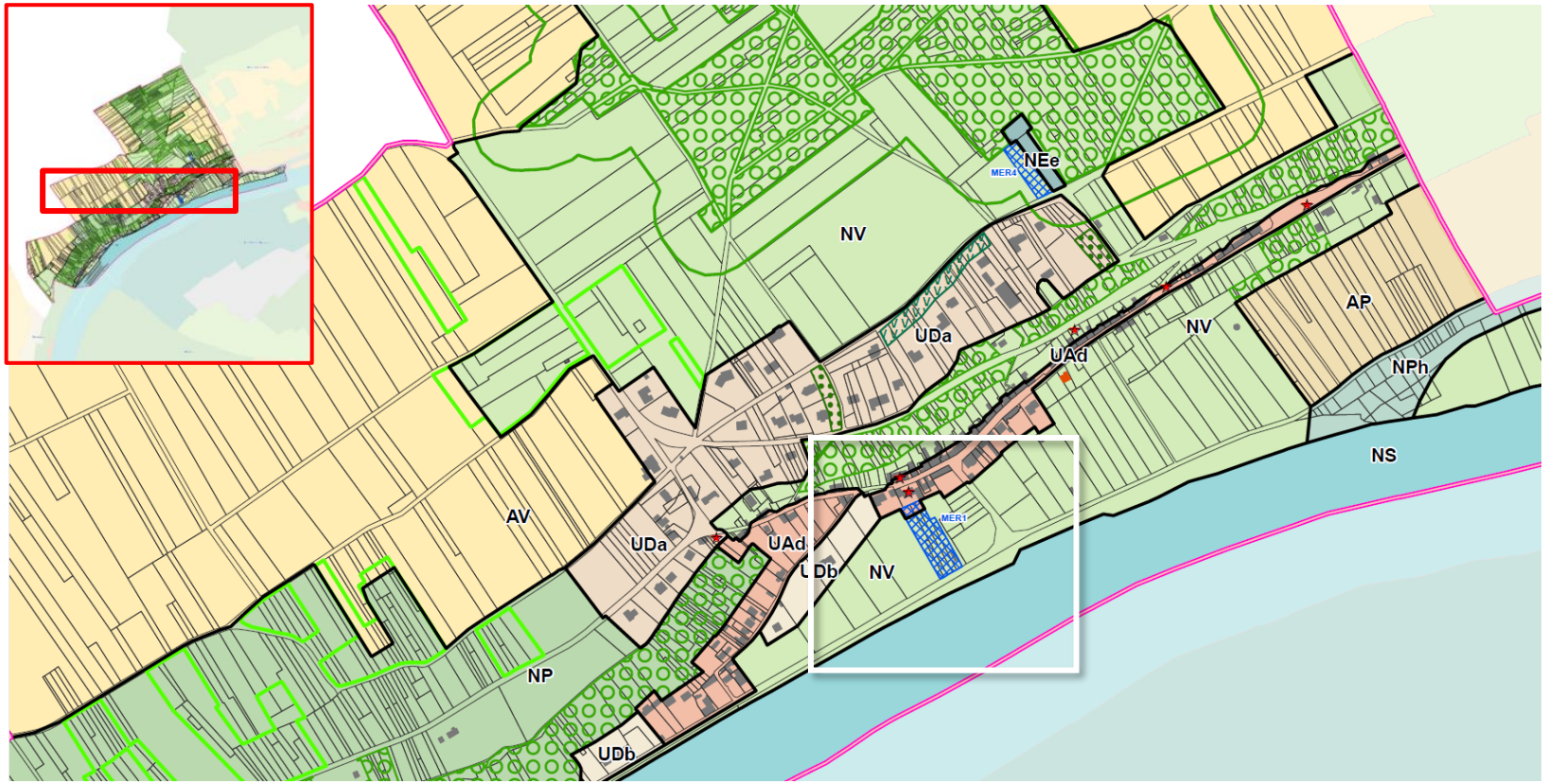


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-MER – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MER1 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Méricourt
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Méricourt

Contenu de la modification

La modification a pour objet de **supprimer l'emplacement réservé « MER1 » prévu pour la réalisation d'un équipement public au bénéfice de la commune**. Cet emplacement réservé est situé dans un secteur « vert » inconstructible au plan de prévention des risques inondations (PPRI). En effet, le secteur « vert » correspond à des terrains libres ou quasiment libres de toute urbanisation sur lesquels les prescriptions visent à préserver les conditions d'écoulement et d'expansion des crues, ce qui conduit notamment à y interdire toute urbanisation nouvelle. Le **plan de préventions des risques inondations (PPRI)** empêche la réalisation du projet prévu à l'emplacement réservé « MER1 », il n'a donc plus vocation à être maintenu. Le plan de zonage de la commune de Méricourt ainsi que le tableau annexé au règlement relatif aux emplacements réservés sont modifiés afin de supprimer cet emplacement réservé.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification concernant la suppression de cet ER n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire, la suppression de cet ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribuera à limiter l'exposition des populations à ce risque naturel.

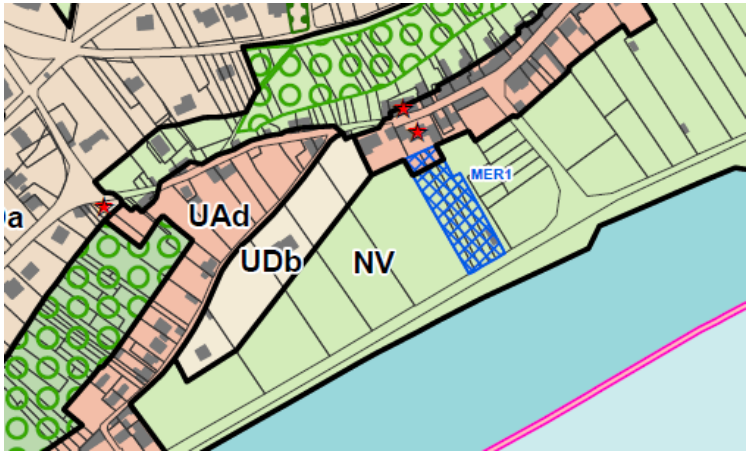
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

MED3	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée	20716 m²	SNCF
MED5	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Aménagement du bord de Seine	279 m²	CU GPSEO
MED6	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Élargissement rue de Breteuil	466 m²	CU GPSEO
MER1	MERICOURT	Equipement public	Locaux technique	2506 m²	Commune
MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m²	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m²	Commune

Plan de zonage de la commune

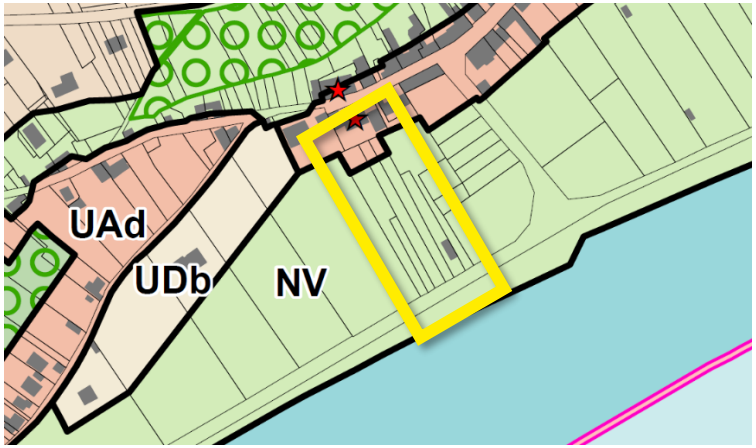


APRÈS

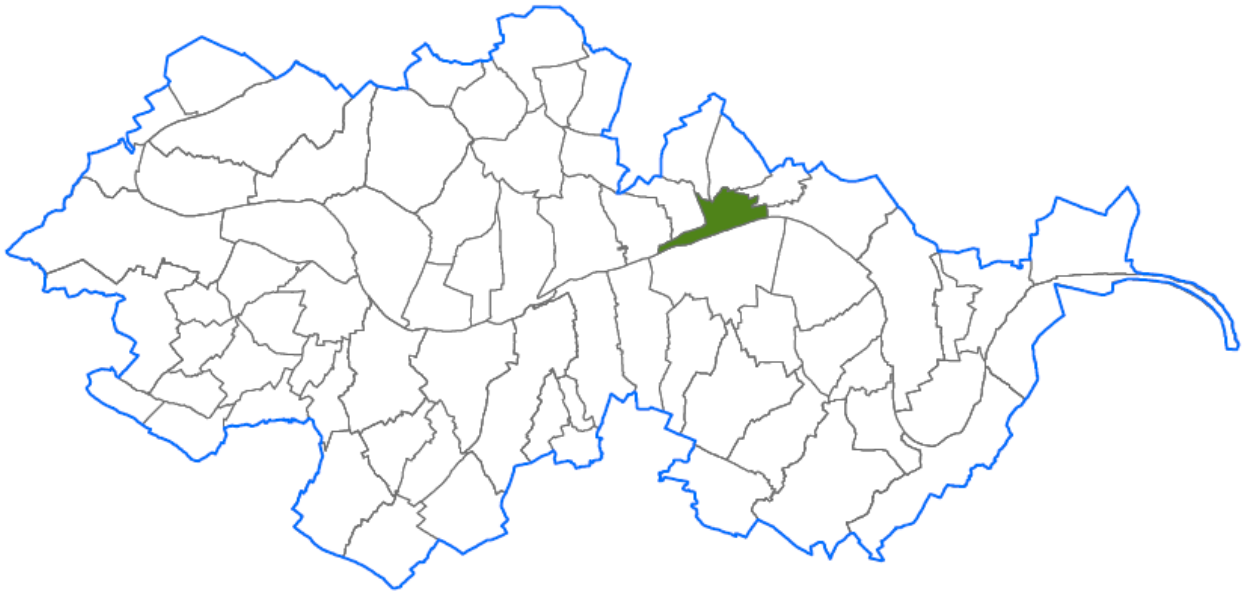
Tableau des emplacements réservés

MED3	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée	20716 m²	SNCF
MED5	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Aménagement du bord de Seine	279 m²	CU GPSEO
MED6	MEDAN	Voirie - Projet Transport	Élargissement rue de Breteuil	466 m²	CU GPSEO
~~MER1~~	~~MERICOURT~~	~~Equipement public~~	~~Locaux technique~~	~~2506 m²~~	~~Commune~~
MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m²	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m²	Commune

Plan de zonage de la commune



Meulan-en-Yvelines

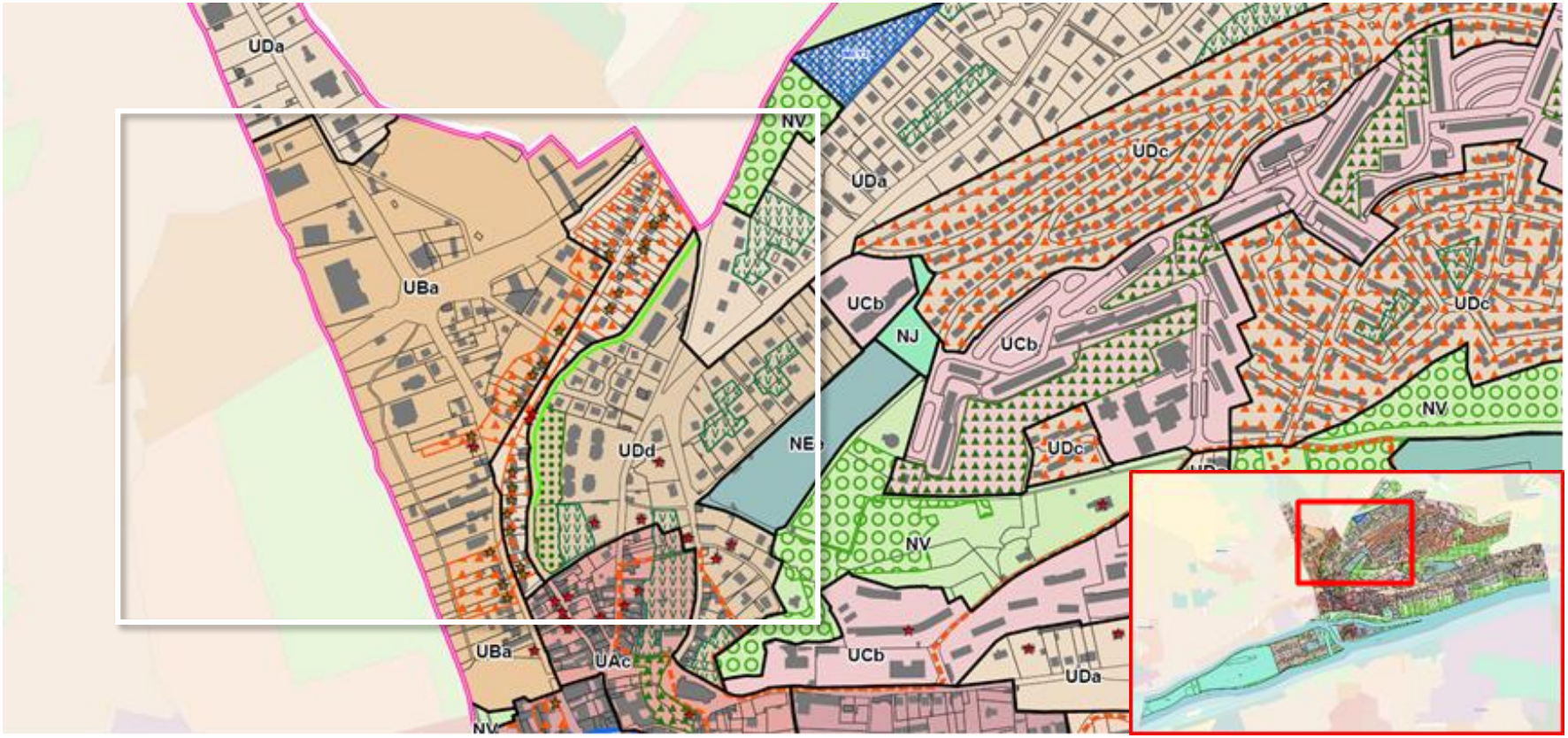


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-MEY – MODIFICATION DU « SECTEUR DES ÉTANGS PRÉS » DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°9 « LE SECTEUR DES AULNES »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Meulan-en-Yvelines
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Meulan-en-Yvelines

Contenu de la modification

Le **secteur des Étangs Prés** fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains n°9 « Le secteur des Aulnes ». Afin d'adapter les hauteurs des nouvelles constructions à la morphologie du tissu urbain environnant, le contenu des orientations écrites de l'OAP est complété pour assurer un épannelage harmonieux des constructions. La modification du PLUi complète le texte des orientations du « **secteur des Étangs Prés »**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte une incidence positive en renforçant la prise en compte de paramètres favorisant une meilleure insertion du futur projet dans son environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à enjeux métropolitains n°9 « Le secteur des Aulnes » - « Le secteur des Étangs Prés »

En cas de restructuration, permettre la densification de l'îlot situé au croisement de la rue de Tessancourt, de l'avenue des Aulnes, de l'avenue du Maréchal Leclerc et des parcelles situées au nord de la rue du stade. Dans ce secteur :

- Mettre en valeur et préserver les maisons bourgeoises constituant un front très homogène le long de la rue de Tessancourt ;
- Le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et à l'angle de l'avenue des
- Aulnes, encourager l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et permettre le développement de programmes de logements aux niveaux supérieurs ;

APRÈS

OAP de secteur à enjeux métropolitains n°9 « Le secteur des Aulnes » - « Le secteur des Étangs Prés »

En cas de restructuration, permettre la densification de l'îlot situé au croisement de la rue de Tessancourt, de l'avenue des Aulnes, de l'avenue du Maréchal Leclerc et des parcelles situées au nord de la rue du stade. Dans ce secteur :

- Mettre en valeur et préserver les maisons bourgeoises constituant un front très homogène le long de la rue de Tessancourt ;
- Le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et à l'angle de l'avenue des
- Aulnes, encourager l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et permettre le développement de programmes de logements aux niveaux supérieurs ;

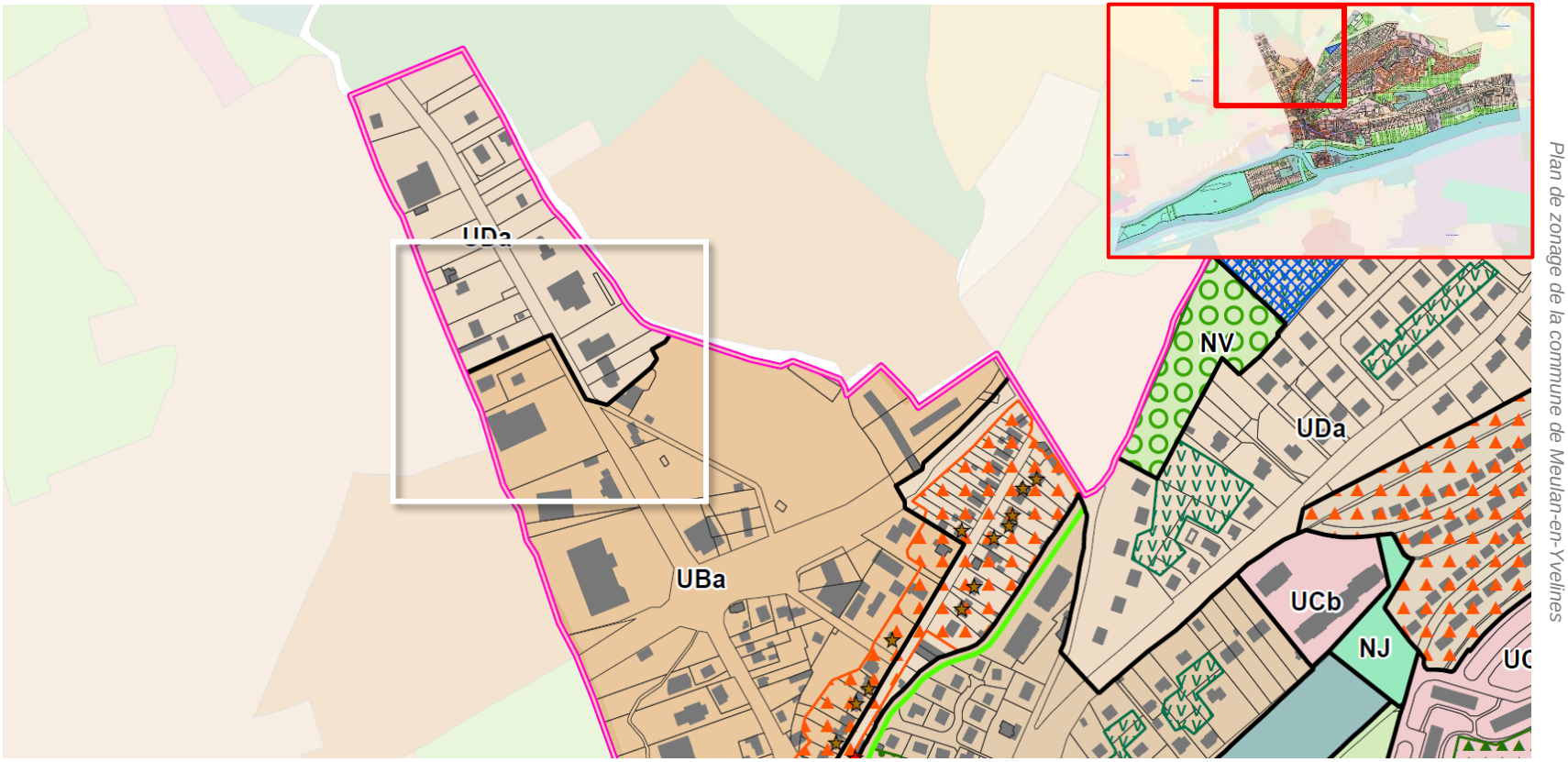
- Le reste de l'îlot peut accueillir des logements et des équipements ;
- Créer des marges de recul d'alignement le long de l'avenue des Aulnes et de l'avenue du Maréchal Leclerc ;
- Renforcer la visibilité et le rôle structurant de la rue du stade.

- Le reste de l'îlot peut accueillir des logements et des équipements ;
- **Adapter les hauteurs à la morphologie du tissu urbain environnant pour les nouvelles constructions, afin de garantir un épannelage harmonieux de la hauteur des constructions ;**
- Créer des marges de recul d'alignement le long de l'avenue des Aulnes et de l'avenue du Maréchal Leclerc ;
- Renforcer la visibilité et le rôle structurant de la rue du stade.

N°2-MEY – CHANGEMENT DU ZONAGE DE UBa VERS UDa AVENUE DES AULNES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Meulan-en-Yvelines
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Meulan-en-Yvelines

Contenu de la modification

L’avenue des Aulnes est classée pour partie en zone UBa, qui regroupe les espaces à proximité des centralités et un bâti hétérogène, tant dans sa volumétrie que sa destination. Elle est intégrée dans le périmètre d’une orientation d’aménagement et de programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains visant le secteur des Aulnes.

Le zonage actuel de certains terrains en UBa (référencés aux parcelles cadastrales AB 159, AB 321 et AB 322) **ne correspond pas à la vocation et à la morphologie de celui-ci.** Ces secteurs sont d’ailleurs en dehors des orientations du zoom de l’OAP « Le secteur du Carrefour des Aulnes »**.**

La zone UDa apparait plus adaptée au secteur. Elle correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment les îlots verts. Ces terrains classés en UBa et limitrophes de la zone UDa correspondent davantage à la morphologie et à la destination du secteur et s’accordent avec le tissu environnant. La modification passe ainsi les terrains identifiés au cadastre aux **parcelles AB 159, AB 321 et AB 322 en UDa**.

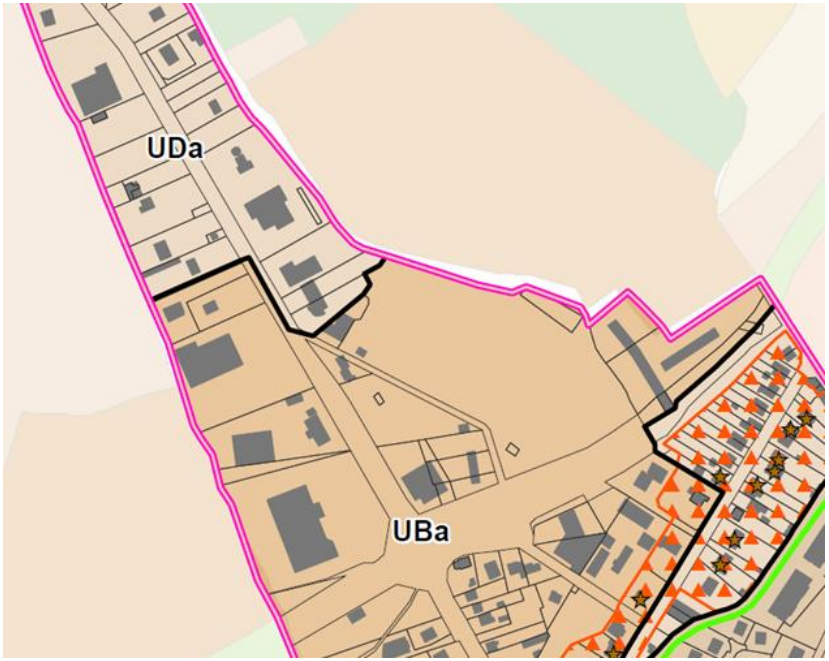
Synthèse des incidences sur l’environnement

La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

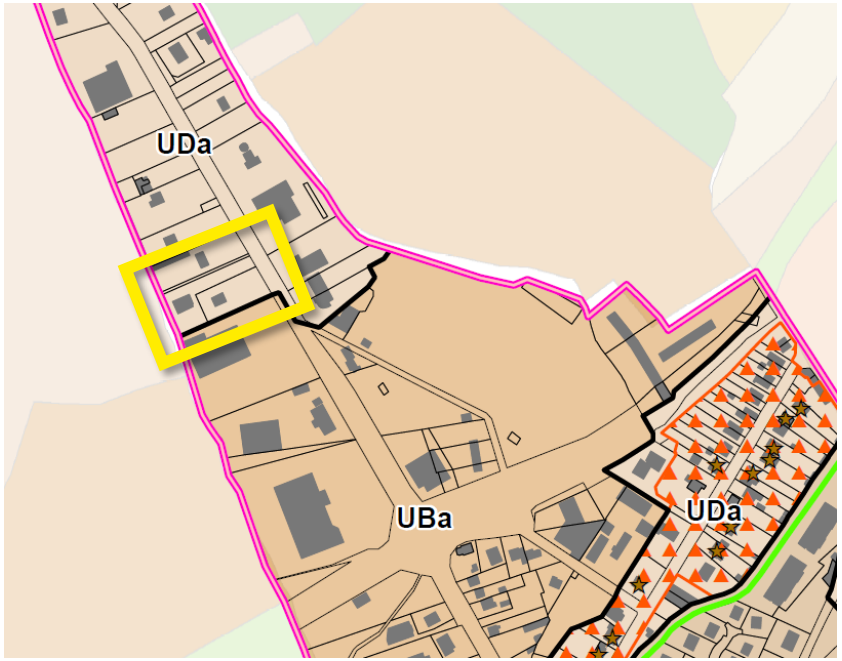
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

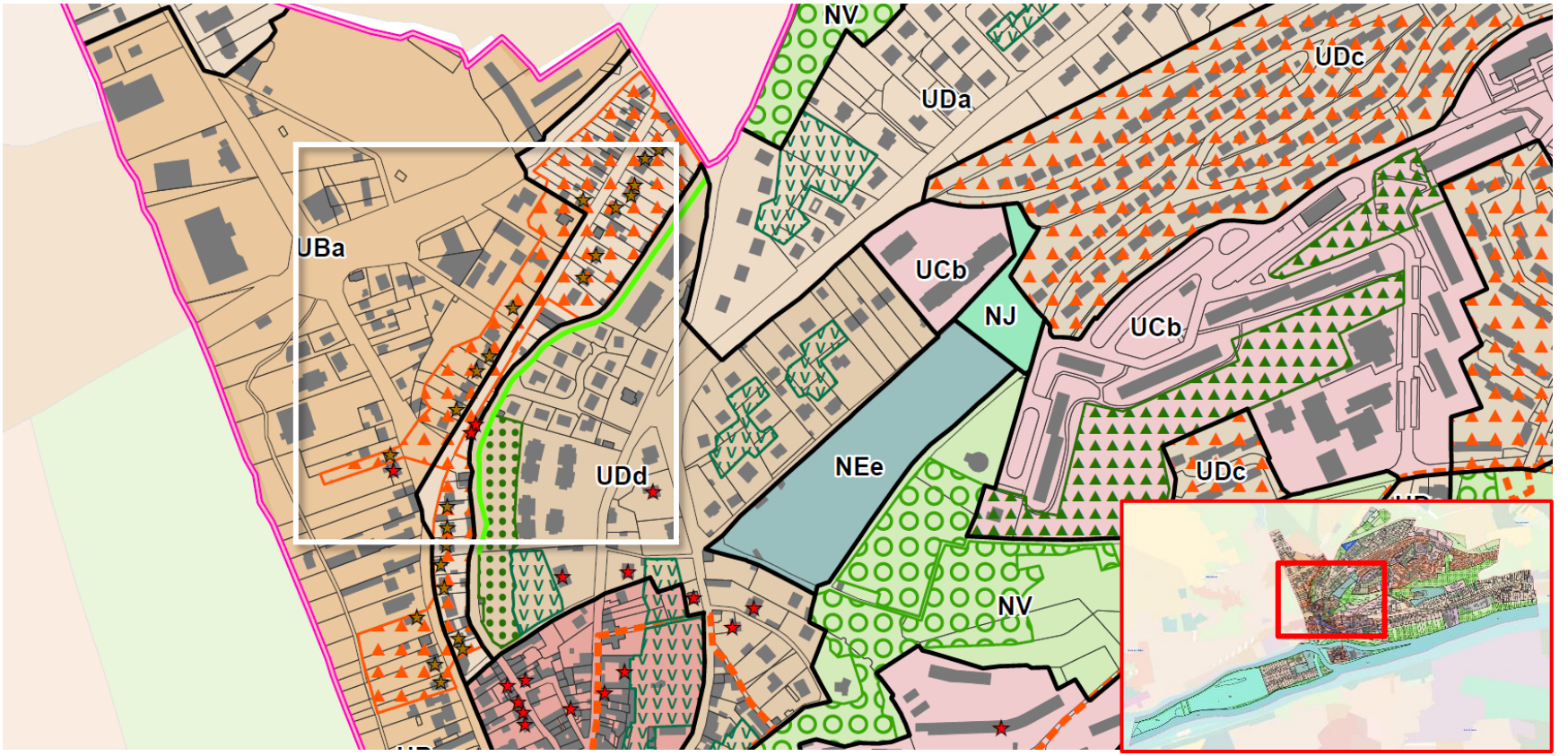
Plan de zonage de la commune



N°3-MEY – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UBa VERS UDa RUE DE TESSANCOURT

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Meulan-en-Yvelines
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Meulan-en-Yvelines

Contenu de la modification

La rue de Tessancourt est classée en UBa et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains définissant des orientations sur le secteur « Étangs des Prés ». La rue de Tessancourt est concernée par un ensemble cohérent patrimonial (ECP). Pour une meilleure adéquation entre les orientations de l'OAP, la vocation du secteur et l'identification graphique concernant les protections patrimoniales, plusieurs modifications sont prévues dont la modification du zonage (*cf. 1-MEY et 2-MEY*).

Le zonage actuel de certains terrains en UBa (41 à 53 rue de Tessancourt) **ne correspond pas à la vocation et à la morphologie de celui-ci.** En effet, la zone UBa regroupe les espaces à proximité des centralités et un bâti hétérogène, tant dans sa volumétrie que sa destination.

La zone UDa apparait plus adaptée au secteur. Elle correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment les îlots verts.

Ces terrains classés en UBa et limitrophes de la zone UDa correspondent plus à une zone pavillonnaire aux constructions éparses qu'à des espaces à proximité des centralités. La modification passe ainsi les terrains sis aux 41 à 53 de la rue de Tessancourt **en UDa**.

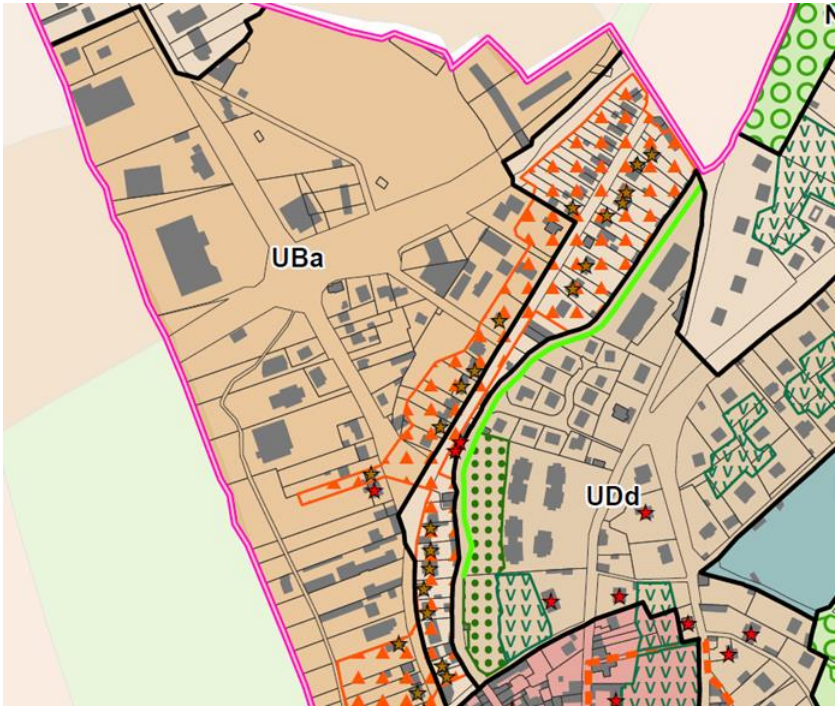
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

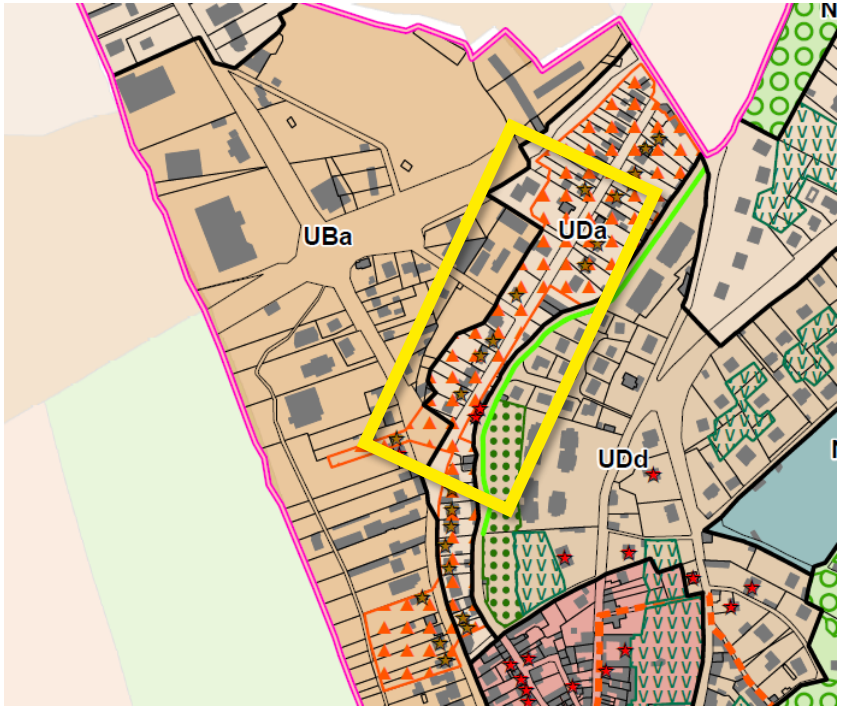
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

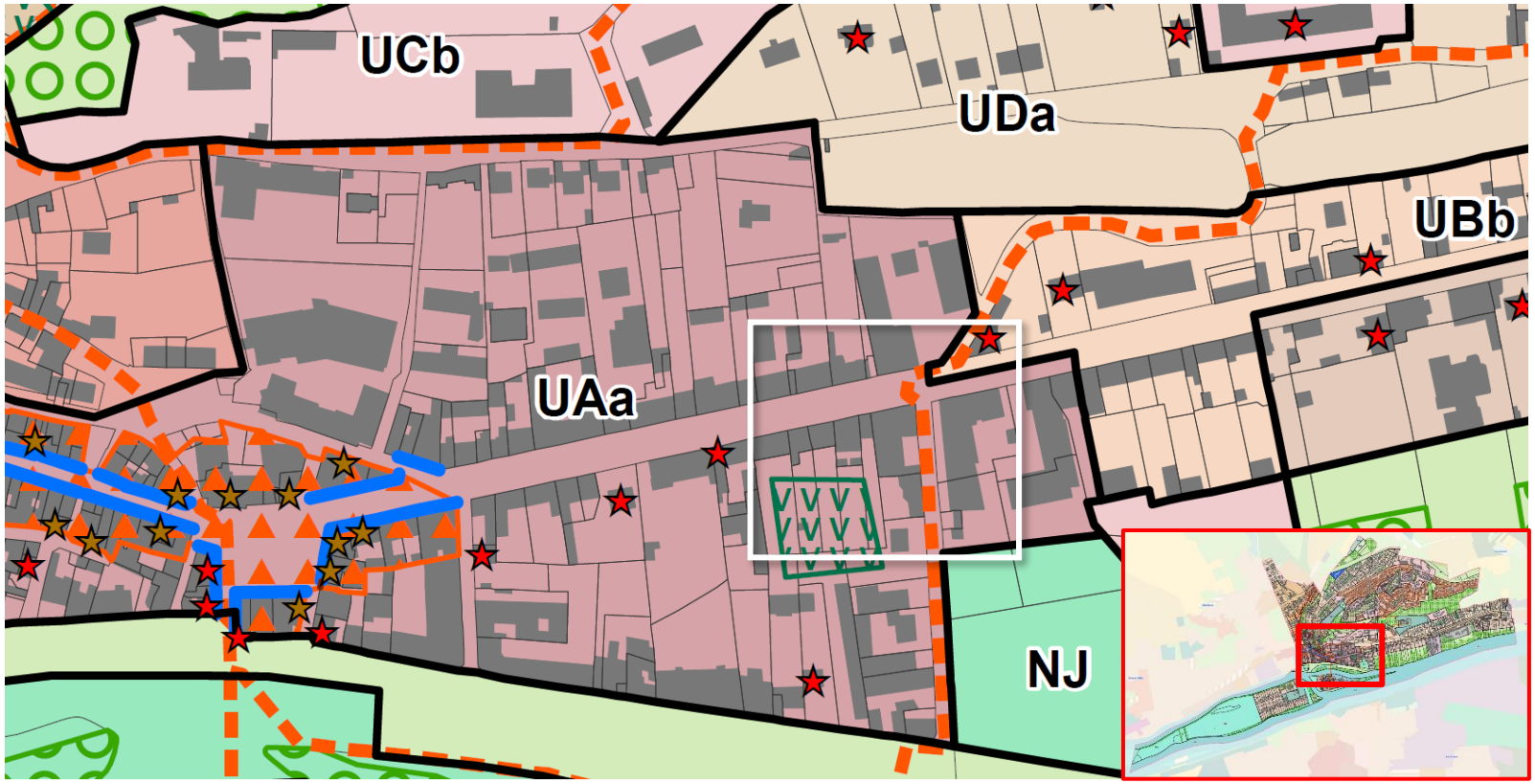
Plan de zonage de la commune



N°4-MEY – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MEY4 »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Meulan-en-Yvelines
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Meulan-en-Yvelines

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Dans le cadre de l'intégration de la **rue Nicolas Leclerc à la voirie départementale et sa mise à double sens de circulation**, il est nécessaire de **mettre au gabarit cette rue avec l'avenue Gambetta**. La modification ajoute un emplacement réservé au bénéfice de la Communauté urbaine sur le terrain identifié au cadastre à la parcelle AC 691.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification ne porte pas d'incidences significatives sur l'environnement. Si le projet générera un volume de déchets de construction à sa mise en œuvre, il devrait améliorer les conditions de circulation et ainsi le cadre de vie global.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

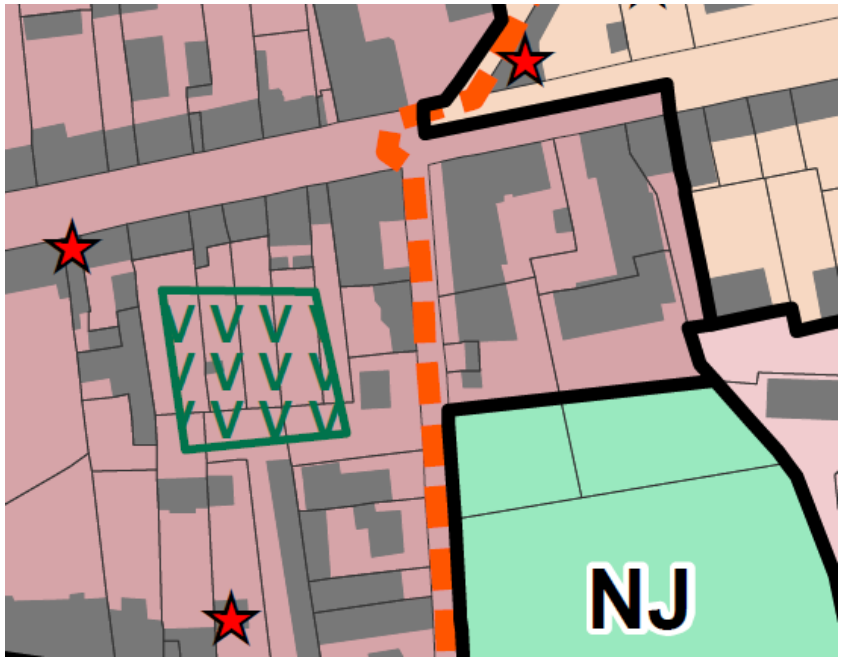
MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m²	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m²	Commune
MEY3	MEULAN EN YVELINES	Equipement public	Equipement communal - Poste de secours	7318 m²	Commune

APRÈS

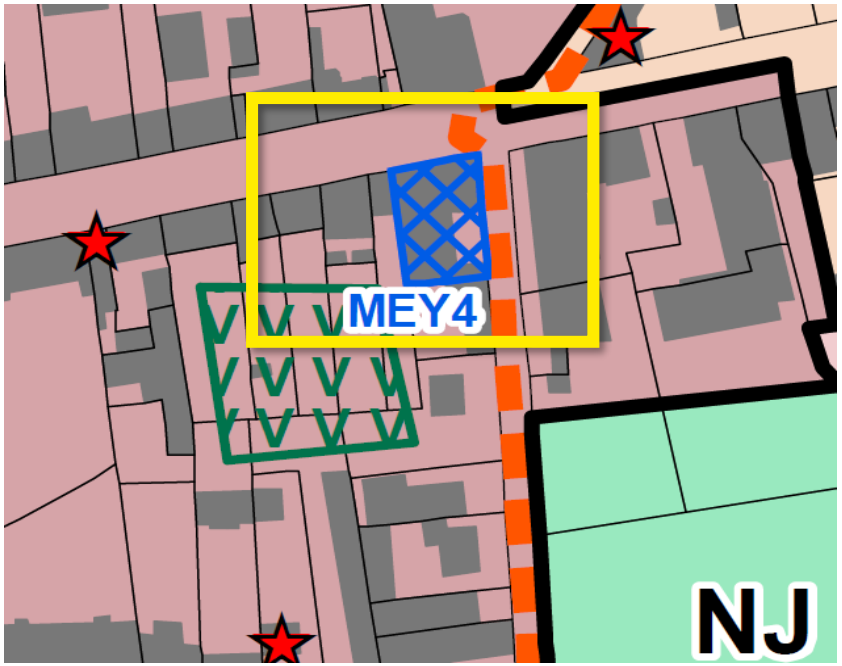
Tableau des emplacements réservés

MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m²	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m²	Commune
~~MEY3~~	~~MEULAN EN YVELINES~~	~~Equipement public~~	~~Equipement communal - Poste de secours~~	~~7318 m²~~	~~Commune~~
MEY4	MEULAN EN YVELINES	Voirie - Projet Transport	Mise au gabarit routier du carrefour de l'avenue Gambetta	525 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



N°5-MEY – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MEY3 » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS NV

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Meulan-en-Yvelines
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Meulan-en-Yvelines

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « MEY3 » a pour vocation **la réalisation d'un équipement public communal** et plus précisément un poste de secours. Le projet n'étant plus d'actualité, il n'est pas nécessaire de conserver l'emplacement réservé. Le périmètre de l'emplacement réservé avait été classé en UDa, au regard de la vocation de la zone ; toutefois, il n'est plus nécessaire de conserver la vocation urbaine du périmètre. La modification supprime **l'emplacement réservé « MEY3 » et bascule le périmètre de l'emplacement réservé supprimé vers une zone naturelle valorisée (NV) au regard de sa dominante naturelle. Le cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL) identifié est transformé en espace boisé classé (EBC) en extension de celui existant, conformément à la méthodologie du PLUi approuvé.**



L'image est extraite de Google Maps.

Comme le précise la partie 3.2.1 de la partie 1 du règlement, cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Un tel classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres :

- pour les arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- en forêt publique soumise au régime forestier.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification concernant la suppression de cet ER et le basculement du périmètre de UDa en NV aura des incidences positives sur l'environnement. En effet, ces deux évolutions permettront de déduire cet espace de la consommation d'espaces prévisionnelle et d'étendre les protections des éléments constituant la trame verte du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m²	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m²	Commune
MEY3	MEULAN EN YVELINES	Equipement public	Equipement communal - Poste de secours	7318 m²	Commune

APRÈS

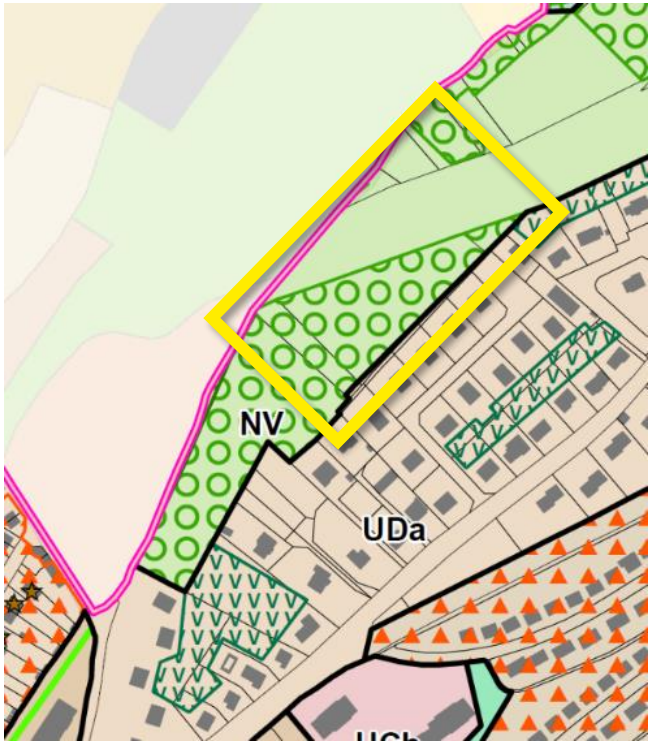
Tableau des emplacements réservés

MER3	MERICOURT	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement bus	375 m²	CU GPSEO
MER4	MERICOURT	Equipement public	Extension du cimetière	1284 m²	Commune
~~MEY3~~	~~MEULAN EN YVELINES~~	~~Equipement public~~	~~Equipement communal - Poste de secours~~	~~7318 m²~~	~~Commune~~
MEY4	MEULAN EN YVELINES	Voirie - Projet Transport	Mise au gabarit routier du carrefour de l'avenue Gambetta	525 m²	CU GPSEO

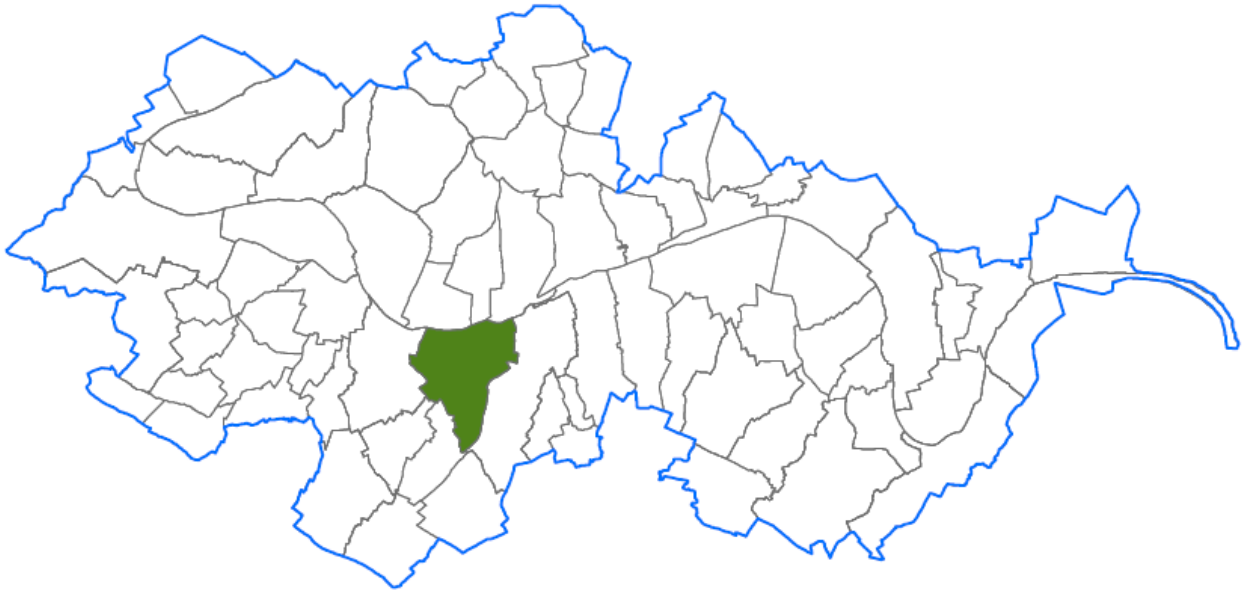
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Mézières-sur-Seine

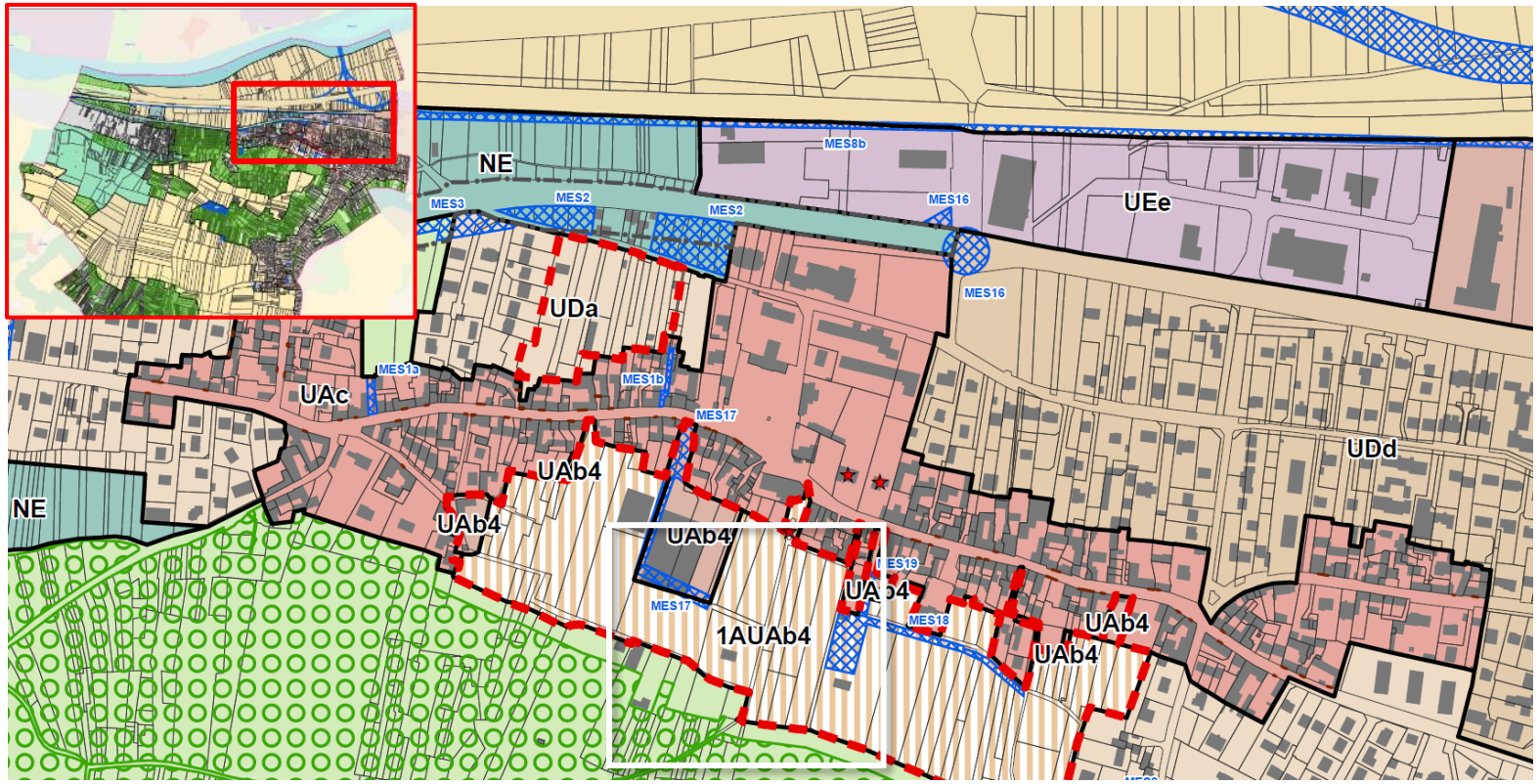


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-MES – AJOUT D'UNE SERVITUDE DE LOCALISATION SUR UN SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE LUBIN

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mézières-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mézières-sur-Seine

Contenu de la modification

La commune de Mézières-sur-Seine a pour projet la réalisation d'un ouvrage de rétention sur le secteur de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Fontaines. Afin d'assurer la réalisation de cet ouvrage, la modification ajoute une servitude de localisation « MESA » au bénéfice de la Communauté urbaine. **Cette servitude instituée en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier, sans que son emprise exacte soit délimitée**. Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de l'équipement prévu. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés. **La modification actualise le plan de zonage communal et l'annexe du règlement qui liste les servitudes de localisation.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives en assurant la gestion des eaux pluviales de la future opération d'aménagement, sans toutefois qu'elles soient particulièrement significatives étant très localisées.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des servitudes de localisation

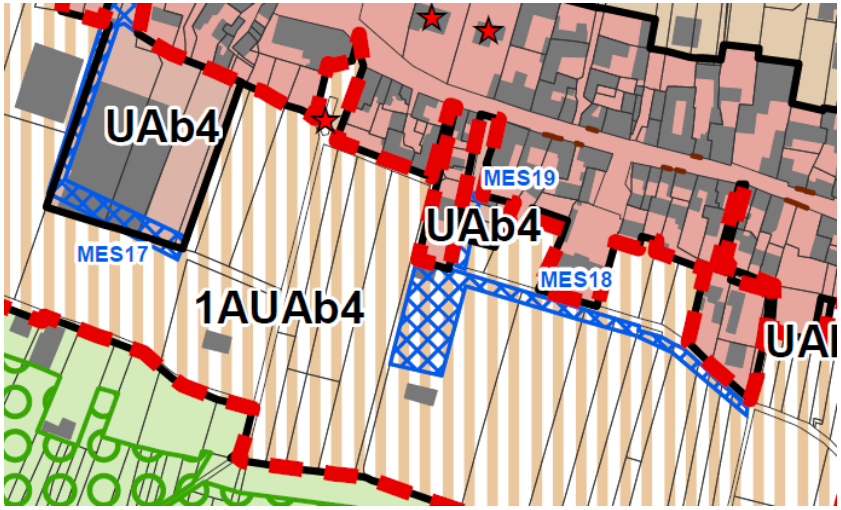
LIMA	LIMAY	Parking lié à un équipement communal	BH 56	Commune
ORGB	ORGEVAL	Rond-point à aménager	AA 116, 120, 118, 31, 122, AL 55, AW 56	CU GPSEO
ORGC	ORGEVAL	Voie de desserte	AK 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 3, 39, 40, 41, 42, 43, 44	CU GPSEO
ORGD	ORGEVAL	Sécurisation de la rue de la Chapelle	Voir plan de zonage communal	CU GPSEO

APRÈS

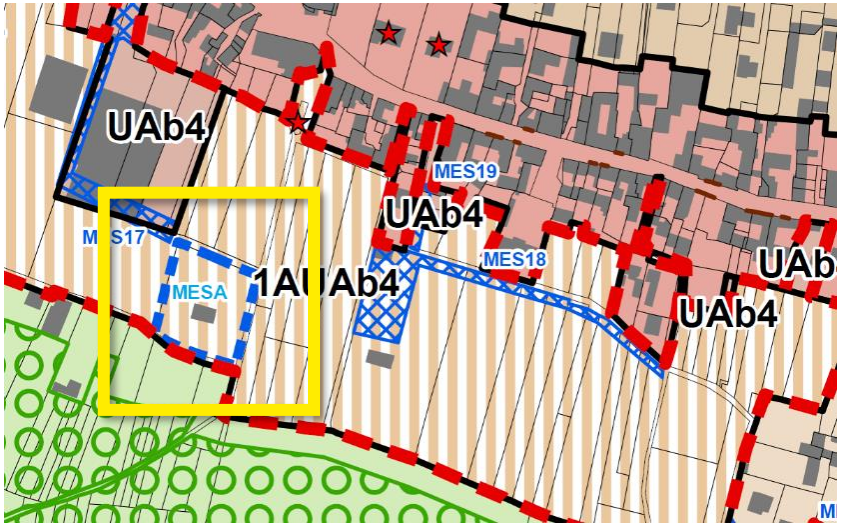
Tableau des servitudes de localisation

LIMA	LIMAY	Parking lié à un équipement communal	BH 56	Commune
MESA	MEZIERES-SUR-SEINE	Ouvrage de rétention	D 416	CU GPSEO
ORGB	ORGEVAL	Rond-point à aménager	AA 116, 120, 118, 31, 122, AL 55, AW 56	CU GPSEO
ORGC	ORGEVAL	Voie de desserte	AK 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 3, 39, 40, 41, 42, 43, 44	CU GPSEO
ORGD	ORGEVAL	Sécurisation de la rue de la Chapelle	Voir plan de zonage communal	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



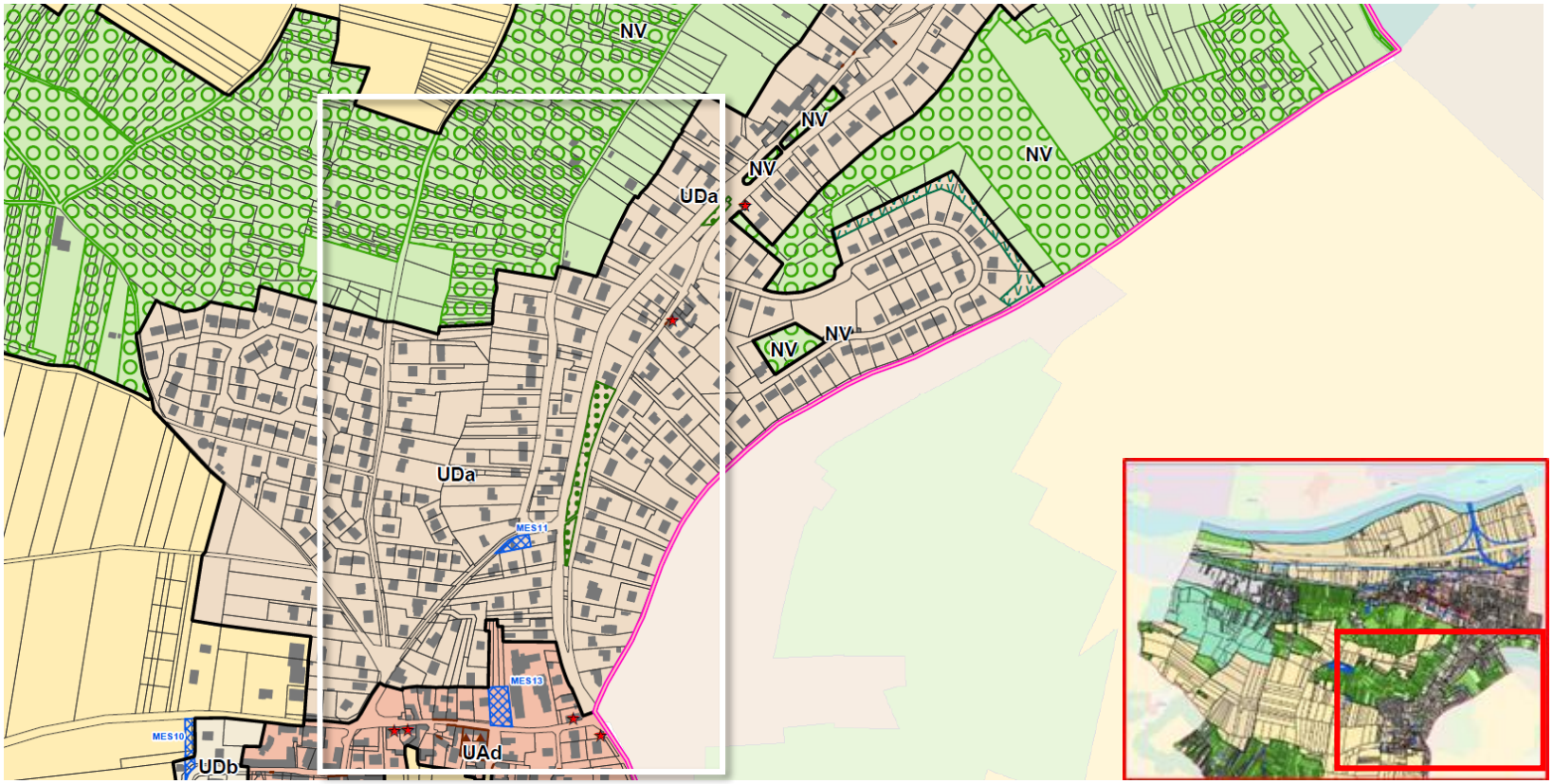
Plan de zonage de la commune



N°2-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UDa4 RUE DE CHAUFFOUR ET QUARTIER DES PALLUETS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mézières-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mézières-sur-Seine

Contenu de la modification

La **rue de Chauffour et le quartier des Palluets** sont inscrits en **UDa** au plan de zonage. La zone UDa correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. La zone UDa prévoit un **sous-secteur UDa4** qui correspond à un tissu urbain plus aéré le long des voies.

Le secteur UDa4 permet de nouvelles constructions en bande de constructibilité secondaire (BCS) mais avec des **règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre plus contraignantes** que la zone UDa afin de respecter les **objectifs de végétalisation poursuivis.** En l'espèce, ce **secteur correspond à la morphologie du secteur UDa4** : un ajustement du zonage est effectué. La modification intègre ce changement sur le plan de zonage de la commune de Mézières-sur-Seine.

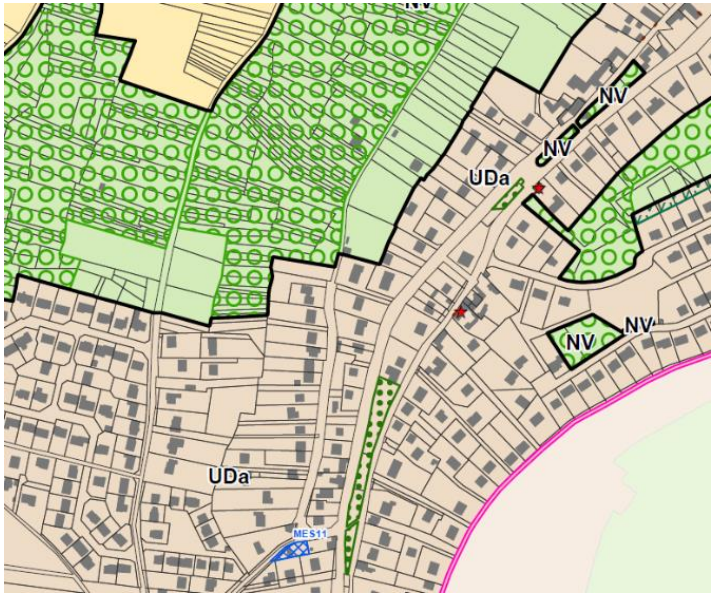
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels boisés.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

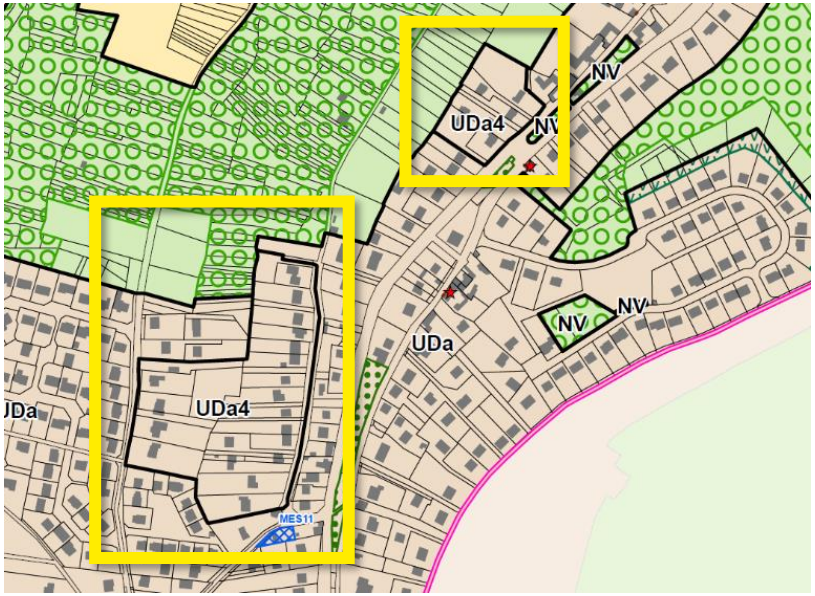
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

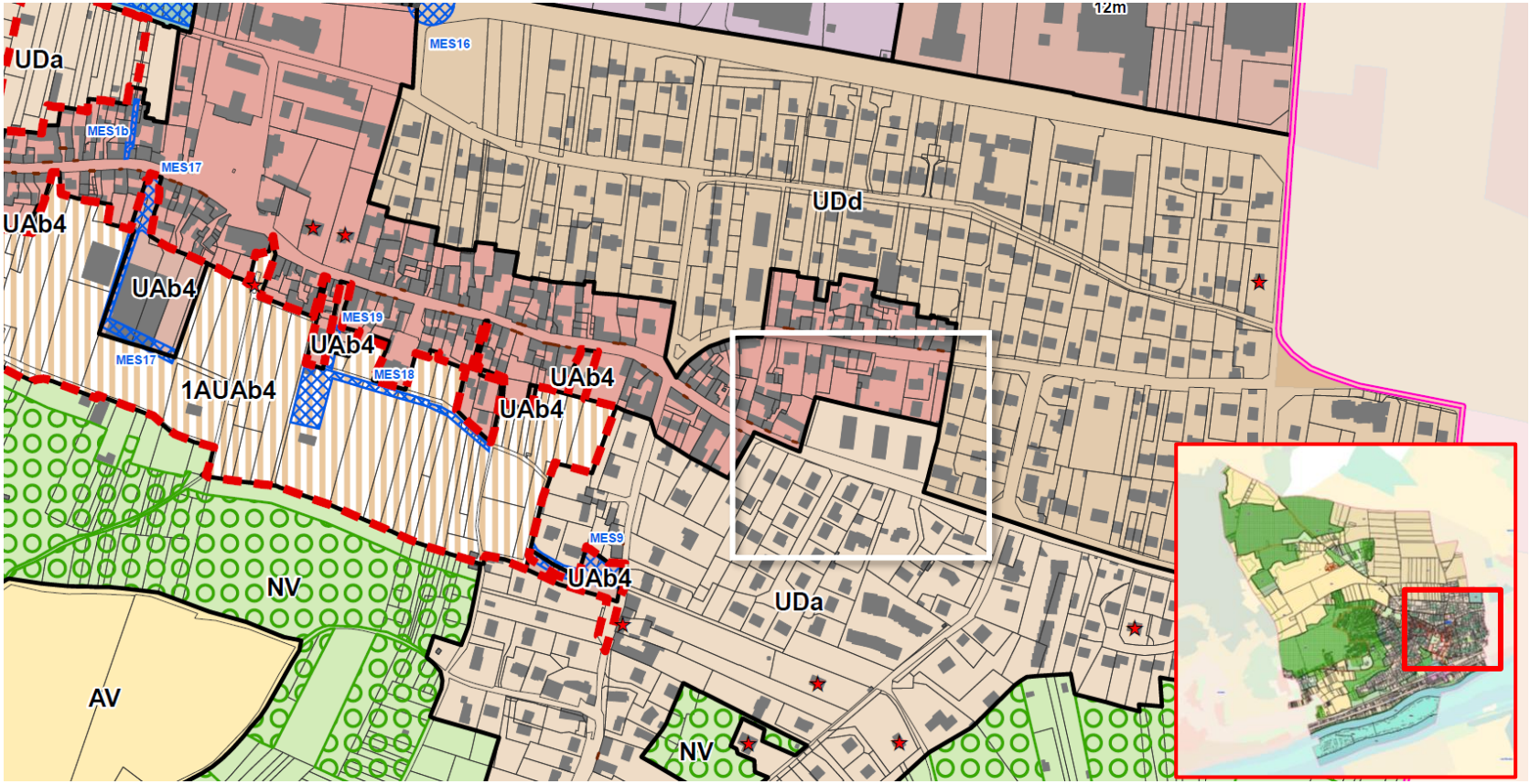
Plan de zonage de la commune



N°3-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDd RUE NATIONALE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mézières-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mézières-sur-Seine

Contenu de la modification

Les terrains identifiés à ce jour aux parcelles cadastrales C 1370 et C 1371 sont classés en UDa. La zone UDa correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. Les constructions situées sur la parcelle cadastrale C 1370, en limite de la zone UDd, sont plutôt de type habitat **collectif avec des hauteurs supérieures à celle de la zone UDa**. Ce secteur est plus cohérent avec un zonage UDd qui correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les îlots verts. Un zonage en UDd apparait plus adapté à la morphologie et la destination de la zone.

Synthèse des incidences sur l’environnement

La modification ne porte pas d'incidence significative sur l'environnement : le zonage est simplement corrigé pour mieux adapter le règlement à la typologie bâtie de l'ensemble des trois petits collectifs en s'appuyant sur une zone adjacente.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

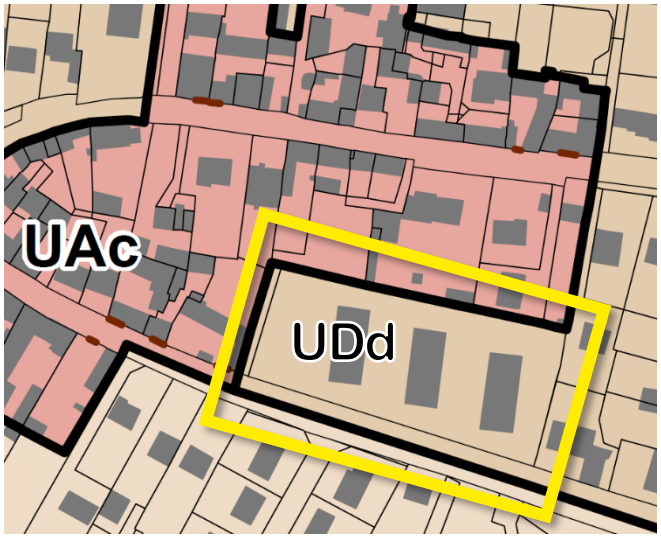
AVANT

Plan de zonage de la commune

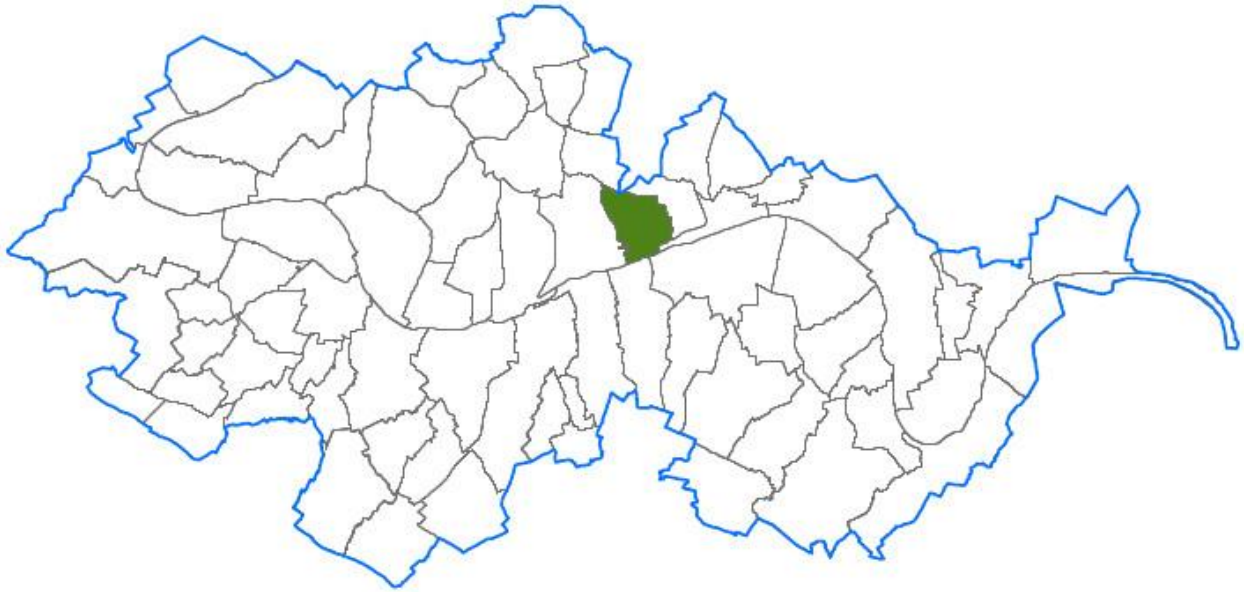


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Mézy-sur-Seine

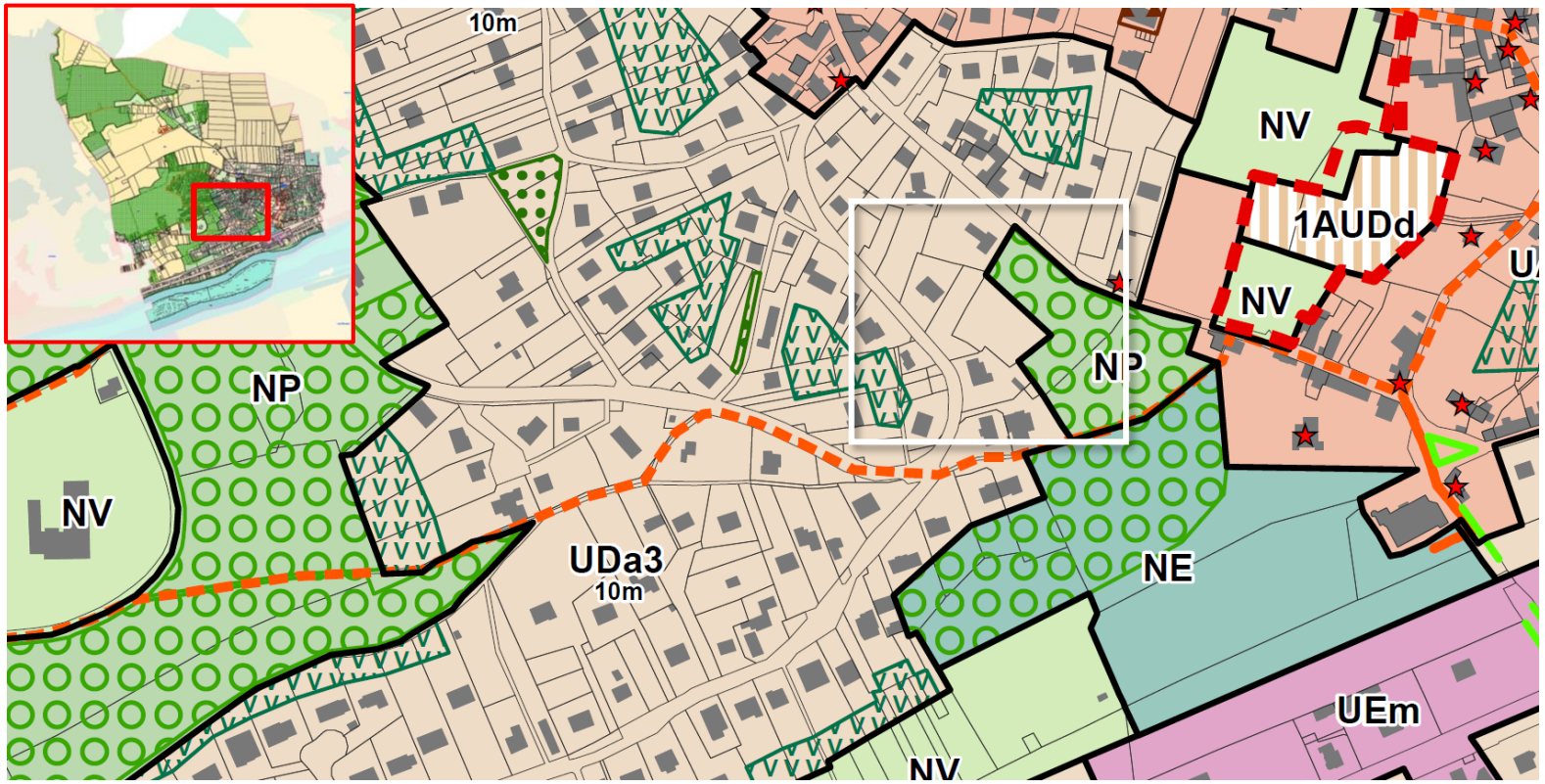


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-MYS – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MYS8 » ROUTE D'APREMONT

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mézy-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mézy-sur-Seine

Contenu de la modification

La commune souhaite réaliser un **aménagement paysager** sur un secteur identifié route d'Apremont. Le secteur situé sur les parcelles cadastrales AB 311 et AB 348 est non bâti et classé en UDa3. Afin **d'assurer la réalisation de ce projet**, il est nécessaire de créer un emplacement réservé route d'Apremont. La modification crée un emplacement réservé « MYS8 » au bénéfice de la commune sur la parcelle cadastrale AB 348 et une partie de la parcelle AB 311.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'instauration d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement paysager porte des incidences positives en renforçant les continuités écologiques entre la trame verte urbaine et les espaces naturels du territoire, tout en valorisant le cadre paysager du secteur et en développant l'accessibilité de la population à une offre d'espaces de nature en ville.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

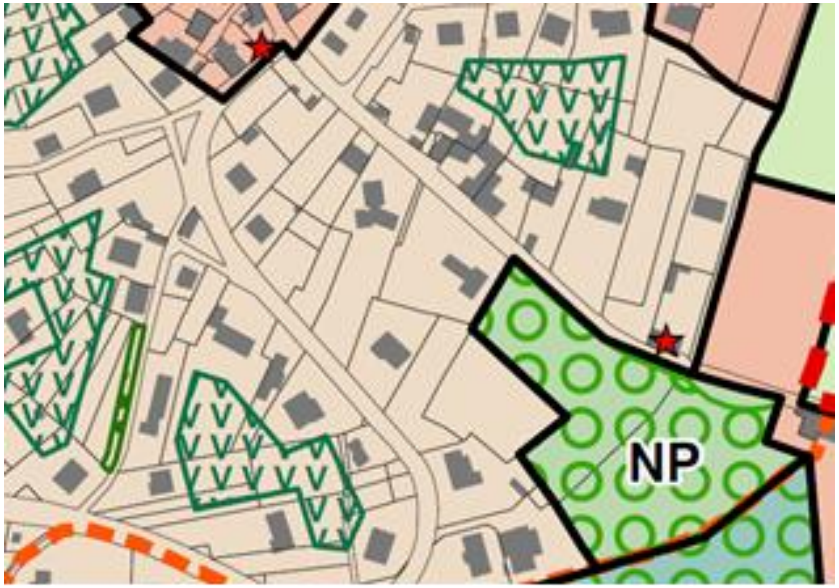
MYS6	MEZY SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un carrefour	205 m²	CU GPSEO
MYS7	MEZY SUR SEINE	Stationnement	Stationnement centre village	812 m²	CU GPSEO

APRÈS

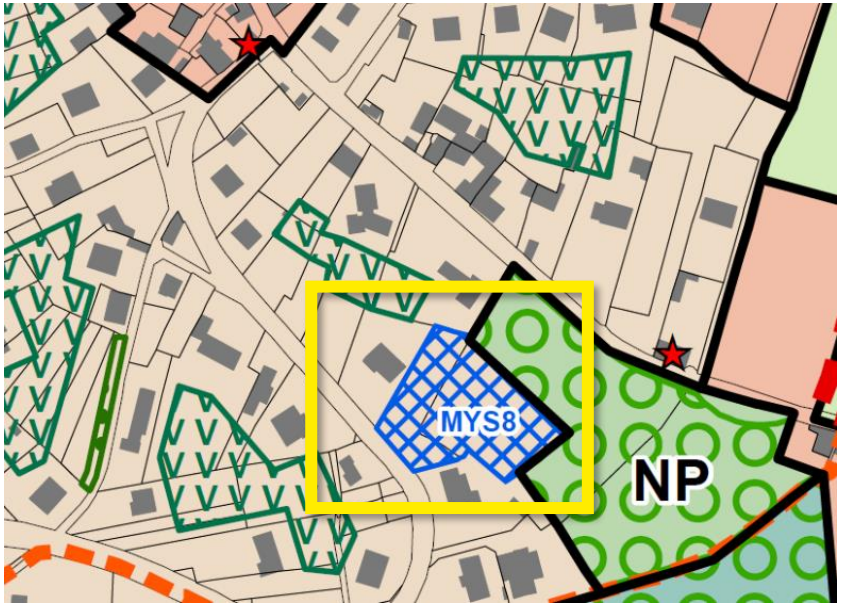
Tableau des emplacements réservés

MYS6	MEZY SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un carrefour	205 m²	CU GPSEO
~~MYS7~~	~~MEZY SUR SEINE~~	~~Stationnement~~	~~Stationnement centre village~~	~~812 m²~~	~~CU GPSEO~~
MYS8	MEZY SUR SEINE	Environnement	Aménagement paysager	2298 m²	Commune

Plan de zonage de la commune



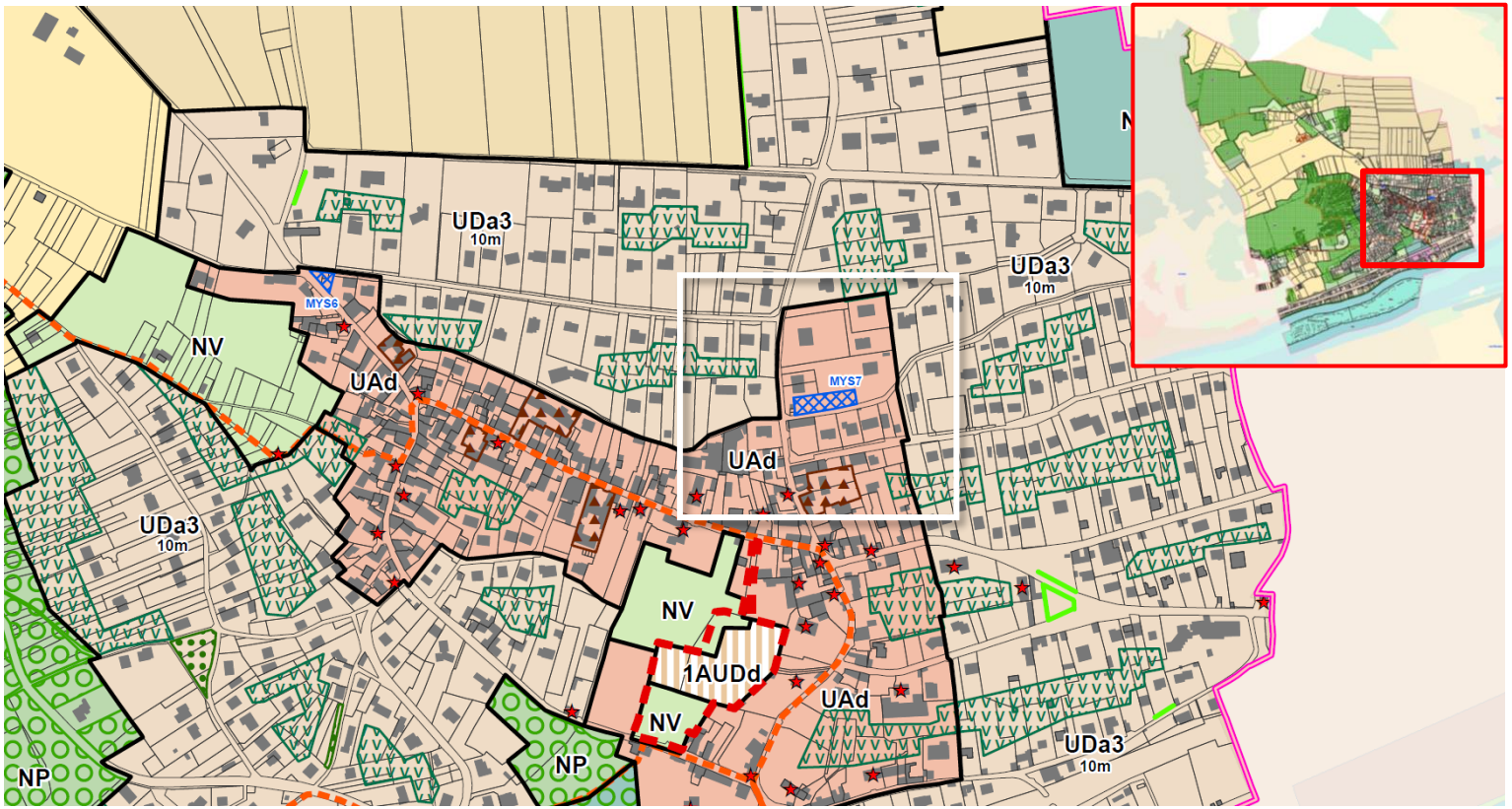
Plan de zonage de la commune



N°2-MYS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MYS7 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mézy-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mézy-sur-Seine

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « **MYS7 »** avait pour objet la création d'une aire de stationnement **dans le centre du village** de Mézy-sur-Seine. Le parking ayant **été réalisé**, il n'y a plus lieu de grever le terrain de cette servitude. La modification du PLUi **supprime l'emplacement réservé « MYS7 » du règlement**.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification est sans effet sur l'environnement, l'emplacement réservé étant supprimé suite à la réalisation de l'opération projetée pour lequel il avait été formalisé.

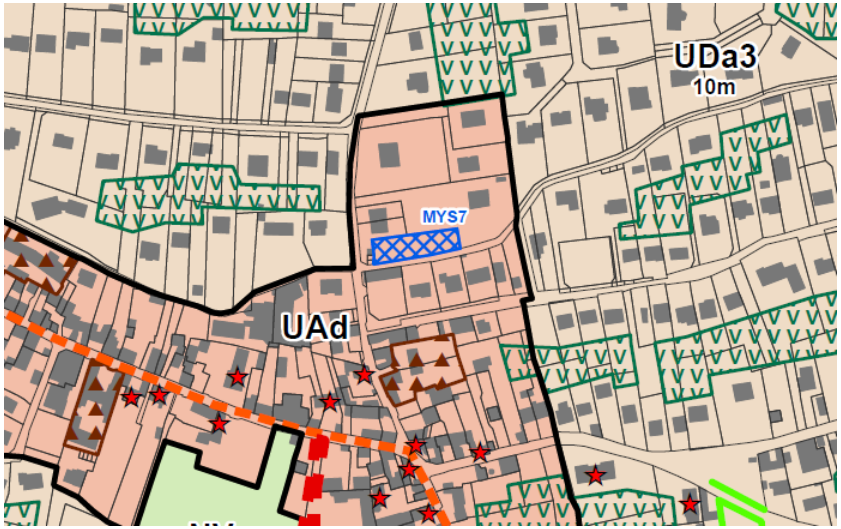
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

MYS6	MEZY SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un carrefour	205 m²	CU GPSEO
MYS7	MEZY SUR SEINE	Stationnement	Stationnement centre village	812 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

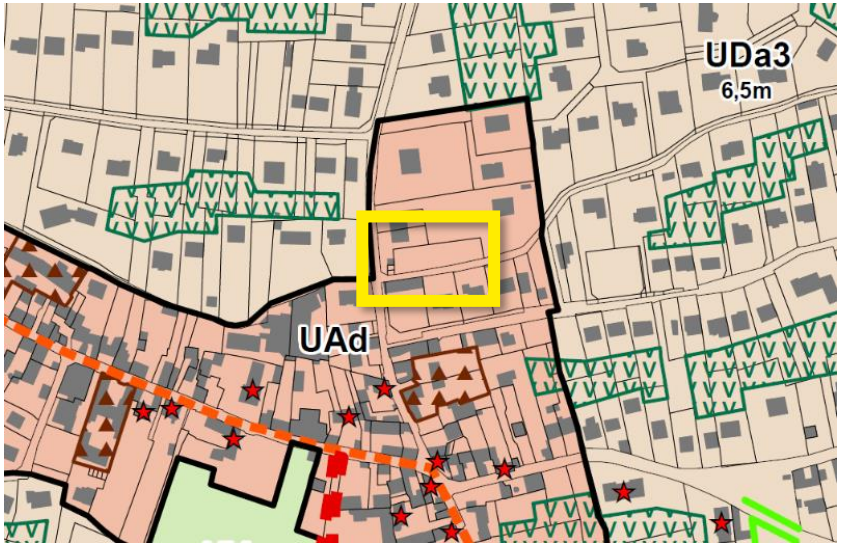


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

MYS6	MEZY SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un carrefour	205 m²	CU GPSEO
~~MYS7~~	~~MEZY SUR SEINE~~	~~Stationnement~~	~~Stationnement centre village~~	~~812 m²~~	~~CU GPSEO~~
MYS8	MEZY SUR SEINE	Environnement	Aménagement paysager	2298 m²	Commune

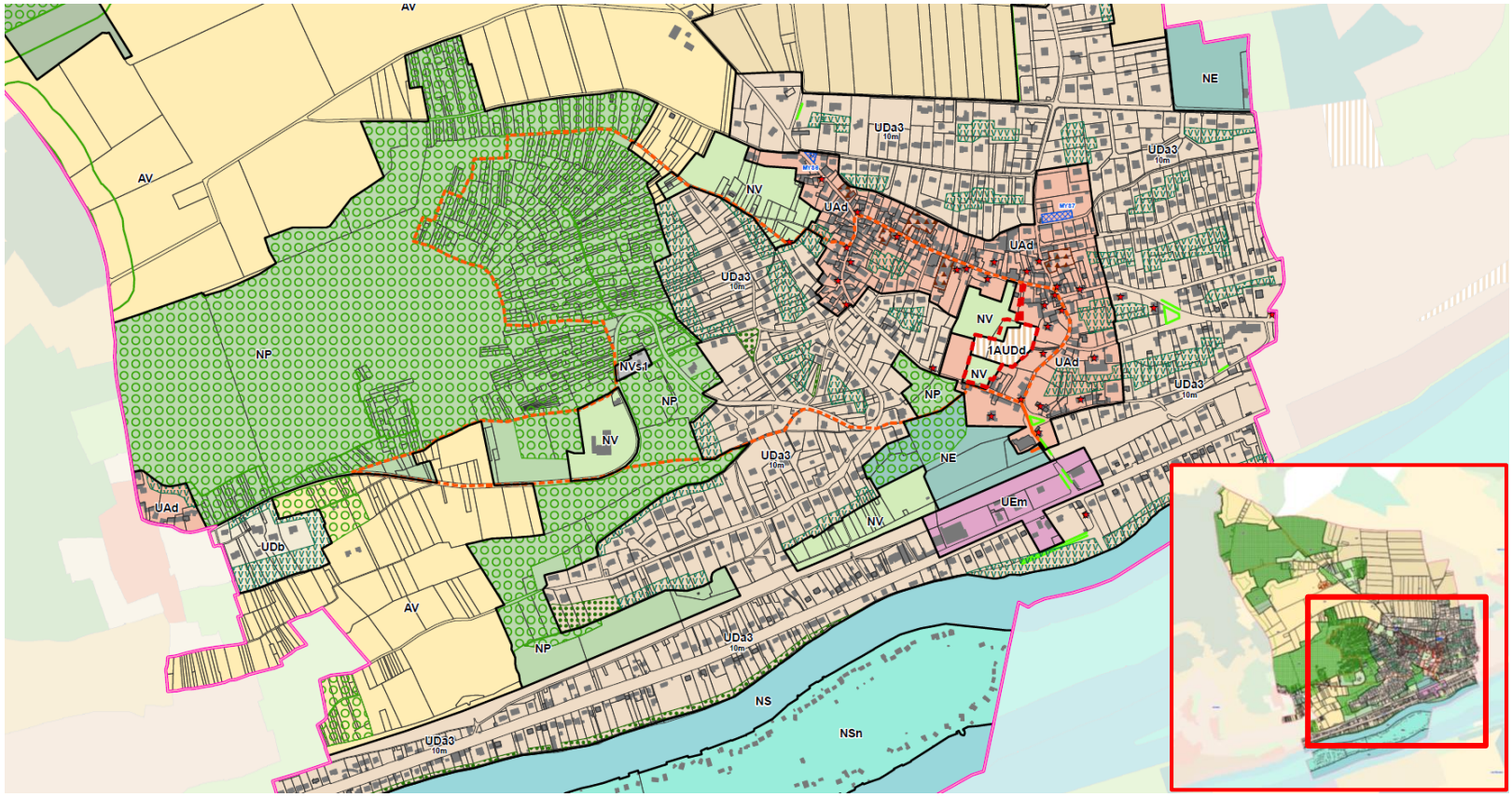
Plan de zonage de la commune



N°3-MYS – MODIFICATION DE L'ÉTIQUETTE DE HAUTEUR SUR LES SECTEURS UDa3

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mézy-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2– Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mézy-sur-Seine

Contenu de la modification

Les secteurs UDa3 sur la commune de Mézy-sur-Seine sont assortis d'une étiquette de hauteur imposant une **hauteur de façade de 10 mètres**. L'étiquette de hauteur ne correspond pas à la volonté initiale de la commune qui était d'avoir une hauteur totale maximale des constructions de 10 mètres : les hauteurs de la zone UDa étant exprimées en gabarit, l'étiquette de hauteur doit être corrigée. La modification corrige les **étiquettes de hauteur pour y faire apparaître une hauteur de façade de 6,50 mètres (et donc une hauteur totale de 10 mètres)**, plus adaptée à la morphologie existante des secteurs.

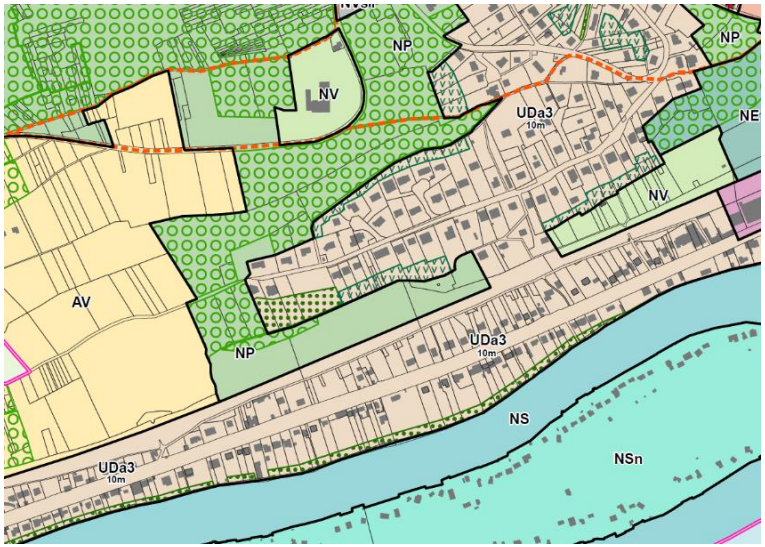
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives puisque les hauteurs sont corrigées pour mieux s'adapter à l'existant et favoriser une meilleure insertion des potentielles futures constructions.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

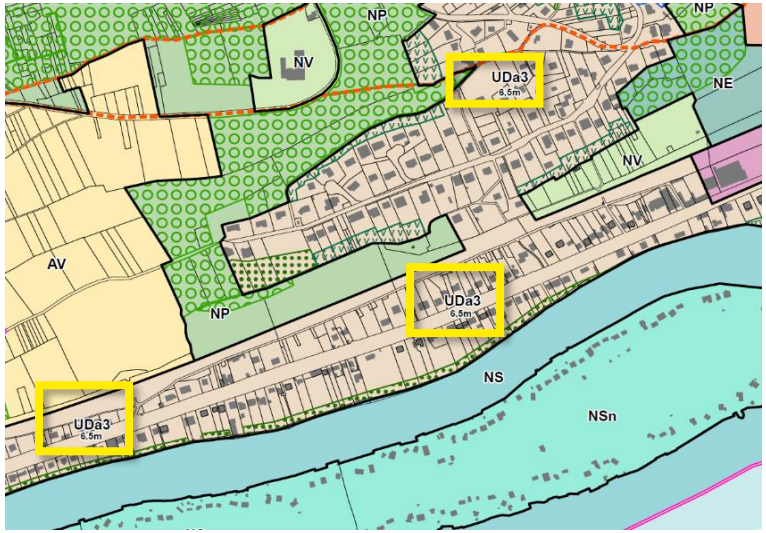
AVANT

Plan de zonage de la commune

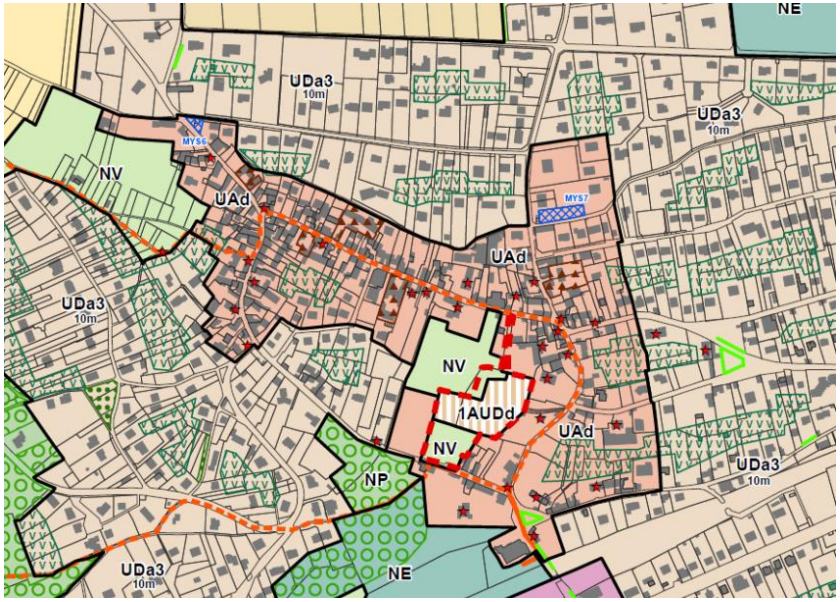


APRÈS

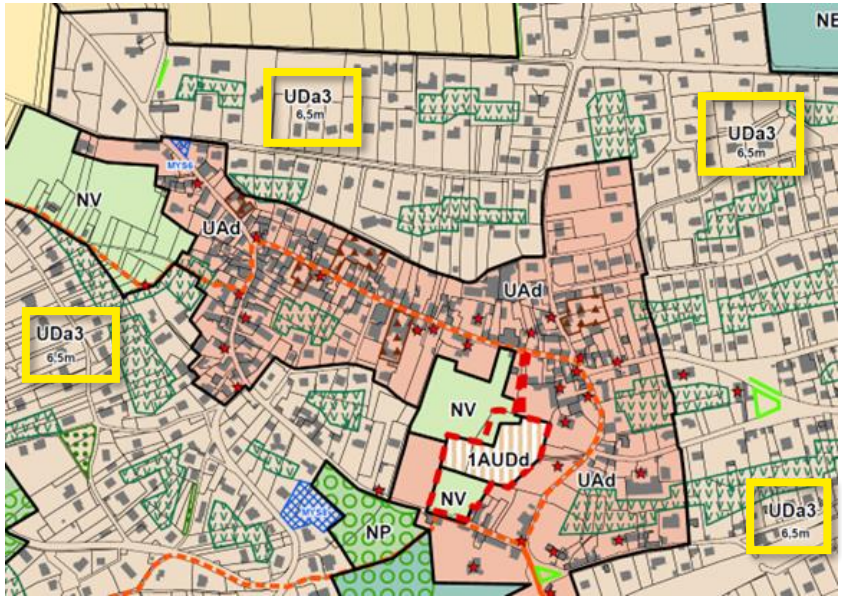
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



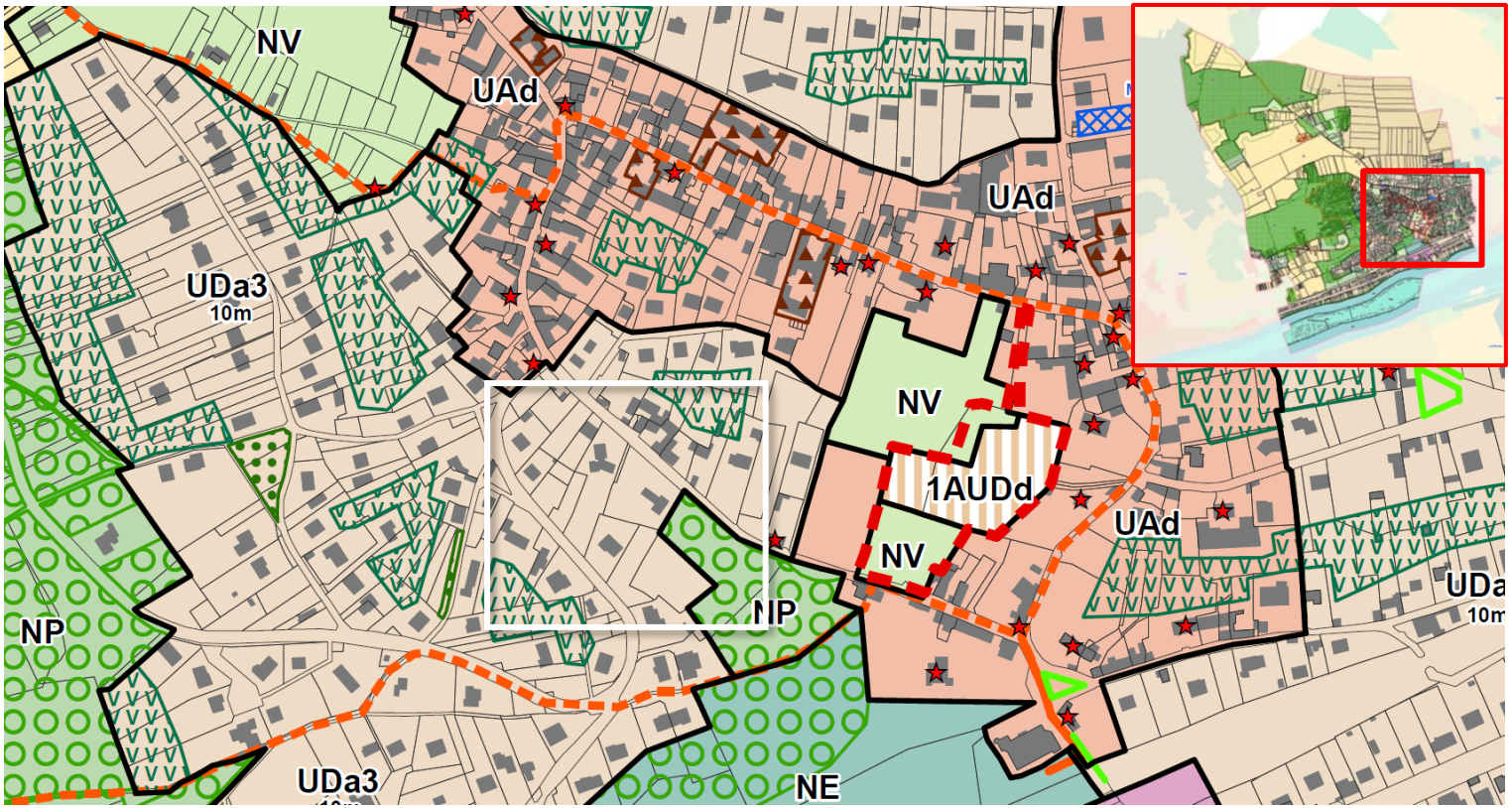
Plan de zonage de la commune



N°4-MYS – CRÉATION D'UN CŒUR D'ÎLOT (CIL) SUR LES TERRAINS IDENTIFIES DANS LE SECTEUR DE LA ROUTE D'APREMONT ET LA RUE ERAMBERT

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mézy-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mézy-sur-Seine

Contenu de la modification

Les terrains situés entre la route d'Apremont et la rue Erambert **sont classés en UDa3.** La zone UDa et ses secteurs ont pour caractéristique de comprendre de nombreux îlots verts**. Ces îlots verts ont pour objet de préserver la trame paysagère du territoire et de lutter contre les îlots de chaleur. Les terrains cités forment un îlot vert au cœur de la zone UDa**, il s'agit de protéger cet espace de respiration et de protéger la biodiversité en ville. La modification du PLUi **ajoute un cœur d'îlot (CIL) sur une partie des terrains, conformément au cadrage méthodologique du PLUi approuvé.**



L'image est extraite de Google Maps.

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les cœurs d'îlots identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques qui encadrent certains aménagements sous des conditions précises :

- une reconfiguration de l'espace est possible en conservant une surface végétalisée identique en continuité avec les compositions végétales environnantes ;
- des cheminements doux, des places de stationnement, des piscines et des constructions annexes peuvent y être réalisés dès lors que 60% de l'espace demeurent végétalisés.

En outre, dans les cœurs d'îlots comme dans les lisières, est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardin, une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

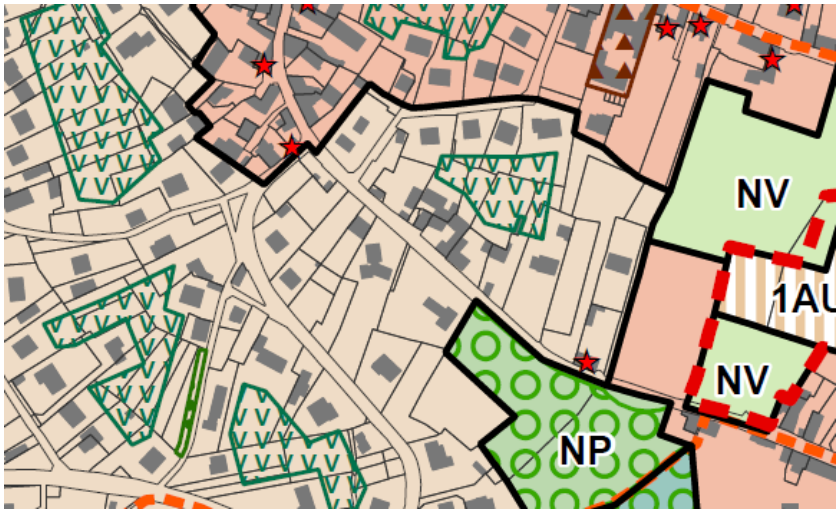
Synthèse des incidences sur l'environnement

La création du cœur d'ilot porte des incidences positives en renforçant le maillage des éléments constituant la trame verte urbaine du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

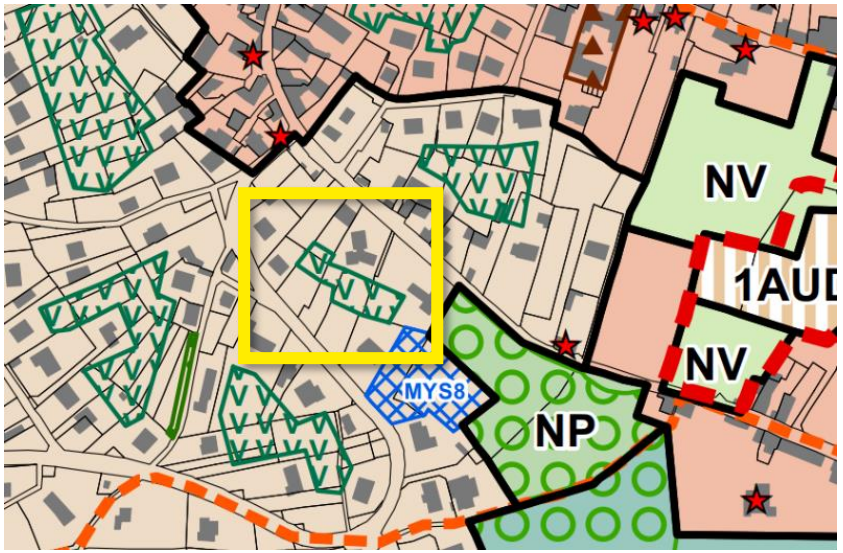
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



Montalet-le-Bois

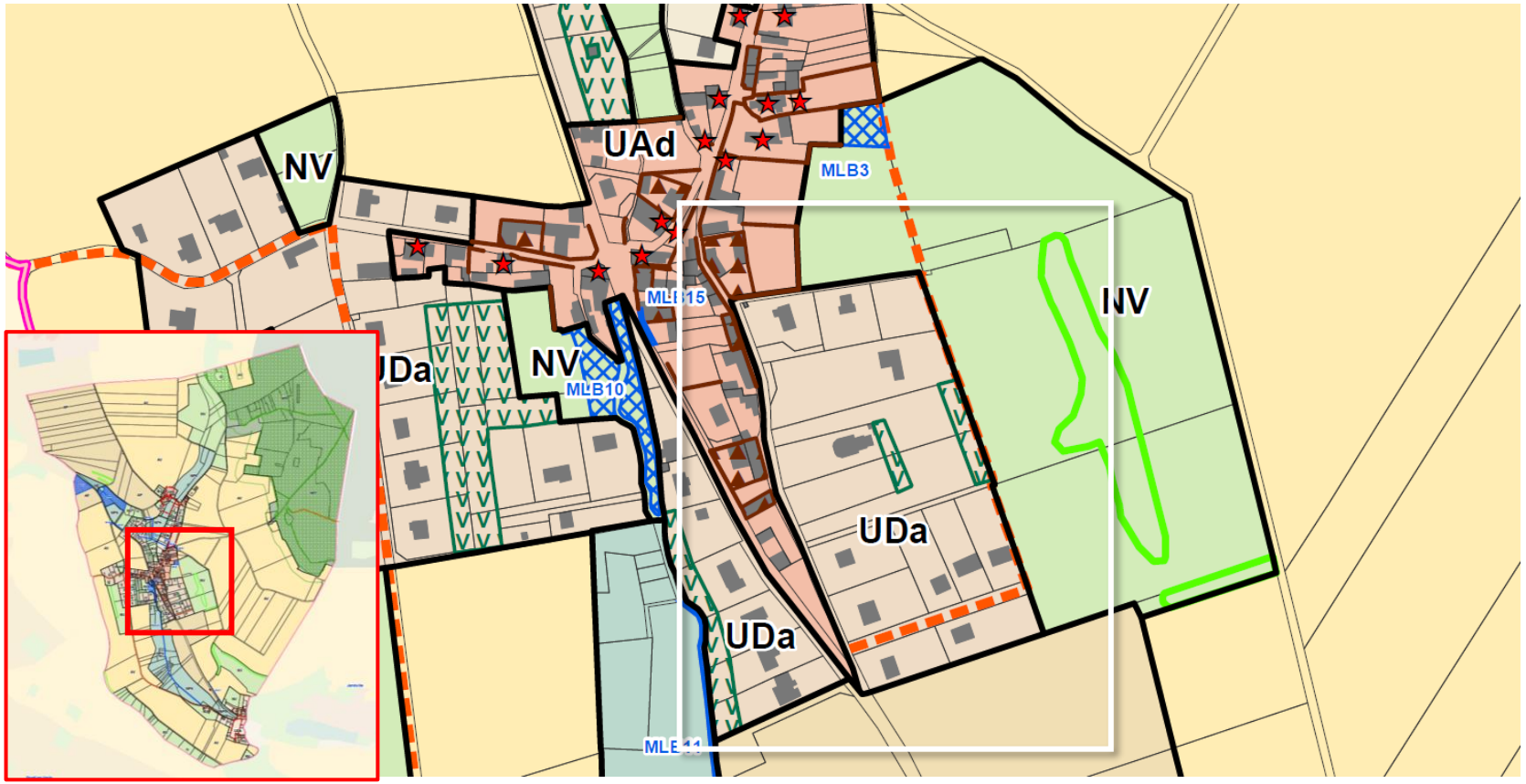


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-MLB – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE ANDRÉ GODET DE UDa VERS UDb

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Montalet-le-Bois
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Montalet-le-Bois

Contenu de la modification

Le **secteur est de la rue André Godet est classé en zone UDa au PLUi approuvé**. Cette zone correspond à une dominante d'habitat individuel diversifié avec un tissu implanté le long des voies. Toutefois, le tissu existant à l'est de la rue André Godet relève plutôt d'un **habitat individuel diffus, peu dense, relevant du caractère de la zone UDb**. Le zonage UDb étant plus adapté, le plan de zonage de la commune de Montalet-le-Bois est modifié en ce sens.

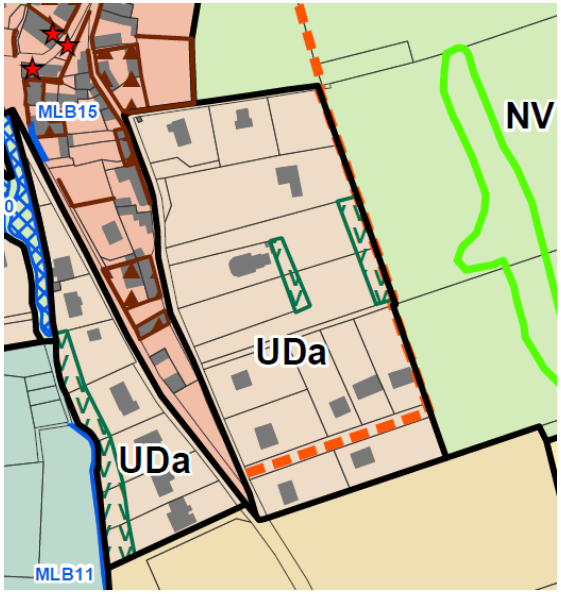
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

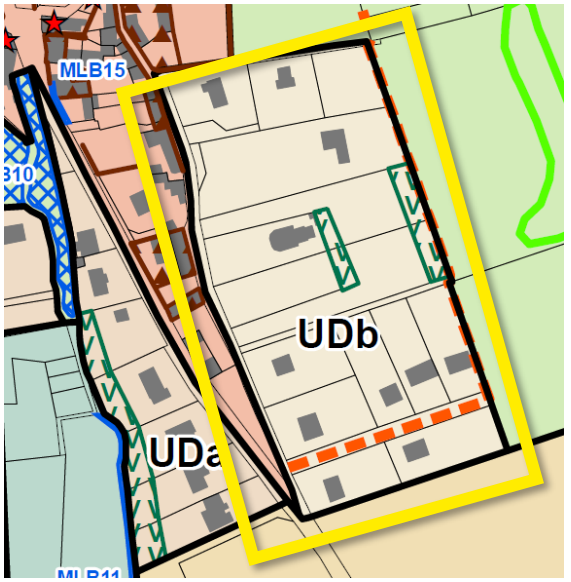
AVANT

Plan de zonage de la commune

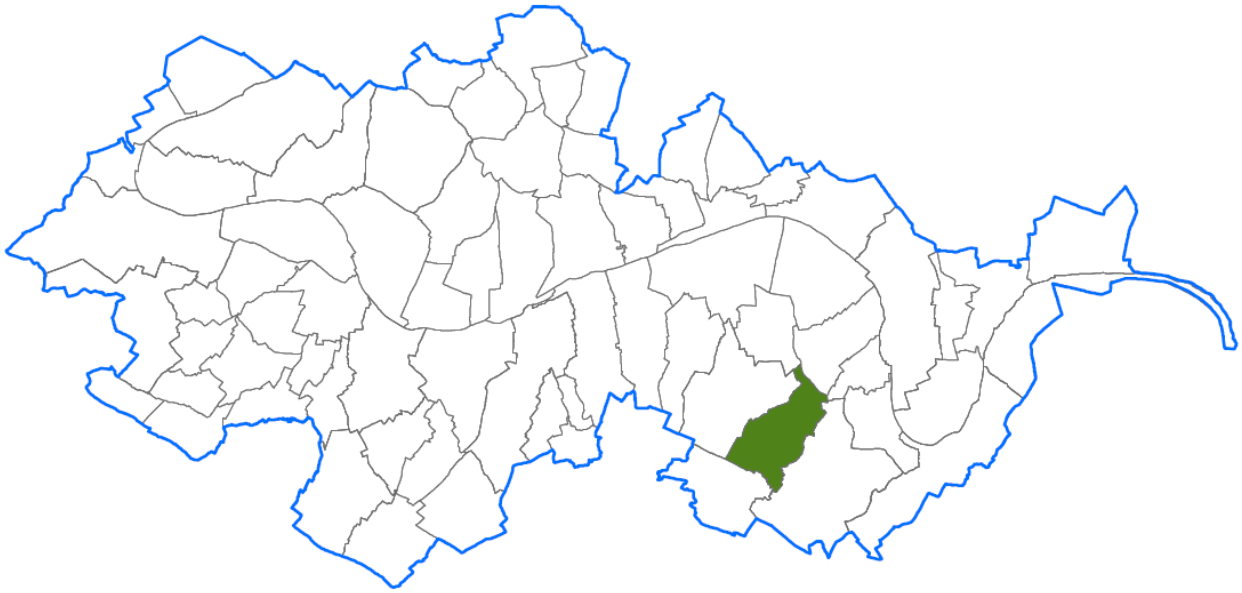


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Morainvilliers

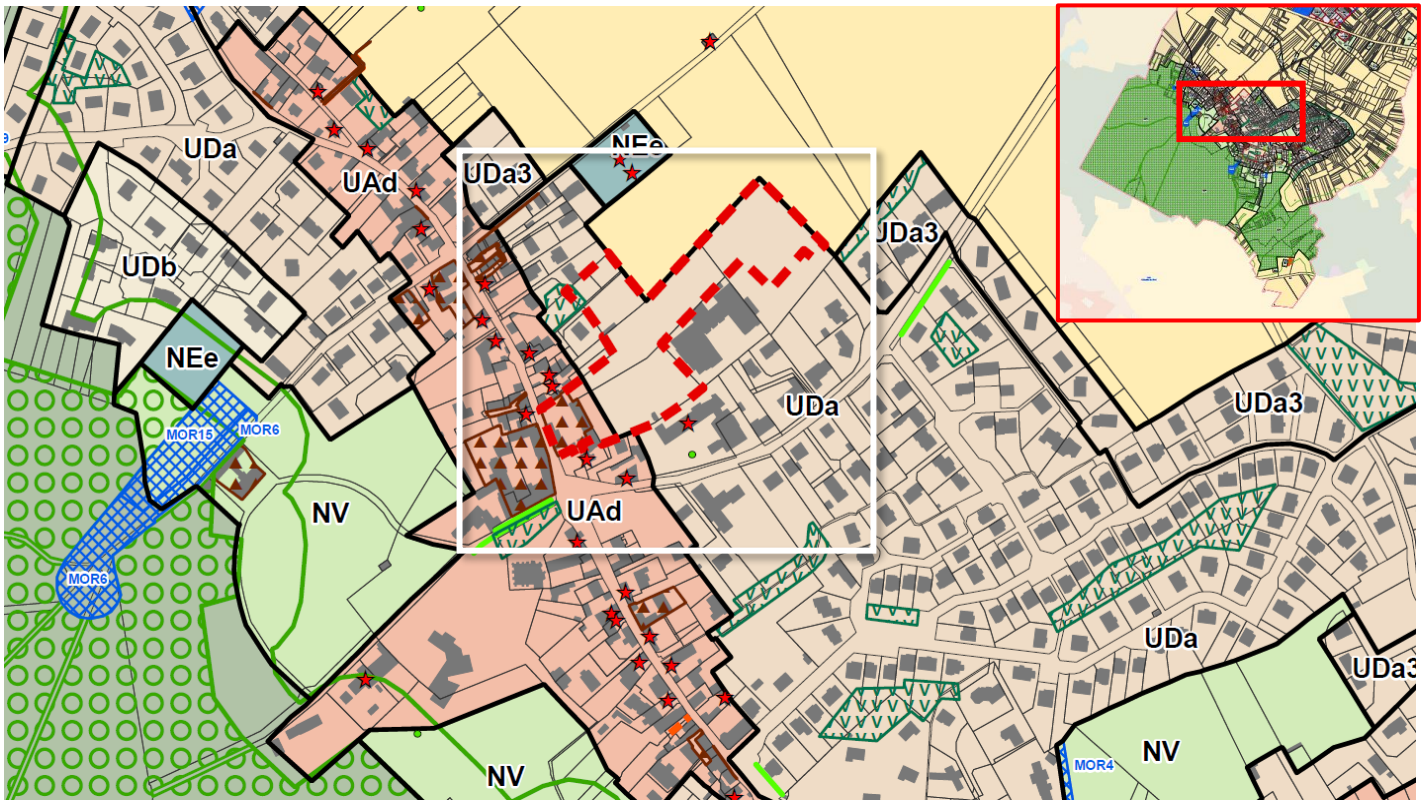


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-MOR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG (PROPRIÉTÉ CARAYON) »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Morainvilliers
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Morainvilliers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg (propriété Carayon) » a pour objectif de renforcer le centre-bourg, permettre un parcours résidentiel sur la commune et maîtriser l'urbanisation de l'ensemble. **Le projet ayant évolué**, l'OAP doit être ponctuellement modifiée, dans ses orientations écrites comme graphiques (schéma). La modification apporte des **compléments et des ajustements concernant notamment la densité du bâti, le taux de logements sociaux prévus sur le secteur, la hauteur des constructions et les sens de circulation de la voirie.**

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées à l'OAP réduisent l'optimisation du foncier mais permettent néanmoins de porter des incidences positives vis-à-vis de l'insertion urbaine et architecturale du projet dans un tissu urbain déjà constitué.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg (propriété Carayon) »

Destination générale et programmation

- Aménagement de logements dans les bâtiments existants ou reconstruits (18 logements environ en T2 et T3) ;
- Construction de petits collectifs d'habitat « intermédiaire » (60 logements au maximum en T1, T2 et T3) et des maisons jumelées au nord, (16 maisons au maximum, avec un jardin de 200m² à 300m²), 30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération avec un minimum de 50% de logements sociaux dans le collectif ;
- Création d'un commerce donnant sur la place.

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Centre-bourg (propriété Carayon) »

Destination générale et programmation

- Aménagement de logements dans les bâtiments existants ou reconstruits (18 logements environ en T2 et T3) ;
- Construction de petits collectifs d'habitat « intermédiaire » (~~60~~ **une quarantaine de** logements ~~au maximum~~ **environ** en T1, T2 et T3) et des maisons jumelées au nord, (~~16~~ **19** maisons ~~au maximum~~ **environ**, avec un jardin **autour** de 200m² à 300m²) ~~30% de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération avec un minimum de 50% de logements sociaux dans le collectif~~ ;

Composition et morphologie urbaine

- Reconstruire les bâtiments implantés dans le même gabarit ;
- Bâtiment sur la Grande Rue : prévoir un recul pour création d'un trottoir ;
- Proposer une typologie de petits collectifs fractionnés (R+1+C ou R+2) préservant des transparences et organisés autour d'un espace planté ouvert sur le paysage ;
- Les constructions devront à respecter un retrait en fond de parcelle tel qu'indiqué au schéma d'orientation ;
- Proposer une typologie de maisons jumelées en lisière de l'urbanisation, majoritairement en RDC+C ;
- Mettre à profit la déclivité du site pour étager les bâtiments et structurer les espaces communs ;
- Offrir des relations privilégiées avec le cadre végétal préservé et le grand paysage ;
- Les nouvelles constructions prendront en compte la forte déclivité du terrain, à la fois dans leur forme, leur orientation et leur implantation.

Organisation viaire et déplacements

- Réalisation d'une voie de desserte à sens unique et partagée (véhicules et piétons) ;
- Réalisation d'un réseau de sentes piétonnes en liaison avec la sente des écoles ;

- **L'objectif en termes de logements sociaux sur l'ensemble de l'opération sera d'atteindre un minimum de 30% de logements sociaux** ;
- Création d'un commerce donnant sur la place.

Composition et morphologie urbaine

- Reconstruire les bâtiments implantés dans le même gabarit ;
- Bâtiment sur la Grande Rue : ~~prévoir~~ **envisager** un recul pour création d'un trottoir ;
- Proposer une typologie de petits collectifs fractionnés (R+1+C ou R+2 **notamment**) préservant des transparences et organisés autour d'un espace planté ouvert sur le paysage ;
- Les constructions ~~devront~~ **chercheront à** respecter un retrait en fond de parcelle tel qu'indiqué au schéma d'orientation ;
- Proposer une typologie de maisons jumelées en lisière de l'urbanisation, majoritairement en ~~RDC+C~~ **R+1+C** ;
- Mettre à profit la déclivité du site pour étager les bâtiments et structurer les espaces communs ;
- Offrir des relations privilégiées avec le cadre végétal préservé et le grand paysage ;
- Les nouvelles constructions prendront en compte la forte déclivité du terrain, à la fois dans leur forme, leur orientation et leur implantation.

Organisation viaire et déplacements

- Réalisation d'une voie de desserte à sens unique **sur la portion entre la Grande Rue et le rondpoint et en**

- Pour les constructions d'habitat collectif et intermédiaire le stationnement pourra être réalisé en dehors de l'emprise des constructions. Il conviendra de veiller néanmoins à la préservation de la perméabilité des sols et aux systèmes racinaires des arbres de haute tige.

double sens sur le reste de la voie et partagée (véhicules et piétons) ;

- **Les modes de déplacements doux seront favorisés par un aménagement agréable et continu des parcours ;**
- **Privilégier la** réalisation d'un réseau de sentes piétonnes en liaison avec la sente des écoles ;
- Pour les constructions d'habitat collectif et intermédiaire le stationnement pourra être réalisé en dehors de l'emprise des constructions. Il conviendra de veiller néanmoins à la préservation de la perméabilité des sols et aux systèmes racinaires des arbres de haute tige.

Schéma de l'OAP

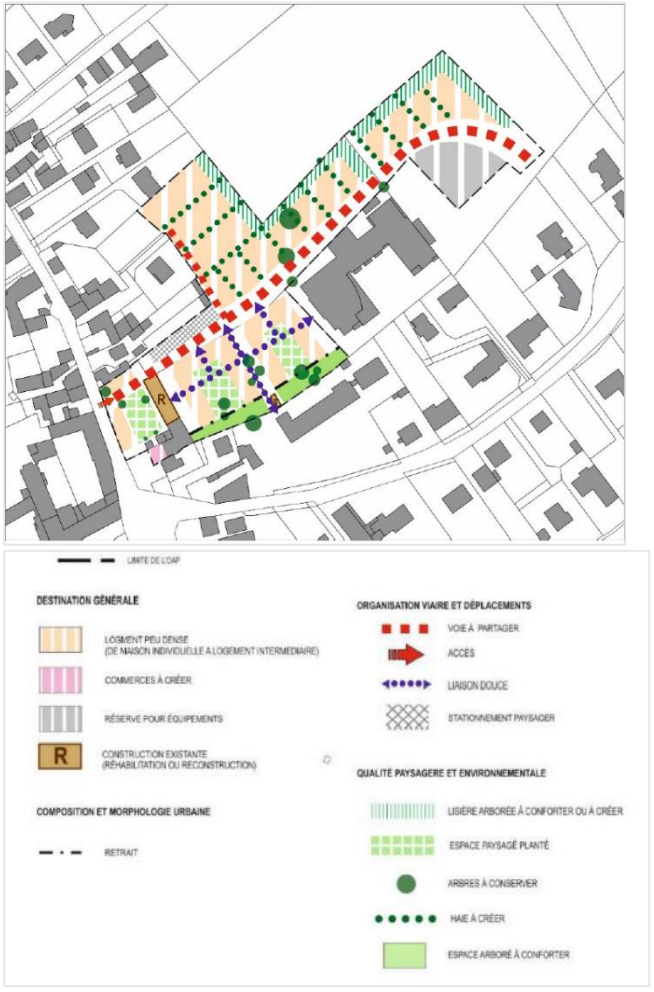
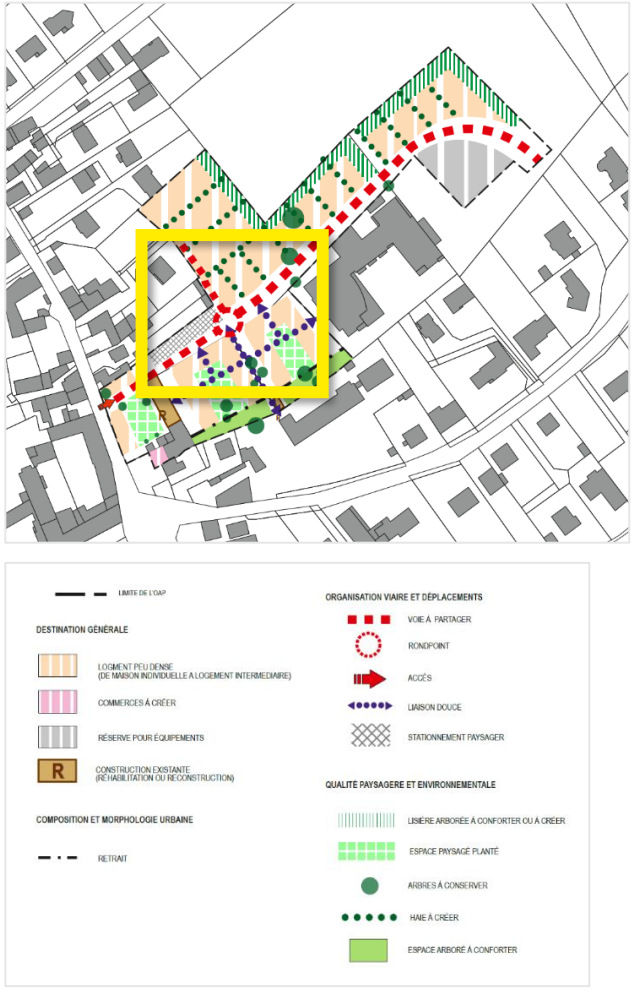


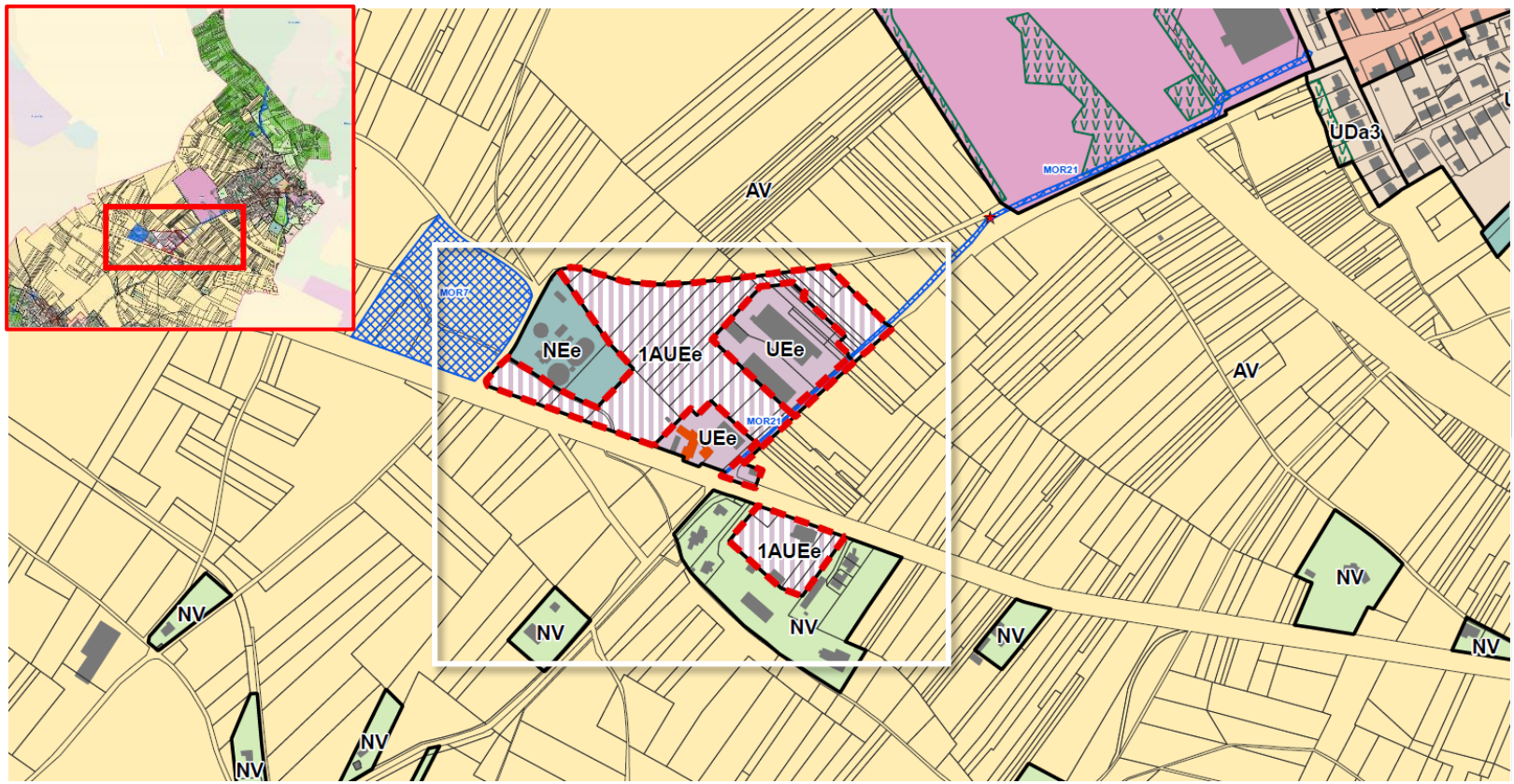
Schéma de l'OAP



N°2-MOR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « LES GROUX »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Morainvilliers
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Morainvilliers

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Les Groux » se divise en plusieurs espaces au nord et au sud de la route des Quarante Sous. Elle se trouve à l'intersection d'un carrefour très fréquenté de la RD113. Elle a pour objectif de répondre à la demande locale des entreprises de s'implanter et de favoriser la création d'emploi. Le projet autour de cette OAP a évolué au regard des besoins des acteurs du territoire. La modification prend en compte ces évolutions.

La modification supprime les liaisons douces : celles réalisées avec l'emplacement réservé « MOR21 » (*cf. 3-MOR)* sont suffisantes en matière de maillage. De même, les **orientations relatives à l'emprise constructible et l'implantation des constructions** par rapport aux limites de voies et limites séparatives sont supprimées pour **répondre aux évolutions du projet**. Enfin, la modification précise que cette OAP aura vocation à être réalisée sur toute la durée de vie du PLUi.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées à l'OAP le sont à la marge et ne portent pas d'incidences significatives sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Les Groux »

Destination générale et programmation

− Programme de constructions mixtes à vocation dominante d'activités économiques (industrie, artisanat, hôtellerie, commerces dans la limite de 100 m² de surface de vente, des bureaux ainsi que du stockage (entrepôt) inhérente à l'activité principale autorisée) ;

− Une emprise constructible d'environ 18 000 m² sera développée sur les deux zones situées de part et d'autre de la RD 113.

Composition et morphologie urbaine

− Recul d'au moins 5 mètres pour les limites avec l'espace public et retrait minimum de 6 mètres pour les limites séparatives ;

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Les Groux »

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur toute la durée de vie du PLUi.

− Programme de constructions mixtes à vocation dominante d'activités économiques (industrie, artisanat, hôtellerie, commerces dans la limite de 100 m² de surface de vente, des bureaux ainsi que du stockage (entrepôt) inhérente à l'activité principale autorisée) ;

~~− Une emprise constructible d'environ 18 000 m² sera développée sur les deux zones situées de part et d'autre de la RD 113.~~

− Épannelage progressif des hauteurs totales des constructions en fonction de la pente pour garantir une homogénéité globale sur la zone.

Organisation viaire et déplacements

− Pour la partie au nord de la RD 113, les accès des voies de dessertes se font uniquement à partir de la rue de la Croix de l'Orme. Ces accès seront sécurisés et tout aménagement du débouché sur la RD113 devra être analysé au prorata des générations de trafics induites.

− Pour la zone située au sud de la RD 113, le piquage existant sur la RD 113 sera réutilisé et sécurisé ;

− Dans la zone située au nord de la RD 113, préserver une marge de recul conséquente en limite agricole nord afin de laisser la possibilité de créer une voie de circulation principale en plus d'une voie douce.

Composition et morphologie urbaine

~~− Recul d'au moins 5 mètres pour les limites avec l'espace public et retrait minimum de 6 mètres pour les limites séparatives ;~~

− Épannelage progressif des hauteurs totales des constructions en fonction de la pente pour garantir une homogénéité globale sur la zone.

Organisation viaire et déplacements

− Pour la partie au nord de la RD 113, les accès des voies de dessertes se font uniquement à partir de la rue de la Croix de l'Orme. Ces accès seront sécurisés et tout aménagement du débouché sur la RD113 devra être analysé au prorata des générations de trafics induites.

− Pour la zone située au sud de la RD 113, le piquage existant sur la RD 113 sera réutilisé et sécurisé ;

~~− Dans la zone située au nord de la RD 113, préserver une marge de recul conséquente en limite agricole nord afin de laisser la possibilité de créer une voie de circulation principale en plus d'une voie douce.~~

Schéma de l'OAP



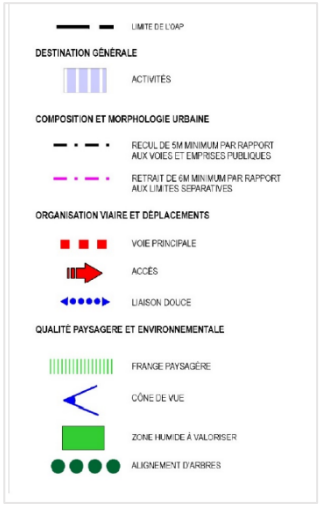


Schéma de l'OAP

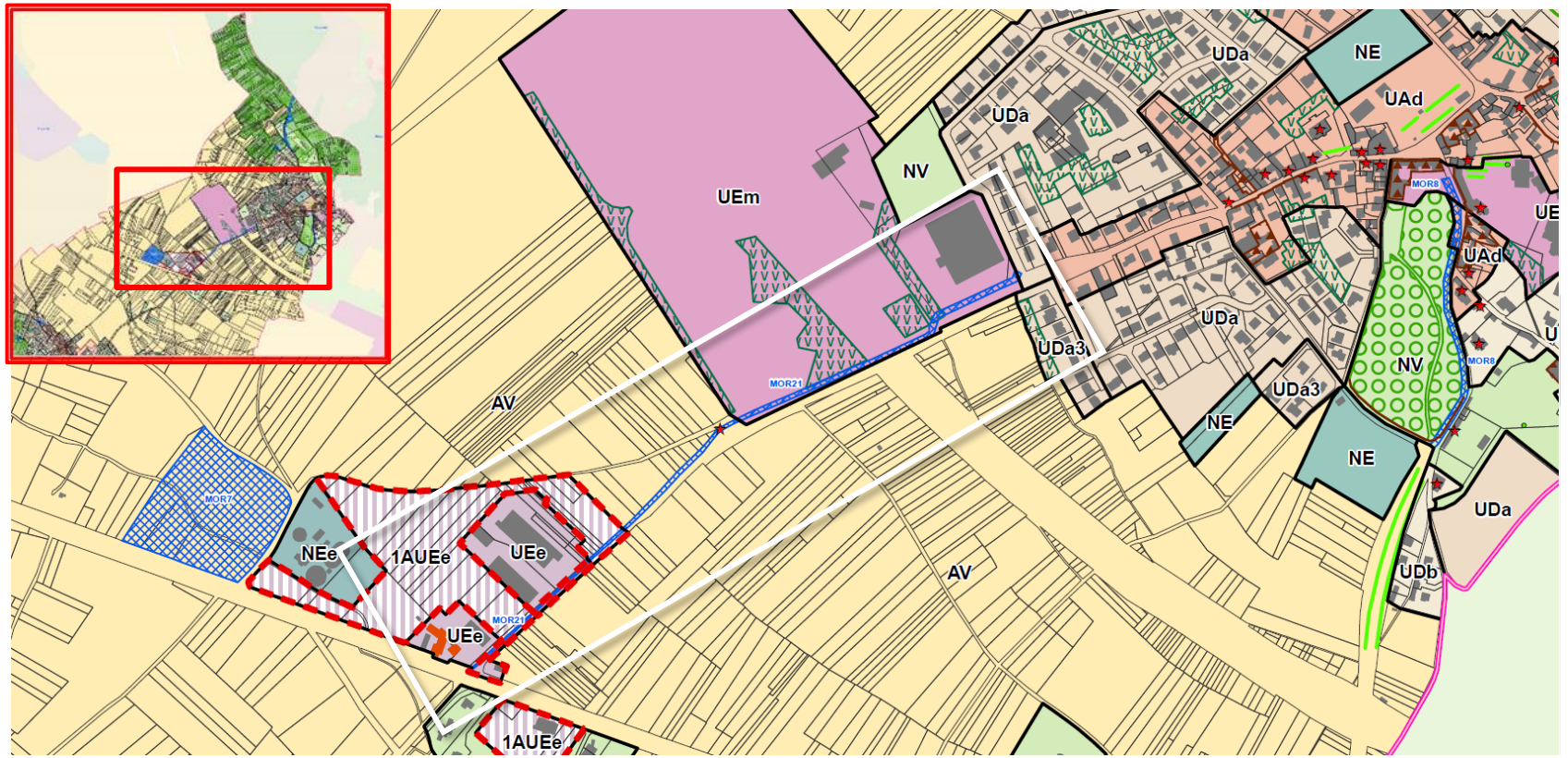




N°3-MOR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MOR21 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Morainvilliers
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Morainvilliers

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « MOR21 » est situé dans une zone UEe qui se caractérise par sa dominante économique et avait pour objet la création d'une liaison douce au bénéfice de la commune. Les travaux ayant été réalisés, **l'emplacement réservé n'a plus vocation à être maintenu**. Le plan de zonage de la commune de Morainvilliers ainsi que le tableau annexé au règlement relatif aux emplacements réservés sont modifiés afin de supprimer cet emplacement réservé.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Nota bene : la modification supprime en parallèle le possible changement de destination des bâtiments classés en zone UEe (se reporter à la fiche N°4-MOR).

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé lié à des travaux déjà réalisés, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

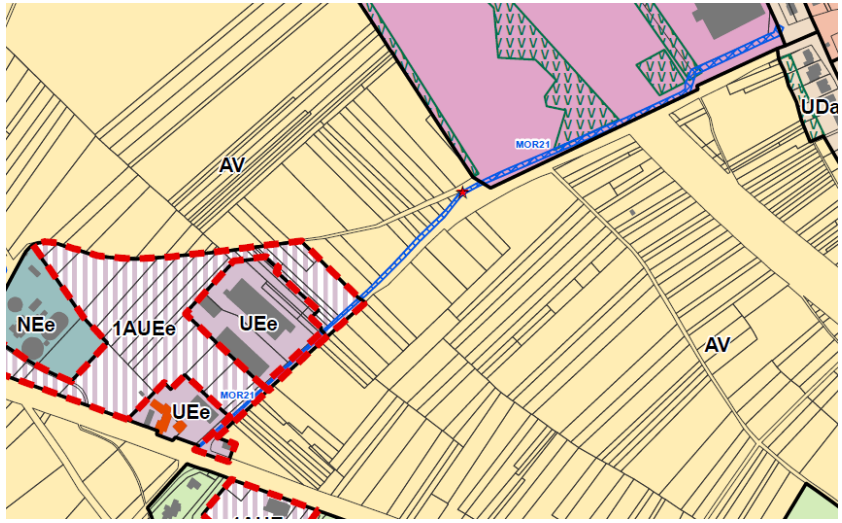
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MOR15	MORAINVILLIERS	Equipement public	Extension du cimetière	3454 m²	Commune
MOR16	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement entrée de ville (rue de la Bardaury / Grande Rue)	920 m²	CU GPSEO
MOR19	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement sécuritaire (incendie) rue des Clos Morin vers le massif boisée	794 m²	CU GPSEO
MOR20	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'une aire de retournement chemin des Joncs Marins	687 m²	CU GPSEO
MOR21	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Liaison douce	1839 m²	Commune
MOU1	MOUSSEAUX SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Evacuation des eaux pluviales	319 m²	CU GPSEO

APRÈS

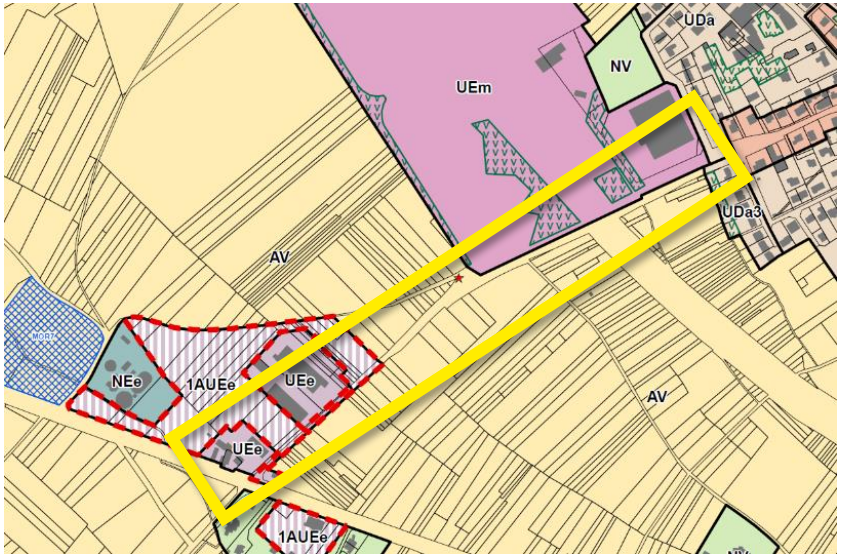
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MOR15	MORAINVILLIERS	Equipement public	Extension du cimetière	3454 m²	Commune
MOR16	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement entrée de ville (rue de la Bardaury / Grande Rue)	920 m²	CU GPSEO
MOR19	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement sécuritaire (incendie) rue des Clos Morin vers le massif boisée	794 m²	CU GPSEO
MOR20	MORAINVILLIERS	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'une aire de retournement chemin des Joncs Marins	687 m²	CU GPSEO
~~MOR21~~	~~MORAINVILLIERS~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Liaison douce~~	~~1839 m²~~	~~Commune~~
MOU1	MOUSSEAUX SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Evacuation des eaux pluviales	319 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



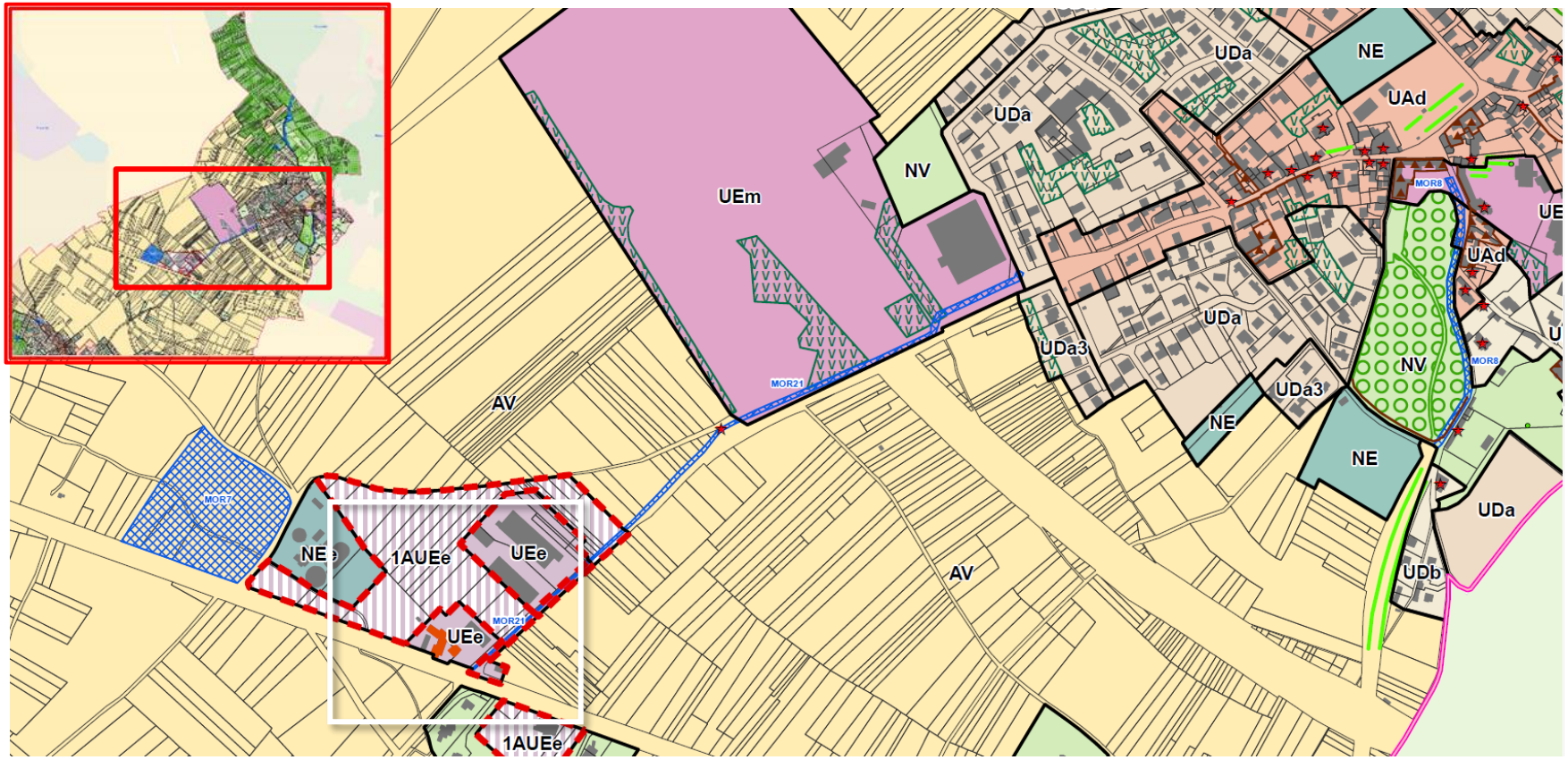
Plan de zonage de la commune



N°4-MOR – SUPPRESSION DU CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DANS LE PARC D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES GROUX

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Morainvilliers
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Morainvilliers

Contenu de la modification

Des bâtiments inscrits en zone UEe du PLUi approuvé ont été identifiés comme **susceptibles de pouvoir changer de destination**. Comme le précise la partie 1 du règlement, le changement de destination d'une construction porte sur les changements entre les cinq destinations et non entre les sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme.

Dans les zones A et N, les constructions ou parties de constructions susceptibles de changer de destination sont identifiées aux plans de zonage.

Seules les constructions situées en zones agricole (A) ou naturelle (N) peuvent être identifiées au plan de zonage comme susceptibles de changer de destination. Par ailleurs, le règlement de la zone UEe prévoit que des changements de destination sont possibles. L'identification au plan de zonage des constructions, au sein du parc d'activités économiques des Groux, comme susceptibles de changer de destination est une erreur matérielle qu'il s'agit de corriger.

Nota bene : la modification supprime en parallèle l'emplacement réservé MOR21 (se reporter à la fiche N°3-MOR).

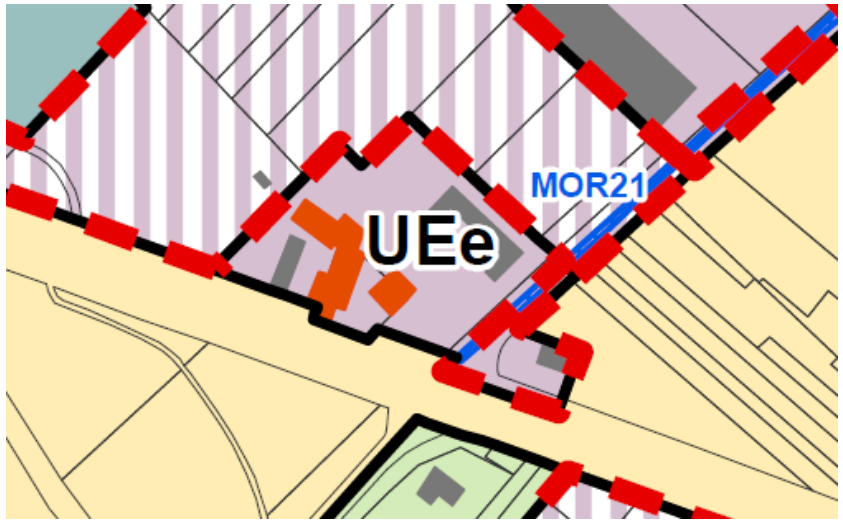
Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

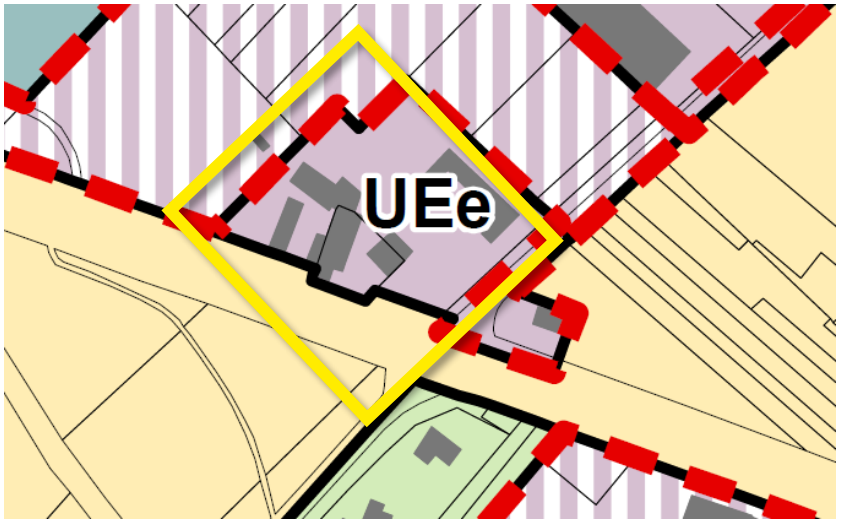
AVANT

Plan de zonage de la commune

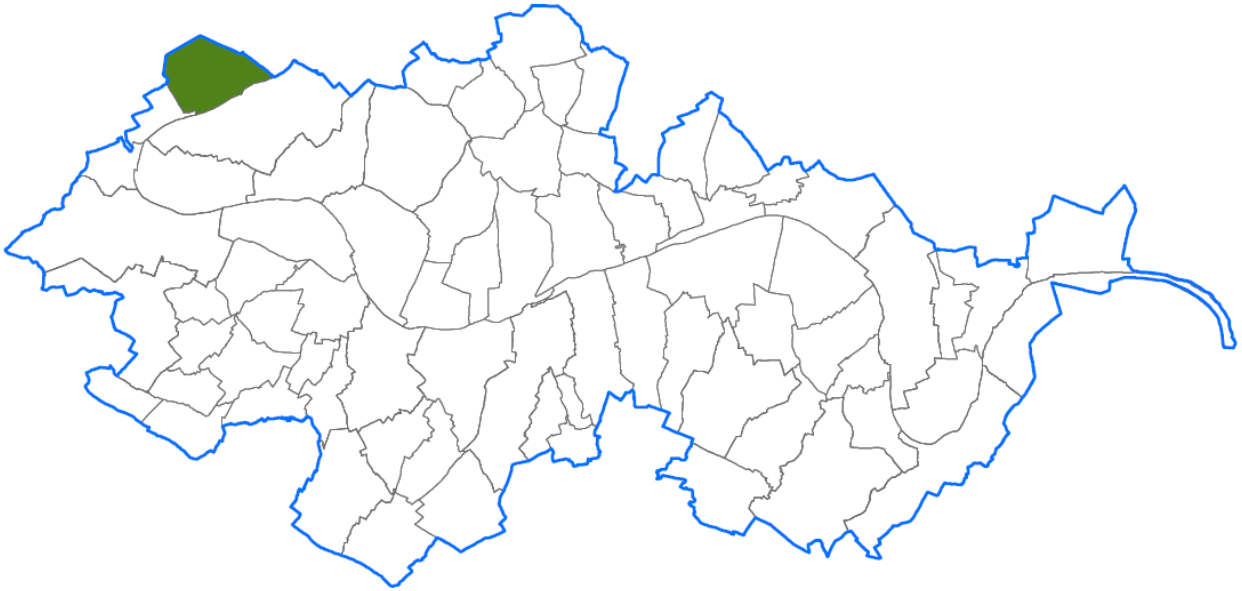


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Mousseaux-sur-Seine

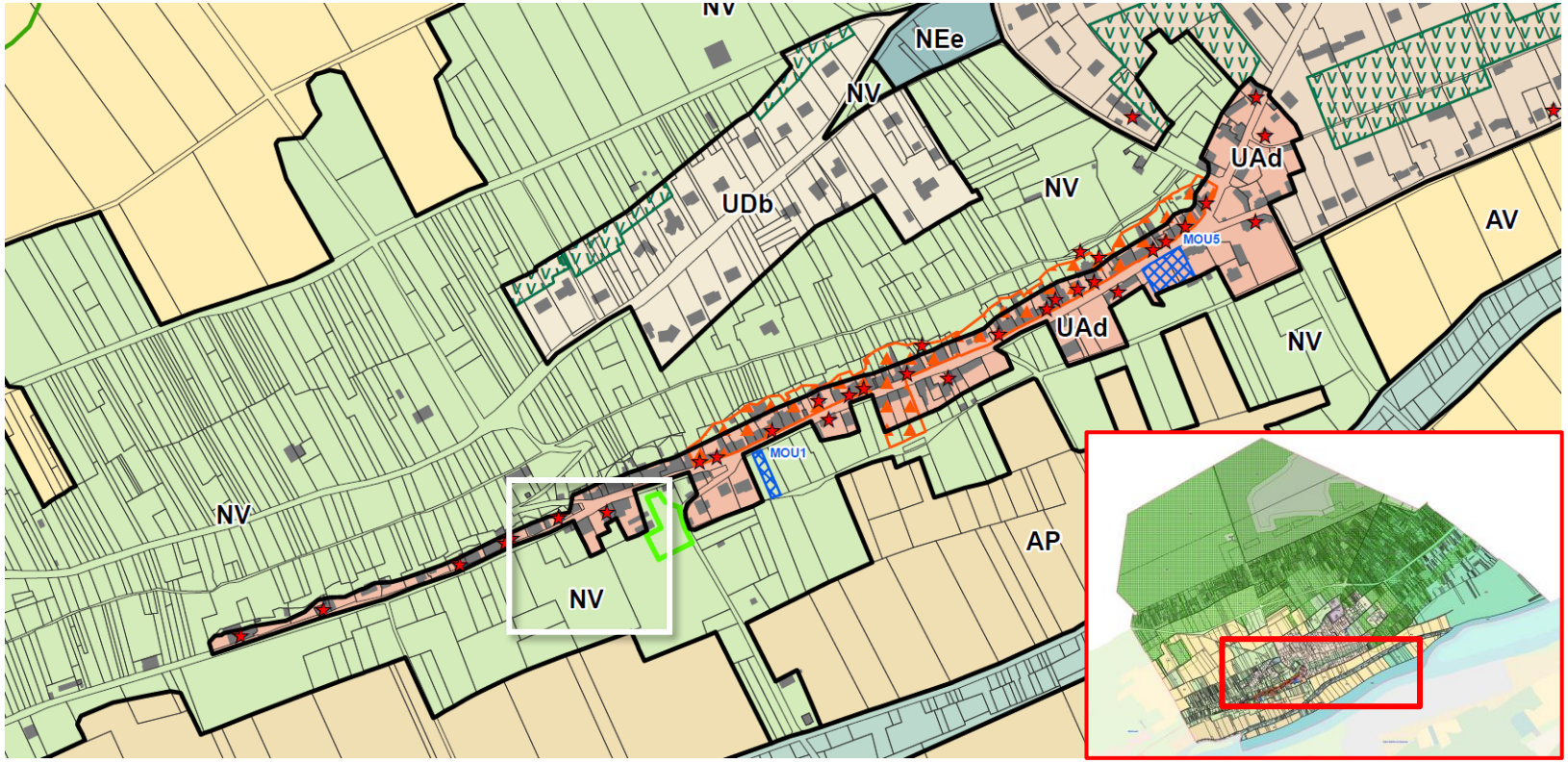


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-MOU – CORRECTION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4BIS GRANDE RUE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mousseaux-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mousseaux-sur-Seine

Contenu de la modification

A la limite entre les zones NV et UAd, le quartier de l'auberge « Les Terrasses » possède un patrimoine urbain très important.
L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Une des fiches patrimoine qui recensent les EPUR **comporte une mauvaise adresse**. Il y est indiqué « 6 Grande Rue » à Mousseaux-sur-Seine alors que l'édifice se situe **4bis Grande Rue**. Il s'agit de corriger cette erreur d'adresse sur la **fiche de protection patrimoniale 78437_PAT_029**. De plus, il est confirmé l'intérêt architectural de cette construction.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78437_PAT_029

PLUi

Mousseaux-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural

78437_PAT_029

Nom : Auberge Les Terrasses





Typologie : Maison de bourg

6 GRANDE RUE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*1e moitié XXe siècle*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : Paysager : OUI

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78437_PAT_029

PLUi

Mousseaux-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural

78437_PAT_029

Nom : Auberge Les Terrasses





Typologie : Maison de bourg

4 BIS GRANDE RUE

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné

Période de construction	1ere moitié XXème siècle	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composés
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Colombage
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composés
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Colombage
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (5/7)

Modification générale n°1 du PLUi

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★ 1 ★

5. LES EVOLUTIONS TERRITORIALES

Orgeval – Villennes-sur-Seine

20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

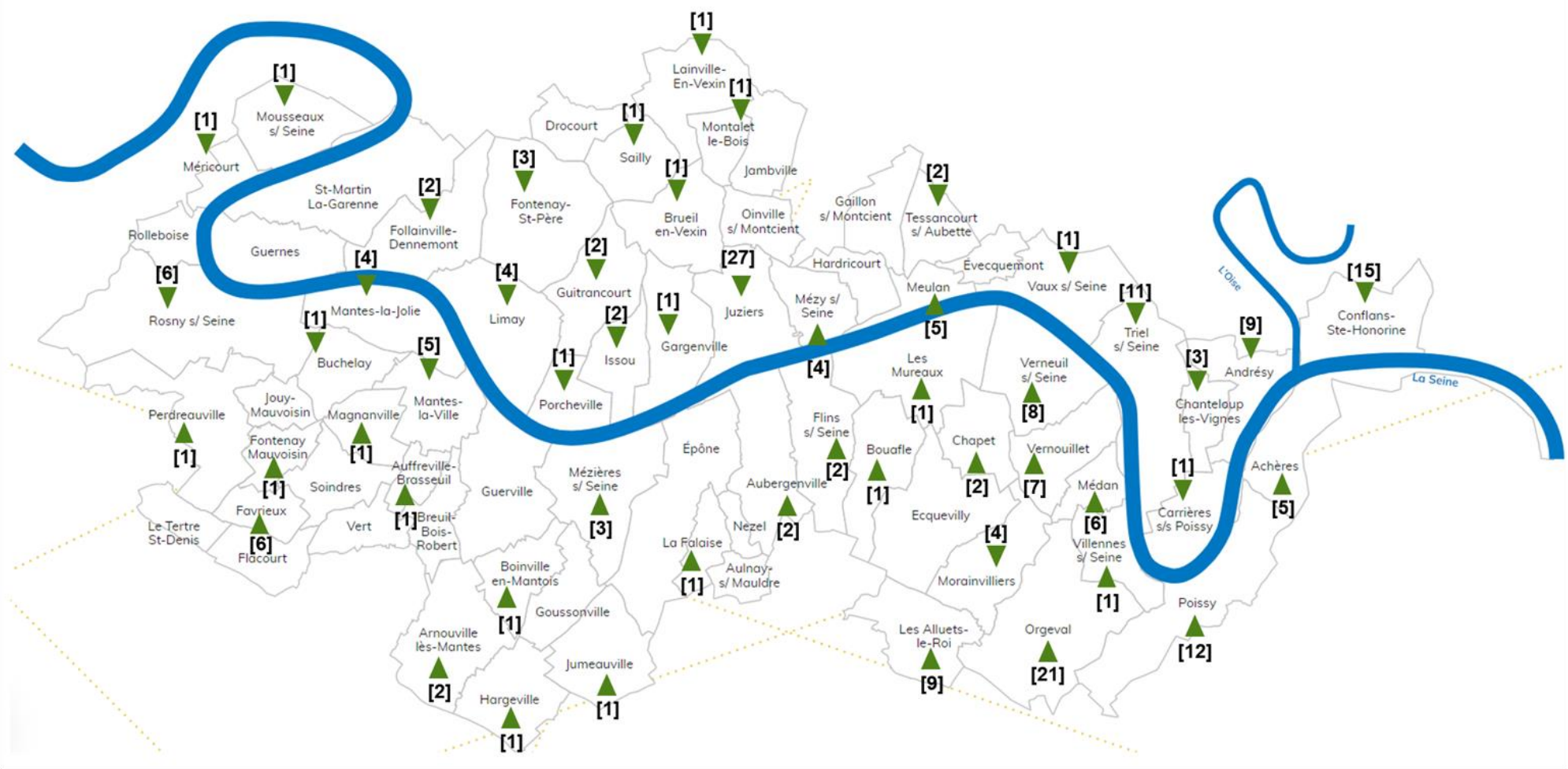
GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

B. Les évolutions territoriales

Orgeval – Villennes-sur-Seine

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Synthèse des communes concernées par une ou plusieurs évolutions territoriales



Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

ORGEVAL....820

N°1-ORG – AJOUT DE DEUX CÔNES DE VUES SUR L'OAP À ENJEUX METROPOLITAINS N°12 « L'AXE POISSY SUD - VILLENNES-SUR-SEINE – ORGEVAL »....821
N°2-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « VENTE BERTINE »....825
N°3-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « DUMESNIL »....829
N°4-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE RUE DE LA CHAPELLE....835
N°5-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « L'AULNETTE », RUE DE FEUCHEROLLES....841
N°6-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « LA GENTILHOMMIERE » SISE RUE DE FEUCHEROLLES....847
N°7-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 9 RUE DU DOCTEUR MAURER....853
N°8-ORG – RELOCALISATION DE L'ÉDIFICE PATRIMONIAL URBAIN ET RURAL AU 19 RUE DES MONTAMETS....859
N°9-ORG – CORRECTION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG20 »....863
N°10-ORG – CORRECTION DU BÉNÉFICIAIRE, DE L'INTITULÉ ET DE LA TYPOLOGIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG30 »....865
N°11-ORG – MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ DE MIXITÉ SOCIALE « ORGXXXI » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDA....867
N°12-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG62 » RUE DU COLOMBET....871
N°13-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG63 » POUR L'ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DE LA BUISSONNERIE....875
N°14-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG64 » POUR LA RÉALISATION D'UN CIMETIÈRE PAYSAGER RUE DES CORMIERS....879
N°15-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG65 » POUR L'EXTENSION D'UNE ECOLE MATERNELLE RUE DE PICQUENARD....883
N°16-ORG – SUPPRESSION DES TROIS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « ORG8 », « ORG21 » ET « ORG56 »....887
N°17-ORG – MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE LOCALISATION RUE DE LA CHAPELLE « ORGD »....893
N°18-ORG – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDA3 POUR LES TERRAINS RUE DE LA BUTTE....897
N°19-ORG – IDENTIFICATION D'ARBRES REMARQUABLES....901
N°20-ORG – AJOUT D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) SUR LES TERRAINS RUES DE LA CHAPELLE ET RUE DES TROIS ROIS....907
N°21-ORG – IDENTIFICATION DE CONTINUITÉS PAYSAGÈRES....911

PERDREAUVILLE....918

N°1-PER – IDENTIFICATION D'UN ARBRE REMARQUABLE AU 16 RUE DES GAUDIMONTS....919

POISSY....922

N°1-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 6 AVENUE FERNAND LEFEBVRE....923
N°2-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 4 AVENUE FERNAND LEFEBVRE....927
N°3-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 25 BOULEVARD GAMBETTA....931
N°4-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 14 RUE PASTEUR....935
N°5-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 27 RUE PASTEUR....939
N°6-POI – CORRECTIONS MATÉRIELLES ET COMPLÉTUDES SUR LES FICHES PATRIMONIALES AVENUE EMILE ZOLA....943
N°7-POI – EVOLUTIONS SUR LE « SECTEUR ROUGET DE LISLE »....949

N°8-POI – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POI8 » 957
N°9-POI – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POI11 » 961
N°10-POI – AJOUT DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES RUE CHARLES MARECHAL 965
N°11-POI – AJOUT DE DEUX CŒURS D'ÎLOTS (CIL) SUR LA VILLA THÉRÈSE 969
N°12-POI – TRANSFORMATION DU LINÉAIRE TOUTE ACTIVITÉ EN LINÉAIRE COMMERCIAL DANS LE CENTRE-VILLE 973

PORCHEVILLE 978

N°1-POR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POR1 » 979

ROSNY-SUR-SEINE 984

N°1-RSS – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE » ET CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE PÉRIMÈTRE 985
N°2-RSS – EVOLUTIONS PORTANT SUR LE SECTEUR DES « HAUTES PERRUCHES » 991
N°3-RSS – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « BORDELETS » 997
N°4-RSS – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DE LA FICHE D'IDENTIFICATION PATRIMONIALE DE L'HOSPICE SAINT-CHARLES 1001
N°5-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDB SUR L'AVENUE DE MANTES ET LE CHEMIN DES SIRETTES 1005
N°6-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDB VERS NV SECTEUR DU CHEMIN DE HALAGE 1007

SAILLY 1012

N°1-SAI – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR TOUS LES BÂTIMENTS DE LA FERME 1013

TESSANCOURT-SUR-AUBETTE 1018

N°1-TSA – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN SUR LE TERRAIN À L'ANGLE DE LA ROUTE DE MEULAN ET DU CHEMIN DES PETITES FONTAINES 1019
N°2-TSA – AJOUT DE SEPT CŒURS D'ÎLOT ET LISIERES DE JARDIN (CIL) 1023

TRIEL-SUR-SEINE 1034

N°1-TSS – MODIFICATION DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE PATRIMONIALE AU 35 RUE DES RESERVOIRS 1035
N°2-TSS – MODIFICATION DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE PATRIMONIALE AU 1 RUE DU GENERAL LECLERC 1039
N°3-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 211BIS RUE PAUL DOUMER 1043
N°4-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 31 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE 1047
N°5-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 31BIS GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE 1051
N°6-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 33 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE 1057
N°7-TSS – EXTENSION DE L'ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL RUE DES CRÉNEAUX 1061
N°8-TSS – SUPPRESSION DES QUATRE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « TSS119 », « TSS126 », « TSS154 » ET « TSS156 » 1067
N°9-TSS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « TSS165 » 1073
N°10-TSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE NE ET NV VERS NP 1077

N°11-TSS – IDENTIFICATION DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE 1081

VAUX-SUR-SEINE 1086

N°1-VSS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VSS4 » 1087

VERNEUIL-SUR-SEINE 1092

N°1-VES – MODIFICATION DES ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS POUR ACCROITRE L'EMPRISE AU SOL 1093
N°2-VES – IDENTIFICATION DE DEUX ENSEMBLES BÂTIS BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX 1099
N°3-VES – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR L'EXTENSION DE L'HÔTEL DE VILLE 1105
N°4-VES – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VES10 » 1109
N°5-VES – MATÉRIALISATION DU LINÉAIRE COMMERCIAL BOULEVARD ANDRE MALRAUX 1113
N°6-VES – AJOUT D'UNE LISIERE DE JARDIN (CIL) AU SUD DE LA COMMUNE ENTRE LA ZONE UDA ET LA ZONE NEE 1117
N°7-VES – EXTENSION DES ESPACES COLLECTIFS VÉGÉTALISÉS (ECV) SUR LA COPROPRIÉTÉ DES GROS CHÊNES 1121
N°8-VES – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA POINTE DE VERNEUIL ET SUPPRESSION DU ZOOM DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX METROPOLITAINS N°10 « LE QUARTIER POINTE DE VERNEUIL » 1125

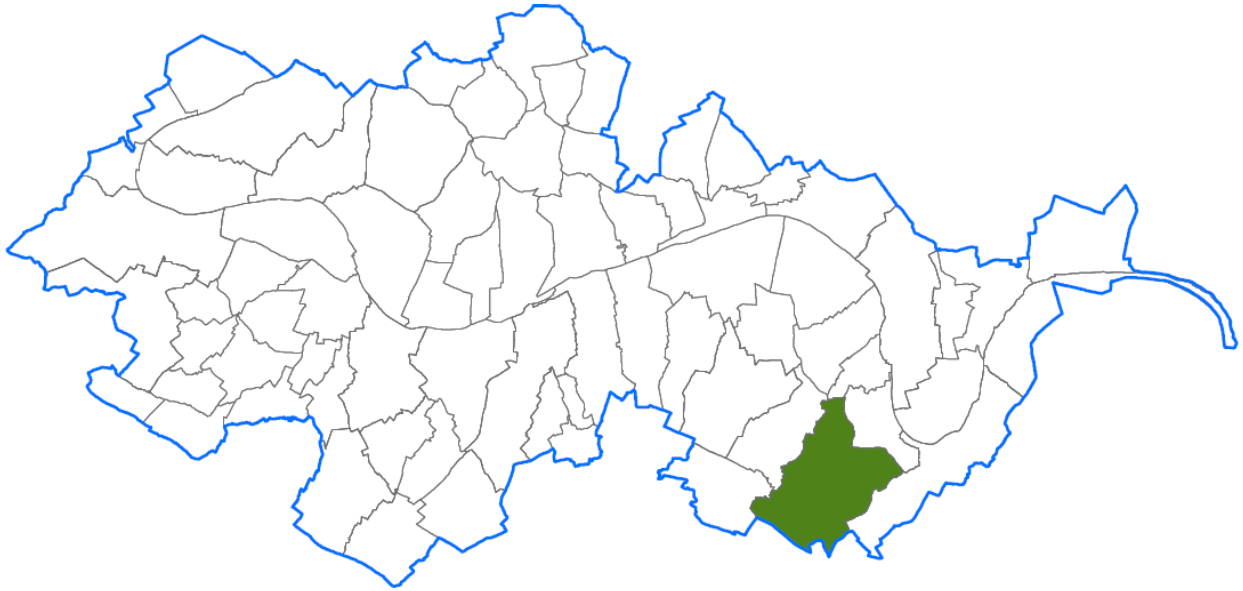
VERNOUILLET 1134

N°1-VRN – MODIFICATION DE L'ADRESSE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE RUE DU CLOS THONESSE 1135
N°2-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 8 AVENUE DE TRIEL 1139
N°3-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA AU 65 RUE PAUL DOUMER 1143
N°4-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 1 GRANDE RUE DE VERNEUIL 1145
N°5-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LE PAVILLON SIS 3BIS RUE MAURICE BERTEAUX 1147
N°6-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 34 RUE MAURICE BERTEAUX 1151
N°7-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 2 BOULEVARD DE L'EUROPE 1155
N°8-VRN – CRÉATION DE CINQ CŒURS D'ÎLOTS (CIL) 1159
N°9-VRN – EXTENSION D'UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE RUE GEORGES CLEMENCEAU 1165

VILLENNES-SUR-SEINE 1170

N°1-VIS– AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DU CHÂTEAU D'ACQUEVILLE 1171

Orgeval

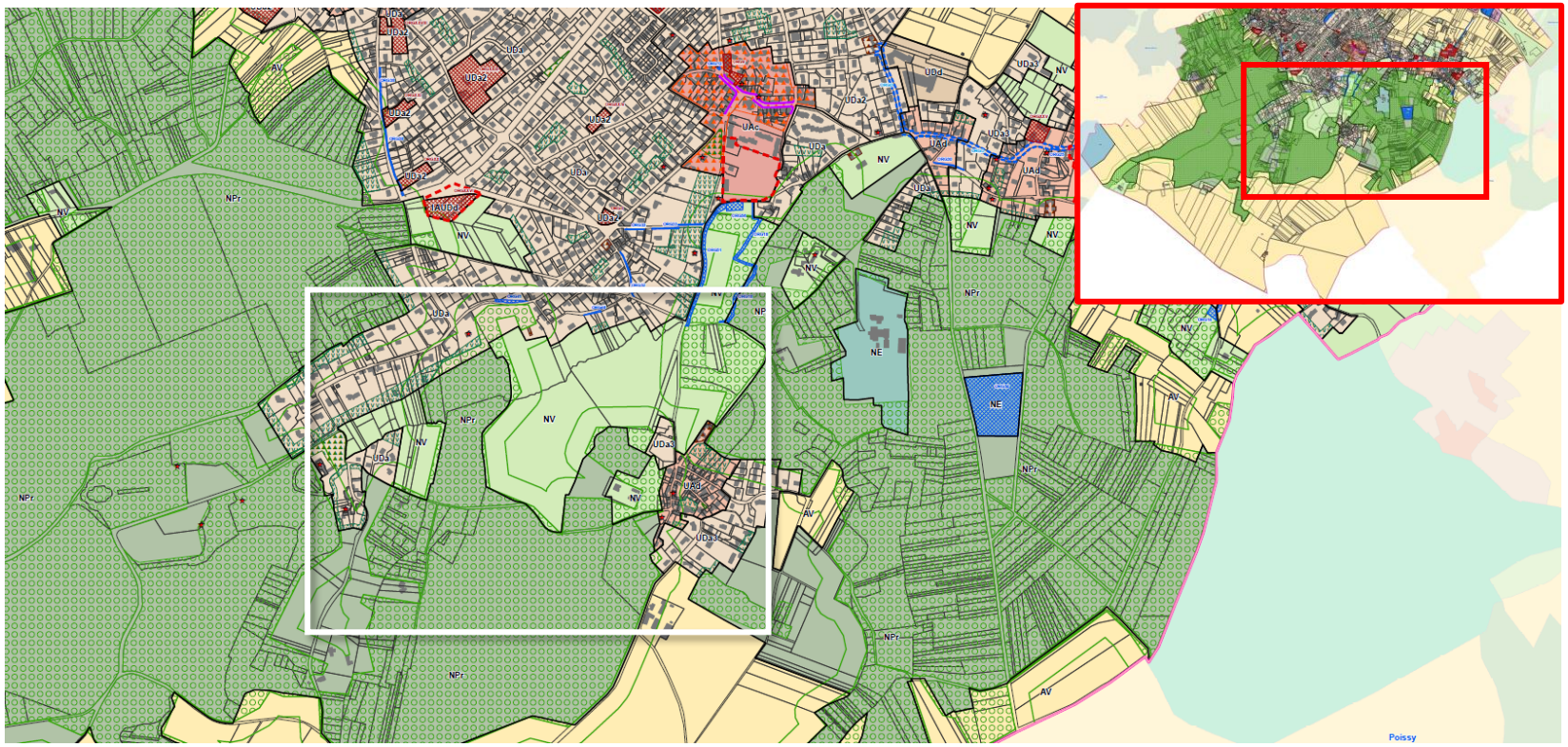


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-ORG – AJOUT DE DEUX CÔNES DE VUES SUR L'OAP À ENJEUX METROPOLITAINS N°12 « L'AXE POISSY SUD - VILLENNES-SUR-SEINE – ORGEVAL »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

Les **orientations graphiques de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°12 « L'axe Poissy sud – Villennes-sur-Seine – Orgeval »** sont complétées pour appuyer les objectifs écrits déjà prévus portant sur les enjeux paysagers et environnementaux poursuivis. **Deux nouveaux cônes de vues sont matérialisés sur le schéma général**. Ces cônes de vues visent à matérialiser la **sanctuarisation des paysages agricoles et naturels** le long des coteaux au sud. Ainsi que le prévoit le tableau des orientations graphiques dans la partie commune des OAP de secteurs à enjeux métropolitains, ces espaces sont privilégiés pour créer :

- des aménagements liés ou nécessaires à la découverte du paysage (accessibilité, stationnement, sécurisation, table d'orientation, entretien des abords pour éviter l'envahissement végétal et des arbres qui peuvent nuire à la vue) ;
- des vues sur un espace, un monument ou une construction.

L'espace intérieur de ces cônes de vue ne doit pas être construit, ni planté d'arbres de haute tige et de préférence être dégagé de toute occupation.



Point de vue depuis l'impasse de la Verte Salle



Point de vue depuis la rue de la Garenne

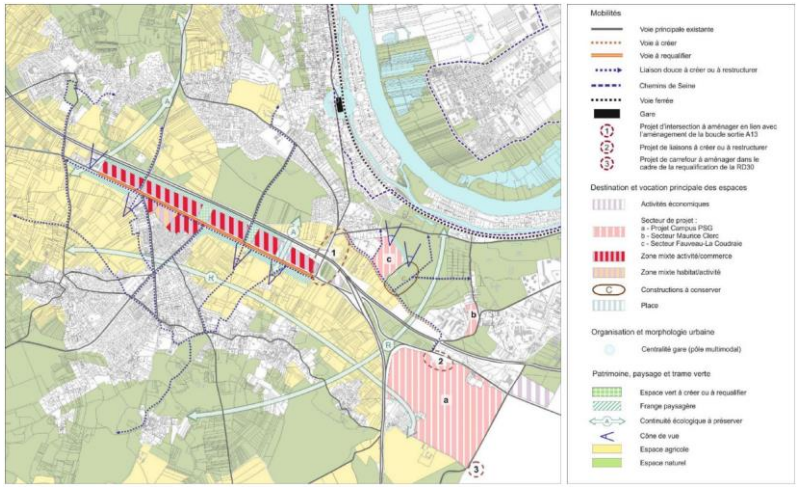
Synthèse des incidences sur l’environnement

La modification porte des incidences positives sur l'environnement en protégeant la qualité paysagère des secteurs et des espaces naturels contribuant à l'armature verte et bleue du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

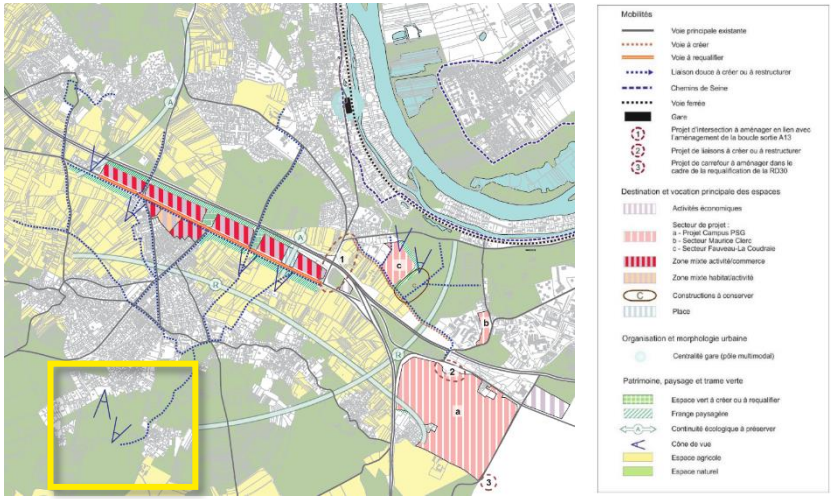
AVANT

OAP de secteurs à enjeux métropolitains n°12 « l’axe Poissy sud – Villennes-sur-Seine – Orgeval ».



APRÈS

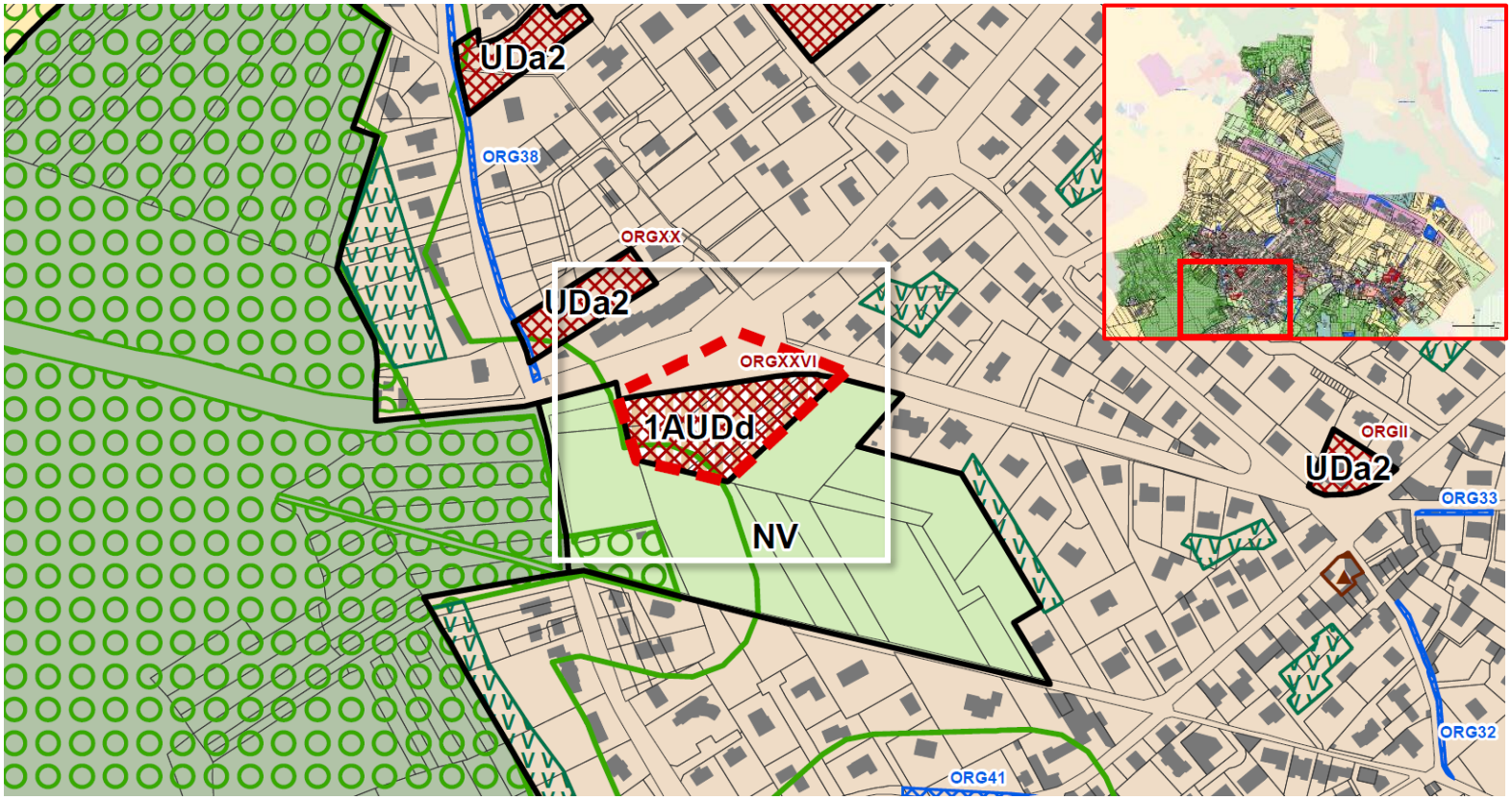
OAP de secteurs à enjeux métropolitains n°12 « l’axe Poissy sud – Villennes-sur-Seine – Orgeval »



N°2-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « VENTE BERTINE »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Vente Bertine » a un **double objectif** : **qualifier l'entrée ouest de la ville** et **diversifier l'offre résidentielle**. Elle est classée en zone 1AUDd au PLUi approuvé. Le projet autour de cette OAP a évolué. L'OAP sera modifiée en conséquence. Toutefois, ces modifications ne remettent pas en cause les objectifs énoncés par l'OAP.

Le **nom de cette OAP est modifié pour être en cohérence avec sa localisation géographique : l'OAP se situe à l'angle de la côte Farot et de la rue du docteur Maurer**. Le **nombre de logements est augmenté** afin de répondre aux exigences de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. En matière de mobilité, le **stationnement est privilégié en sous-sol,** toujours dans un objectif de préservation de la qualité du cadre vie et des paysages environnants. Les **accès voiries sont eux aussi modifiés.**

Enfin, la modification précise que cette OAP aura vocation à être réalisée sur **court et moyen terme**.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en optimisant le foncier disponible tout en prenant en compte certaines mesures pour assurer au maximum l'insertion de l'opération dans ce secteur sensible d'entrée de ville.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
OAP de secteur à échelle communale « Vente Bertine »	**OAP de secteur à échelle communale « Farot-Maurer »**
Destination générale et programmation	Destination générale et programmation
− Le secteur a pour vocation d'accueillir environ 30 logements en vis à vis des lotissements récemment construits de l'autre côté de l'avenue Frédéric Chartier ; − La programmation en logement sera composée de 100% de mixité sociale, avec une densité de 60 logements/ha (densité nette sans voirie et placette).	**Cette OAP a vocation à être réalisée à court et moyen terme.** − Le secteur a pour vocation d'accueillir environ 30 **à 45** logements en vis à vis des lotissements récemment construits de l'autre côté de l'avenue Frédéric Chartier ;

Composition et morphologie urbaine

- Les logements seront implantés en retrait de la rue du Dr Maurer permettant ainsi des aménagements extérieurs à l'avant et à l'arrière des logements ;
- La hauteur totale des constructions s'inscrira dans un vélum moyen à R+2.

Organisation viaire et déplacements

- L'accès principal du lot se fera depuis la rue du Dr Maurer ;
- L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager paysagers qualitatif. ;
- Une continuité piétonne est à mettre en avant entre le nord du site et le chemin de Gaillonets.

Qualité paysagère et environnementale

- Les aménagements proposés devront en tout point préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés ;
- Les jardins situés à l'arrière des logements contribueront à la mise en valeur des continuités paysagères ;
- L'aménagement d'une placette et le traitement de la rue du Dr Maurer en contre-allée permettront le traitement de l'entrée de ville.

- La programmation en logement sera composée de 100% de mixité sociale ~~avec une densité de 60 logements/ha (densité nette sans voirie et placette)~~.

Composition et morphologie urbaine

- Les logements seront implantés en retrait de la rue du Dr Maurer permettant ainsi des aménagements extérieurs à l'avant et à l'arrière des logements ;
- La hauteur totale des constructions s'inscrira dans un vélum moyen à R+2.

Organisation viaire et déplacements

- ~~L'accès principal du lot se fera~~ **Les accès se feront principalement** depuis la rue du Dr Maurer ;
- ~~L'organisation du stationnement sera gérée dans le volume bâti ou au sein d'un aménagement paysager paysagers qualitatif. ;~~
- **Pour les logements, un stationnement en sous-sol sera à privilégier afin de conserver un aspect paysager au projet ;**
- Une continuité piétonne est à mettre en avant entre le nord du site et le chemin de Gaillonets.

Qualité paysagère et environnementale

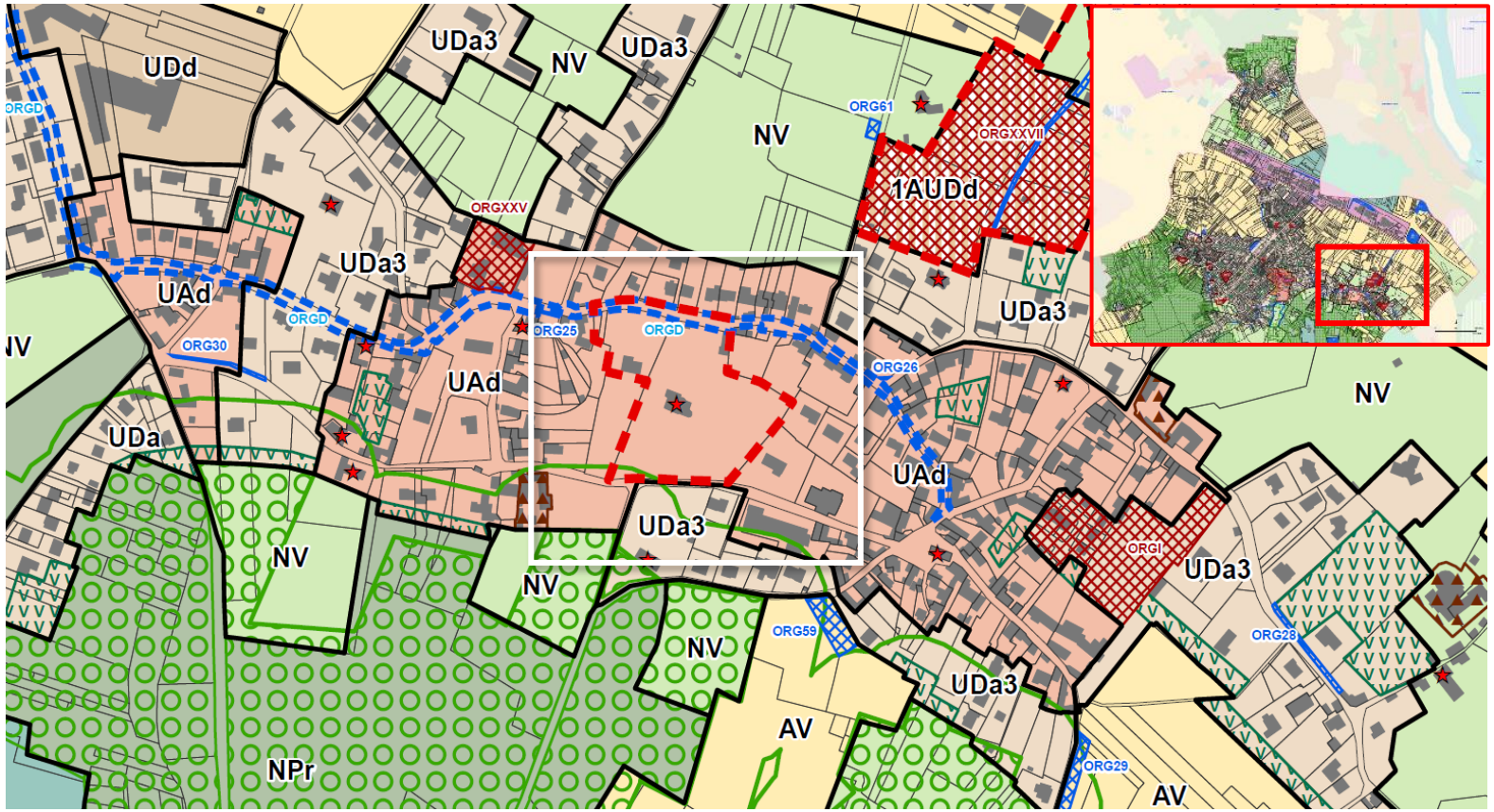
- Les aménagements proposés devront en tout point préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés ;
- Les jardins situés à l'arrière des logements contribueront à la mise en valeur des continuités paysagères ;

- L’aménagement d’une placette et le traitement de la rue du Dr Maurer en contre-allée permettront le traitement de l’entrée de ville ;
- **Il sera privilégié la conservation des arbres existants sur l’emplacement prévisionnel de la place**.

N°3-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « DUMESNIL »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Dumesnil » a pour **objectif** de **développer un projet résidentiel mixte tout en conservant les espaces verts**. Elle est classée en zone UAd au PLUi approuvé. Le projet autour de cette OAP ayant évolué, celle-ci doit être ajustée sans remettre en cause les objectifs énoncés par l'OAP.

Le **nombre de logements et le taux de logements locatifs sociaux sont augmentés** afin de répondre aux exigences de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. La **hauteur des constructions** est adaptée. Un objectif qualitatif est recherché : il est visé à privilégier un urbanisme de projet pour une meilleure prise en compte des hauteurs dans l'environnement urbain et pour garantir une bonne transition. En matière de mobilité, le **stationnement est privilégié en sous-sol,** toujours dans un objectif de préservation de la qualité du cadre de vie et des paysages environnants. Les **accès voiries sont également modifiés.** Dans un objectif de préservation du patrimoine**, le mur en pierres existant sera reconstruit à l'identique** après l'élargissement de la voirie.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les équilibres prévus par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Une erreur matérielle relative à la typologie de logements dans le texte de l'OAP est corrigée afin de garantir une bonne compréhension. De plus, la programmation est légèrement ajustée de 60 logements à 50 à 60 logements.

L'évolution de ce sujet procède de l'enquête publique. Elle tient compte de l'avis émis par la commune d'Orgeval et des contributions versées lors de l'enquête publique. Cette demande n'est considérée comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en optimisant le foncier disponible tout en prenant en compte certaines mesures pour assurer au maximum l'insertion de l'opération.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRÈS
OAP de secteur à échelle communale « Dumesnil »	OAP de secteur à échelle communale « Dumesnil »
Destination générale et programmation	Destination générale et programmation
La partie nord-est présente une très forte déclivité. Entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte, la différence de niveau est de 15 m ; soit une pente générale du site de 12,5 %.	La partie nord-est présente une très forte déclivité. Entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte, la différence de niveau est de 15 m ; soit une pente générale du site de 12,5 %.
Le terrain est actuellement occupé par une belle maison de famille datant des années 30 ou 50, d'environ 450 m² de surface de plancher, et implantée au milieu du terrain, qui sera conservée. En partie nord-est, le projet permet de créer environ 3000 m² de surface de plancher, soit 40 à 45 logements, selon la typologie retenue.	Le terrain est actuellement occupé par une belle maison de famille datant des années 30 ou 50, d'environ 450 m² de surface de plancher, et implantée au milieu du terrain, qui sera conservée. En partie nord-est, le projet permet de créer environ 3000 m² de surface de plancher, soit ~~40 à 45~~ **environ 50 à 60** logements, selon la typologie retenue **: environ une dizaine de maisons côté nord-est et environ une cinquantaine de logements collectifs sur la partie nord-ouest. Le taux de logements locatifs sociaux pourra atteindre 100%.**
Le secteur est également occupé par une maison de gardien située sur l'angle nord-est, à proximité de la grille d'entrée. D'environ 120 m² de surface de plancher et bien intégrée avec la grille donnant accès sur la rue de la Chapelle, il est proposé de la conserver. La parcelle voisine, actuellement en friche, est occupée par une ancienne maison qui ne sera pas conservée.	Le secteur est également occupé par une maison de gardien située sur l'angle nord-est, à proximité de la grille d'entrée. D'environ 120 m² de surface de plancher et bien intégrée avec la grille donnant accès sur la rue de la Chapelle, il est proposé de la conserver.
Composition et morphologie urbaine	

Dans la partie nord-est du terrain, la construction d'un ensemble de quelques maisons groupées (maisons en bande) d'une hauteur maximale au faîtage de 8,00 à 9,00 m soit R+ Combles. Les maisons disposeront d'un garage couvert.

Dans la partie nord-ouest du terrain, la construction d'un petit bâtiment collectif de logements locatifs sociaux à R+1+Combles ou attique. En matière d'implantation des constructions, ce secteur permet ainsi de monter à une hauteur totale maximale de 7 m : R+1+Combles, selon un gabarit avec une partie verticale sur 7m et un angle à 45° jusqu'au faîtage.

Celui-ci serait limité à 15 m de hauteur totale maximale. La construction d'un programme d'au moins 50% de logements sociaux dans la partie nord-ouest du terrain, permet de construire un étage supplémentaire pour ces constructions, soit R+2 + combles. L'emprise de ce bâtiment permet de développer un niveau de stationnement souterrain qui permet de répondre à la norme actuelle en matière de stationnement, avec quelques places réalisables en surface (y compris les places visiteurs).

Organisation viaire et déplacements

Un élargissement de la rue de La Chapelle est envisageable au nord du secteur. La limite du terrain peut être légèrement réduite en reculant de quelques mètres (environ 6) le mur en meulière existant en limite de l'emprise publique, afin d'élargir un peu la voirie, et de créer une douzaine de places de stationnement longitudinal réparties sur les 2 côtés de la rue.

Le terrain est essentiellement desservi par la rue de la Chapelle, plus large et mieux adaptée à la création d'accès.

La parcelle voisine, actuellement en friche, est occupée par une ancienne maison qui ne sera pas conservée.

Composition et morphologie urbaine

~~Dans la partie nord-est du terrain, la construction d'un ensemble de quelques maisons groupées (maisons en bande) d'une hauteur maximale au faîtage de 8,00 à 9,00 m soit R+Combles. Les maisons disposeront d'un garage couvert.~~

~~Dans la partie nord-ouest du terrain, la construction d'un petit bâtiment collectif de logements locatifs sociaux à R+1+Combles ou attique. En matière d'implantation des constructions, ce secteur permet ainsi de monter à une hauteur totale maximale de 7 m : R+1+Combles, selon un gabarit avec une partie verticale sur 7m et un angle à 45° jusqu'au faîtage.~~

~~Celui-ci serait limité à 15 m de hauteur totale maximale. La construction d'un programme d'au moins 50% de logements sociaux dans la partie nord-ouest du terrain, permet de construire un étage supplémentaire pour ces constructions, soit R+2 + combles. L'emprise de ce bâtiment permet de développer un niveau de stationnement souterrain qui permet de répondre à la norme actuelle en matière de stationnement, avec quelques places réalisables en surface (y compris les places visiteurs).~~

Rue de la Chapelle, la hauteur de construction variera selon que celle-ci est une construction de premier ou second rang. Les constructions de premier rang auront un gabarit moyen d'environ R+1+C. Les constructions de second rang auront un gabarit moyen d'environ R+2.

Une liaison douce est à aménager entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte.

Qualité paysagère et environnementale

La constructibilité de la parcelle AO 36 est aussi déterminée par le règlement de la donation effectuée à la commune, qui a défini des contraintes intégrées dans le plan de l'OAP :

- Aucune construction ne sera édifiée dans la partie sud du terrain située entre le chemin de la Butte et la maison existante,
- Aucune construction édifiée dans la partie nord (la partie basse du terrain) ne pourra dépasser une hauteur totale de 10 m, au-dessus de la courbe de niveau NGF 127,00.

Organisation viaire et déplacements

Un élargissement de la rue de La Chapelle est envisageable au nord du secteur. La limite du terrain peut être légèrement réduite en reculant de quelques mètres (environ 6) le mur en meulière existant en limite de l'emprise publique, afin d'élargir un peu la voirie, et de créer une douzaine de places de stationnement longitudinal réparties sur les 2 côtés de la rue. **Après cet élargissement, une reconstruction du mur de pierre devra être privilégiée.**

Pour les logements collectifs, un stationnement en sous-sol sera à privilégier.

Le terrain est essentiellement desservi par la rue de la Chapelle, plus large et mieux adaptée à la création d'accès.

Si des constructions sont réalisées au centre de la partie nord-ouest, une voirie pourra être aménagée pour les desservir directement.

Une liaison douce est à aménager entre la rue de la Chapelle et la rue de la Butte.

Qualité paysagère et environnementale

La constructibilité de la parcelle AO 36 est aussi déterminée par le règlement de la donation effectuée à la commune, qui a défini des contraintes intégrées dans le plan de l'OAP :

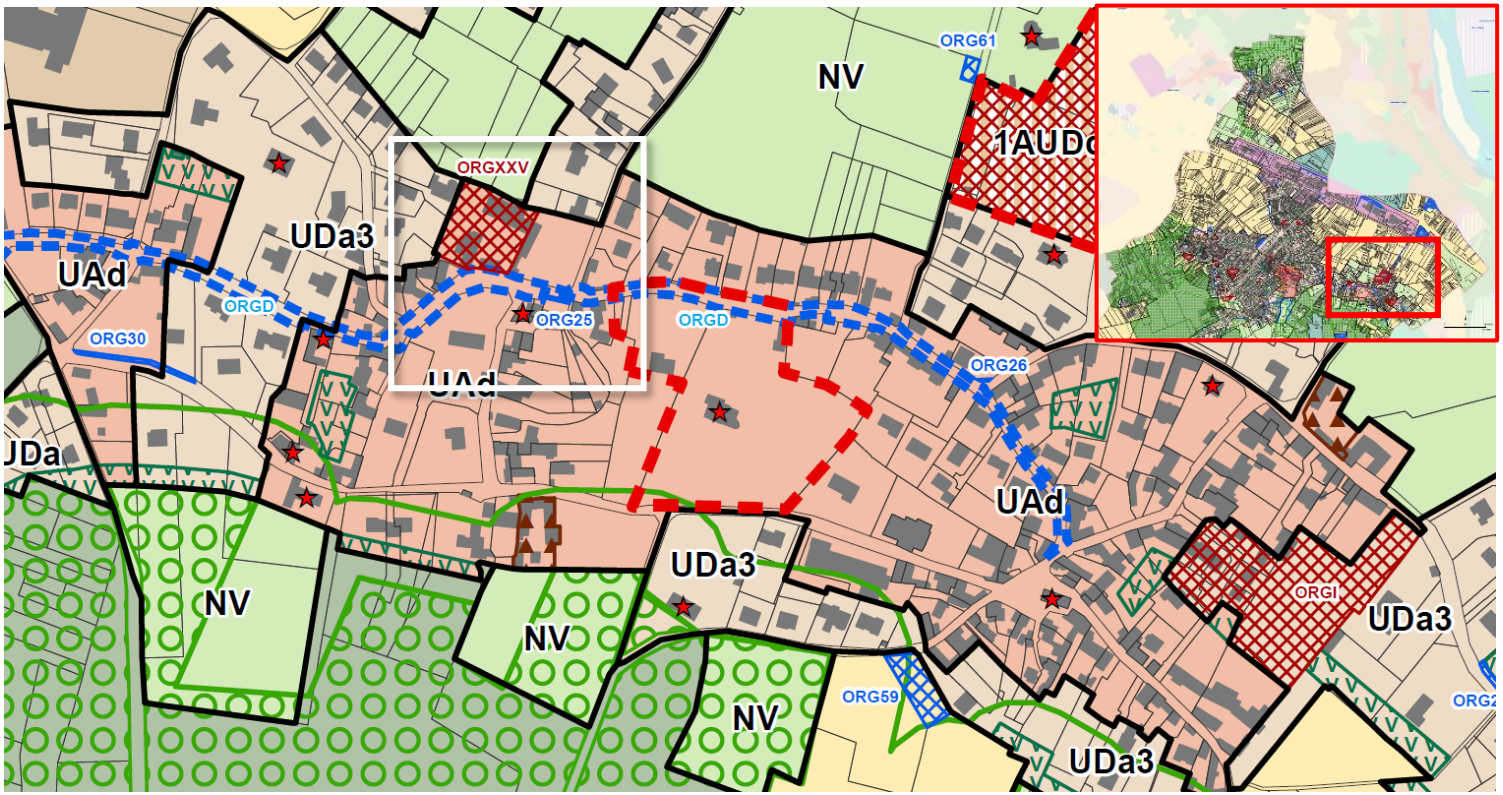
- Aucune construction ne sera édifiée dans la partie sud du terrain située entre le chemin de la Butte et la maison existante ;

- Aucune construction édifiée dans la partie nord (la partie basse du terrain) ne pourra dépasser une hauteur totale de 10 m, au-dessus de la courbe de niveau NGF 127,00.

N°4-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE RUE DE LA CHAPELLE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV- Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

La construction sise rue de la Chapelle (et plus particulièrement sur la parcelle référencée à ce jour au cadastre AP 192), est située en zone UAd du PLUi approuvé. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « maison de notable » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification identifie également une continuité paysagère rue de la Chapelle (se reporter à la fiche N°21-ORG).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_196

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_196

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural

78466_PAT_196

Nom : Maison de notable

Typologie : Maison de notable

RUE DE LA CHAPELLE





Etat : Bon et authentique

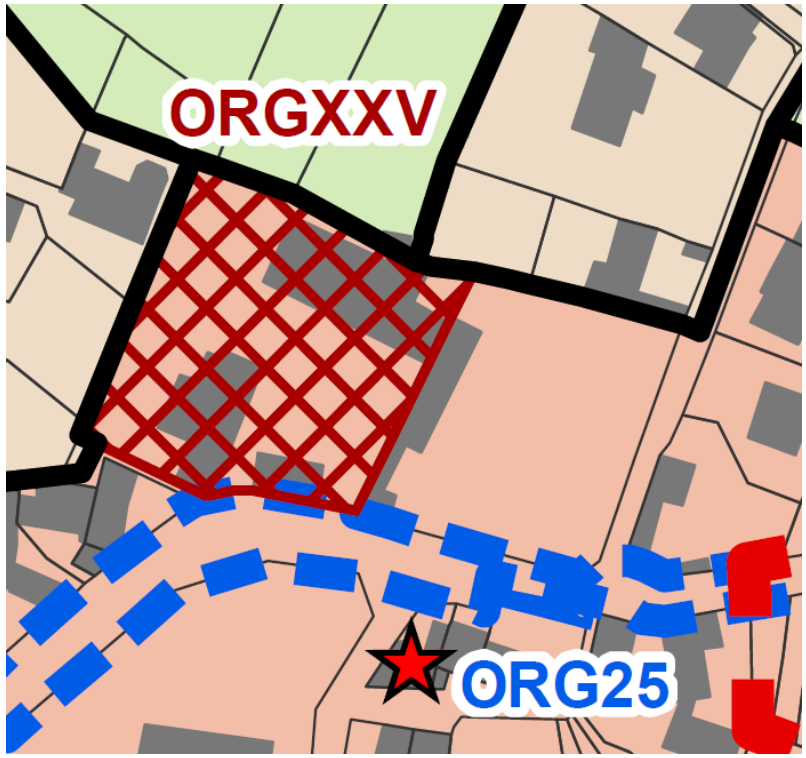
PROTECTION : Remarquable

Genèse	Cette bâtisse aux formes équilibrées, offre un jardin à la française clos d'anciens murs en meulière. Ce domaine est enrichi par un alignement de tilleuls centenaires.

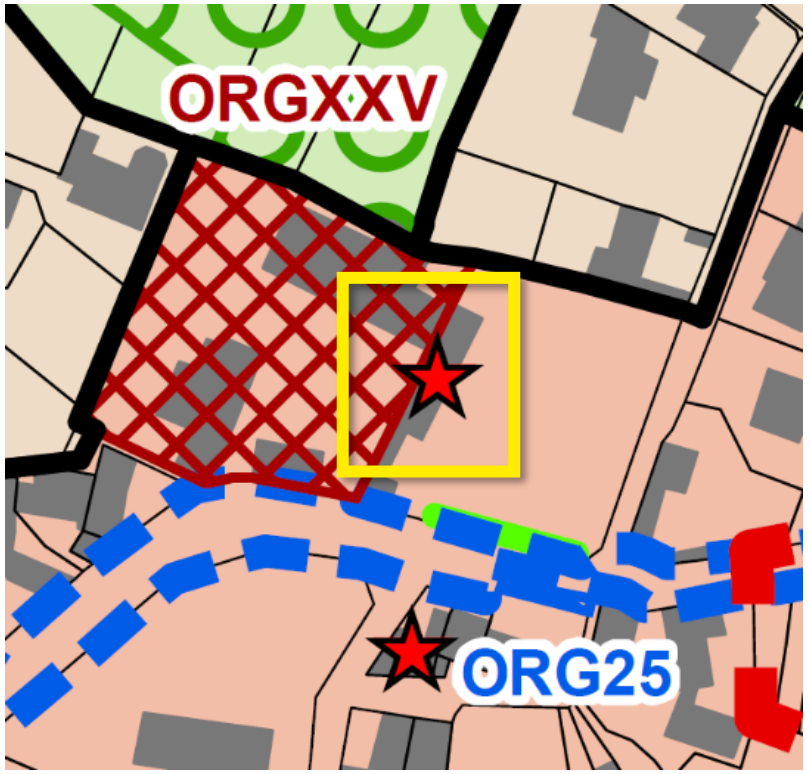
Période de construction	*Fin XIX^{ème} siècle*	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur 1 limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Mur	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuiles plates
	Dispositions particulières	Anciens murs de clôture en meulière, composition de la façad corniche, bandeau, volets bois
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	
	Alignement d'arbres	

Plan de zonage de la commune



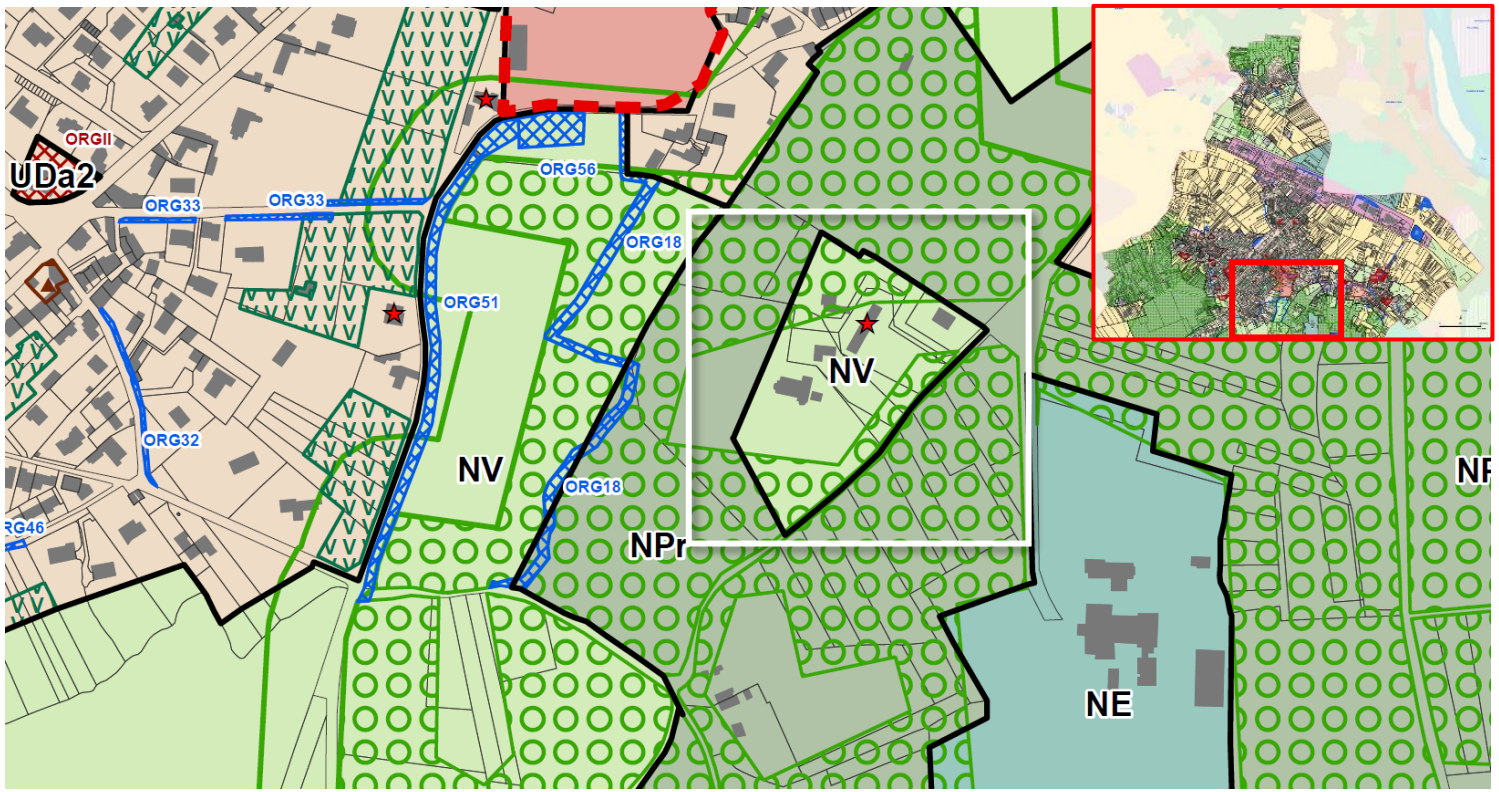
Plan de zonage de la commune



N°5-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « L'AULNETTE », RUE DE FEUCHEROLLES

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV- Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

La villa dite « L'Aulnette », sise rue de Feucherolles (sur la parcelle référencée à ce jour au cadastre AR 13), est située en zone naturelle valorisée (NV). Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager de qualité exceptionnelle (proximité d'un massif boisé classé en zone naturelle protégée, réservoirs de biodiversité (NPr). Ce manoir à colombages et au style sophistiqué répond au style normand du XIX^{e} siècle. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Le degré de protection de la construction protégée au titre d'un EPUR est adapté afin d'accorder plus de souplesse tout en conservant l'objectif de préservation et la valorisation du bâti.

L'évolution de ce sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique et des échanges intervenus dans ce cadre avec la commune d'Orgeval. Cet ajustement n'est pas considéré comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_199

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_199

PLUi

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural

78466_PAT_199

Nom : L'Aulnette





Typologie : Villa

RUE DE FEUCHEROLLES

Etat : Bon et authentique

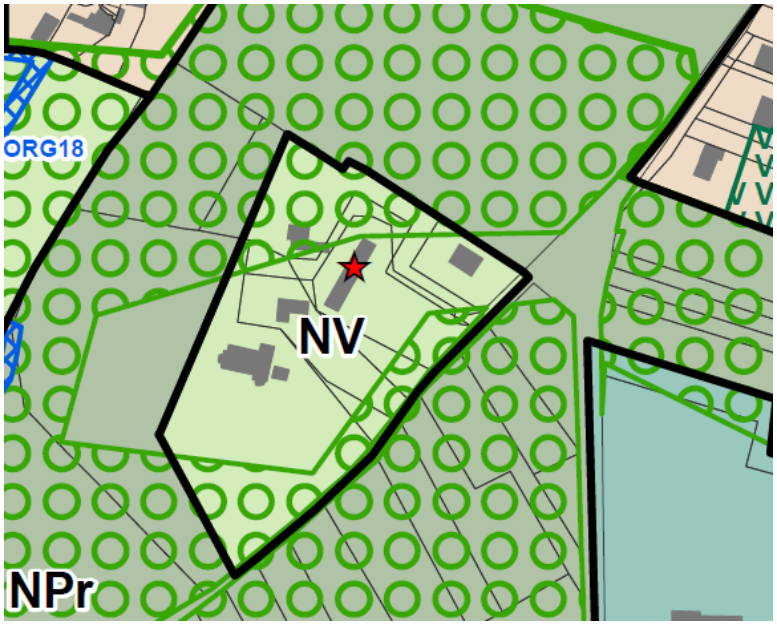
PROTECTION : Remarquable

Genèse	Cette villa (manoir normand à colombage) est situé entre la rue de Feucherolles et la rue du Château Rouge. Plusieurs personnalités y ont habité : Marc Chagall, Jacques Prévert et Véronique Sanson. Ce manoir au décor de façade sophistiqué répond au style normand du XIX^{ème} siècle.

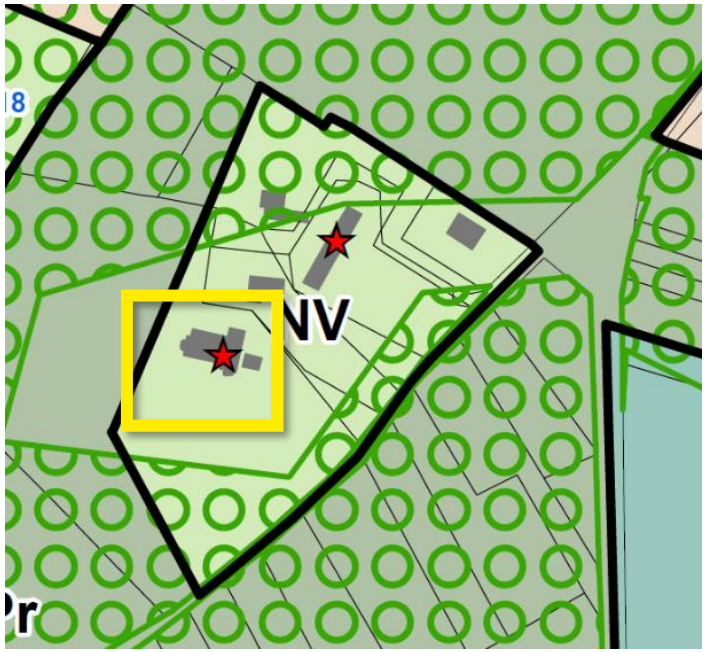
Période de construction	*1880*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1 à R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Particularités architecturales de style « normand » : gabarit, formes et matériaux de toiture, composition et matériaux de façade : balcons, colombage, épi de faîtage
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Parc et jardin, boisement	

Plan de zonage de la commune



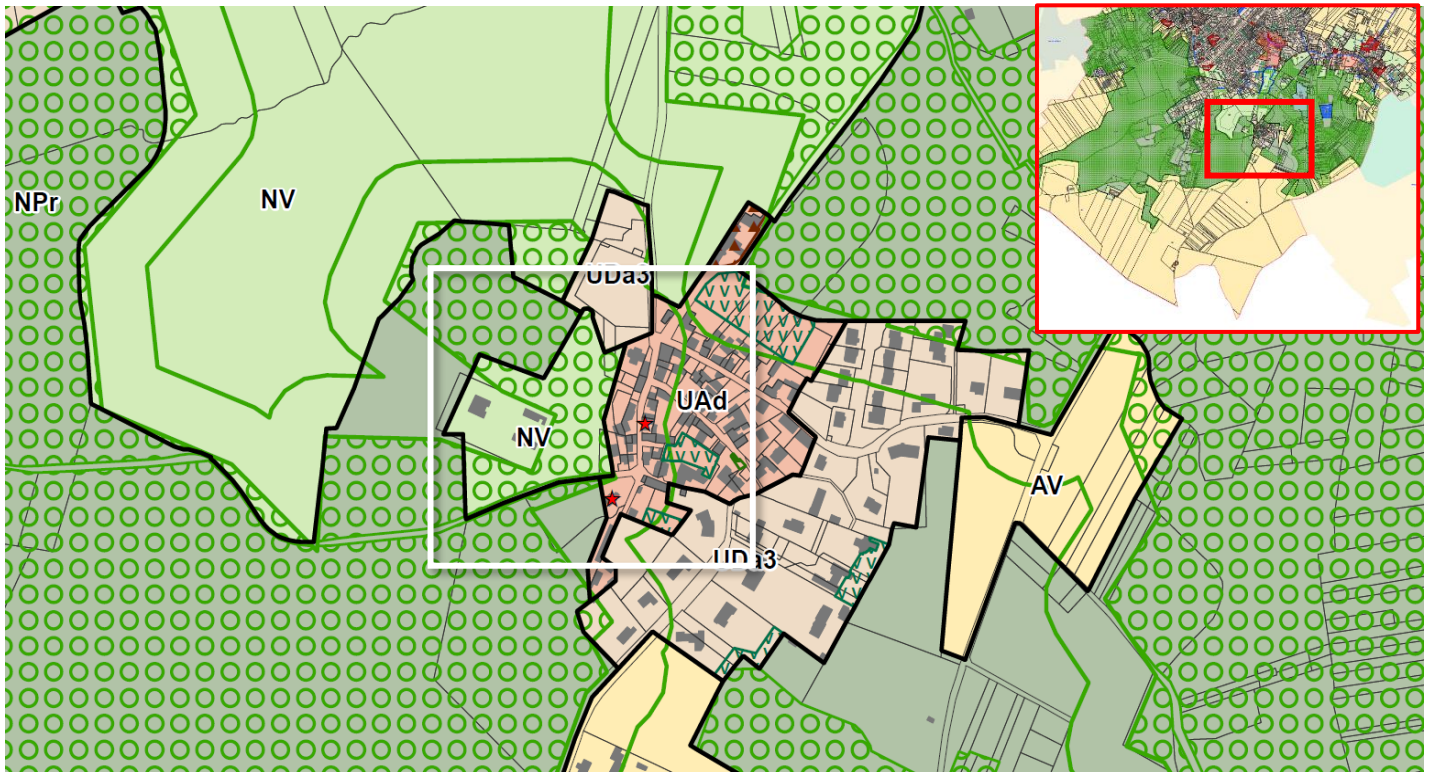
Plan de zonage de la commune



N°6-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « LA GENTILHOMMIERE » SISE RUE DE FEUCHEROLLES

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV- Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

La villa dite « la Gentilhommière », sise au 560 rue de Feucherolles, est située en zone naturelle valorisée (NV). Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager de qualité exceptionnelle (massif boisé classé en zone naturelle protégée, réservoirs de biodiversité (NPr) aux alentours). Cette villa a été construite en 1835 sur une partie des sous-sols de l'ancien Château Jarrente, seigneur d'Orgeval. « La Gentilhommière » est exceptionnelle **et participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** Le niveau de protection est **exceptionnel compte tenu de ses qualités historiques, architecturales et paysagères.**

La modification identifie cette construction de type « villa » en tant qu'édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) exceptionnel au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale. Le classement exceptionnel empêche toute démolition même partielle.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_197

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_197

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural

78466_PAT_197

Nom : La Gentilhommière





Typologie : Villa

560 RUE DE FEUCHEROLLES

Etat : Bon et authentique

PROTECTION :

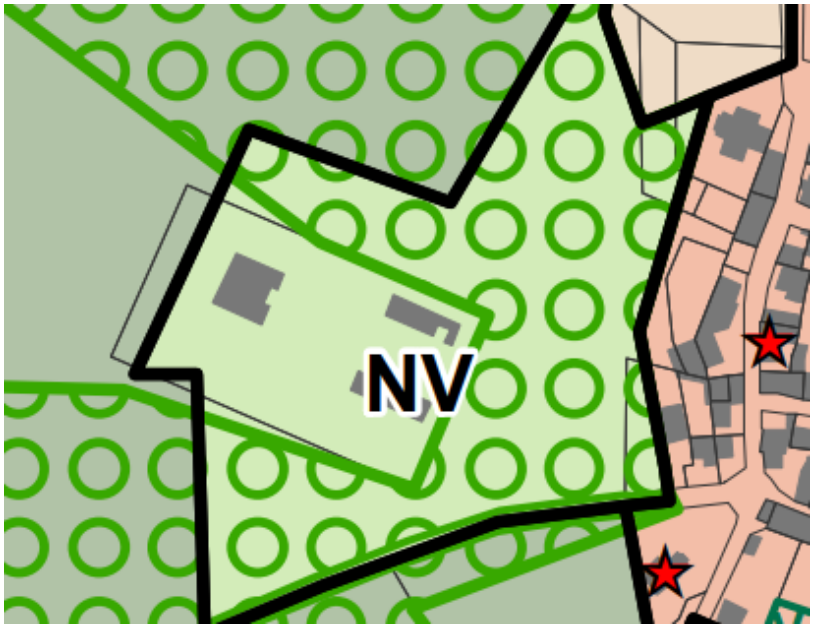
Exceptionnel

Genèse	Cette maison a été reconstruite en 1835 sur une partie des sous-sols de l'ancien Château Jarrente, seigneur d'Orgeval. Cette bâtisse située dans un environnement paysagé de qualité est actuellement une maison d'hôte.

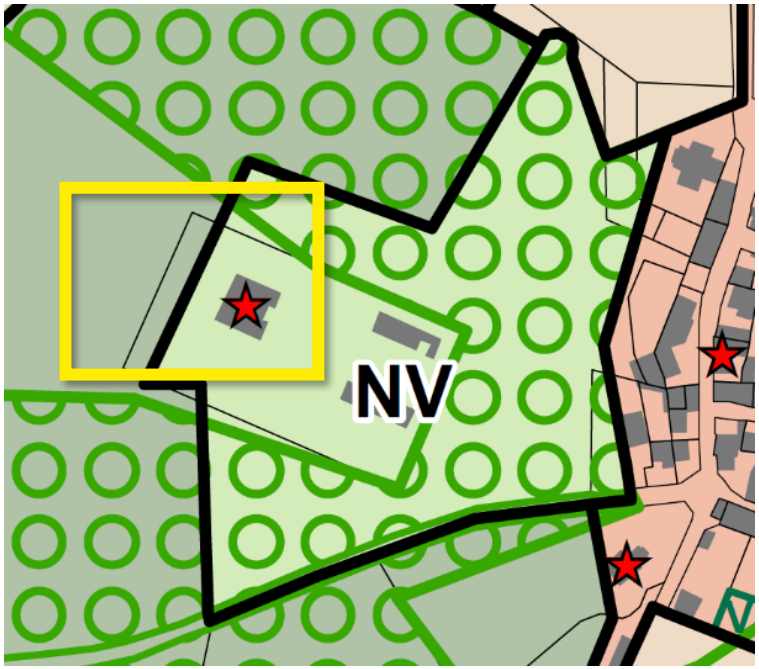
Période de construction	*Années 1830*	**Intérêt**	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	*Forme et encadrement des ouvertures, corniche, fronton porte d'entrée, gardes de corps, chainage d'angle.*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Parc, jardin, boisement	

Plan de zonage de la commune



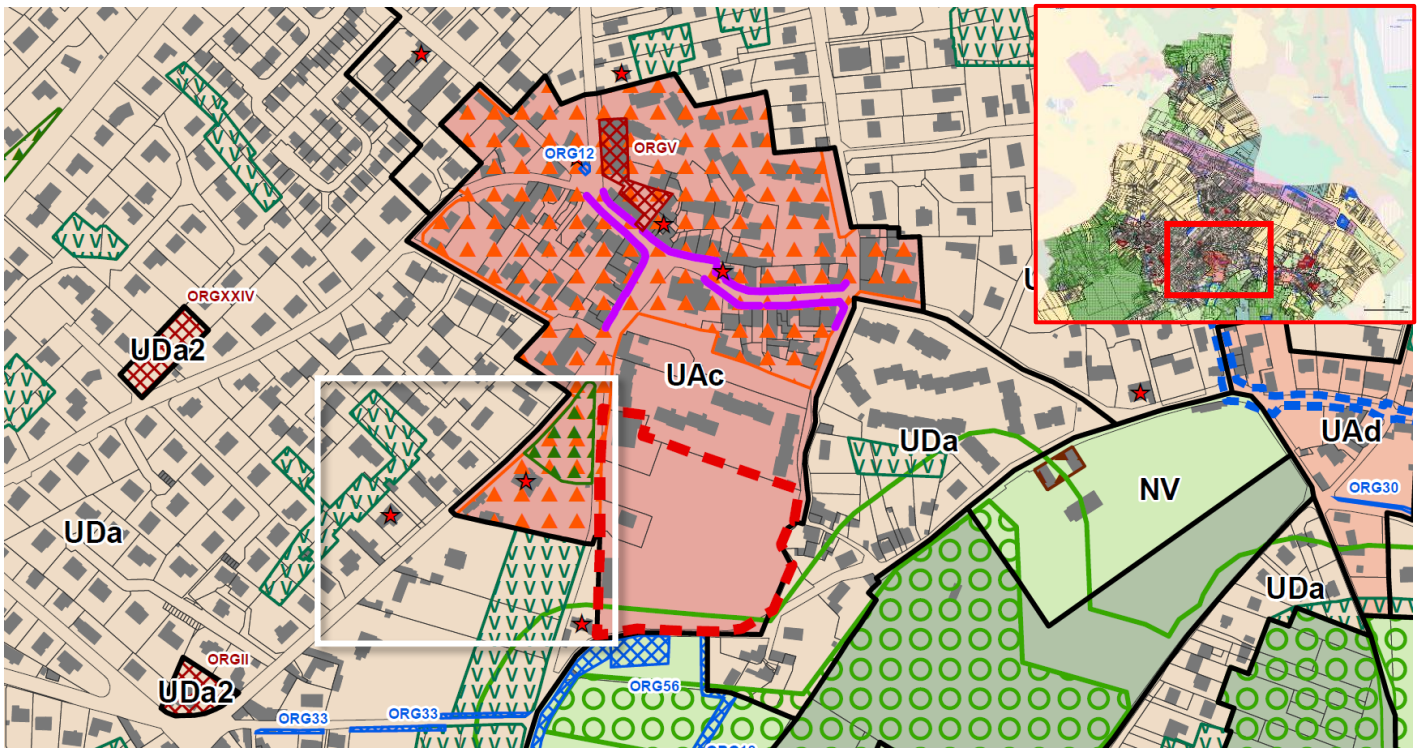
Plan de zonage de la commune



N°7-ORG – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 9 RUE DU DOCTEUR MAURER

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV- Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

La construction de type « villa » située au 9 rue du Docteur Maurer est classée en zone UDa. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable puisqu'elle se situe à proximité d'un ensemble cohérent patrimonial (ECP). **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification identifie également un arbre remarquable sur le secteur (se reporter à la fiche N°19-ORG).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_198

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_198

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural

78466_PAT_198

Nom : Les Roches





Typologie : Villa

9 RUE DU DOCTEUR MAURER

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné

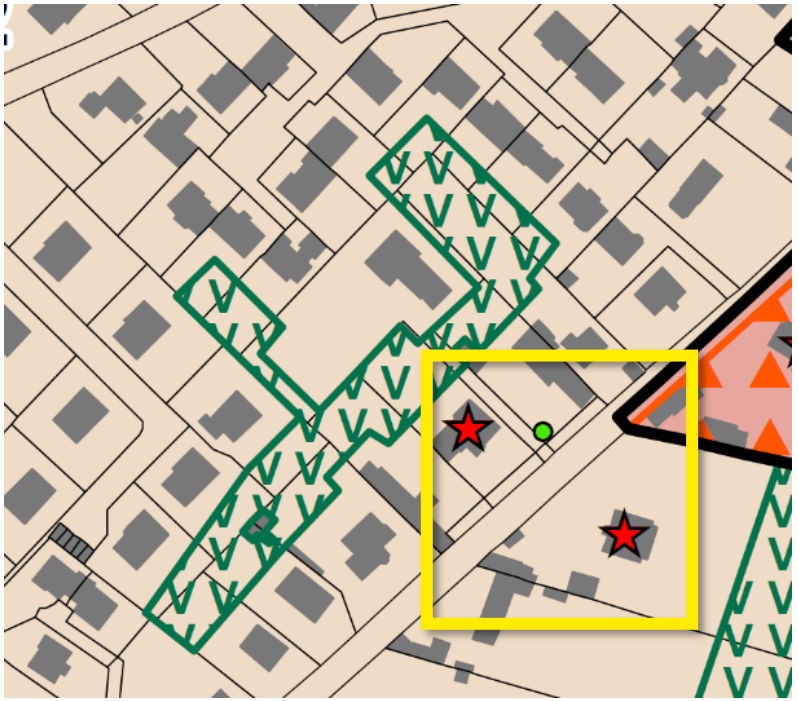
Période de construction	1883	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Composé
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Finition parement de rocailles de pierres meulières, corniche, volets bois, escalier en pierre, encadrement des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Parc et jardin, boisement	

Plan de zonage de la commune



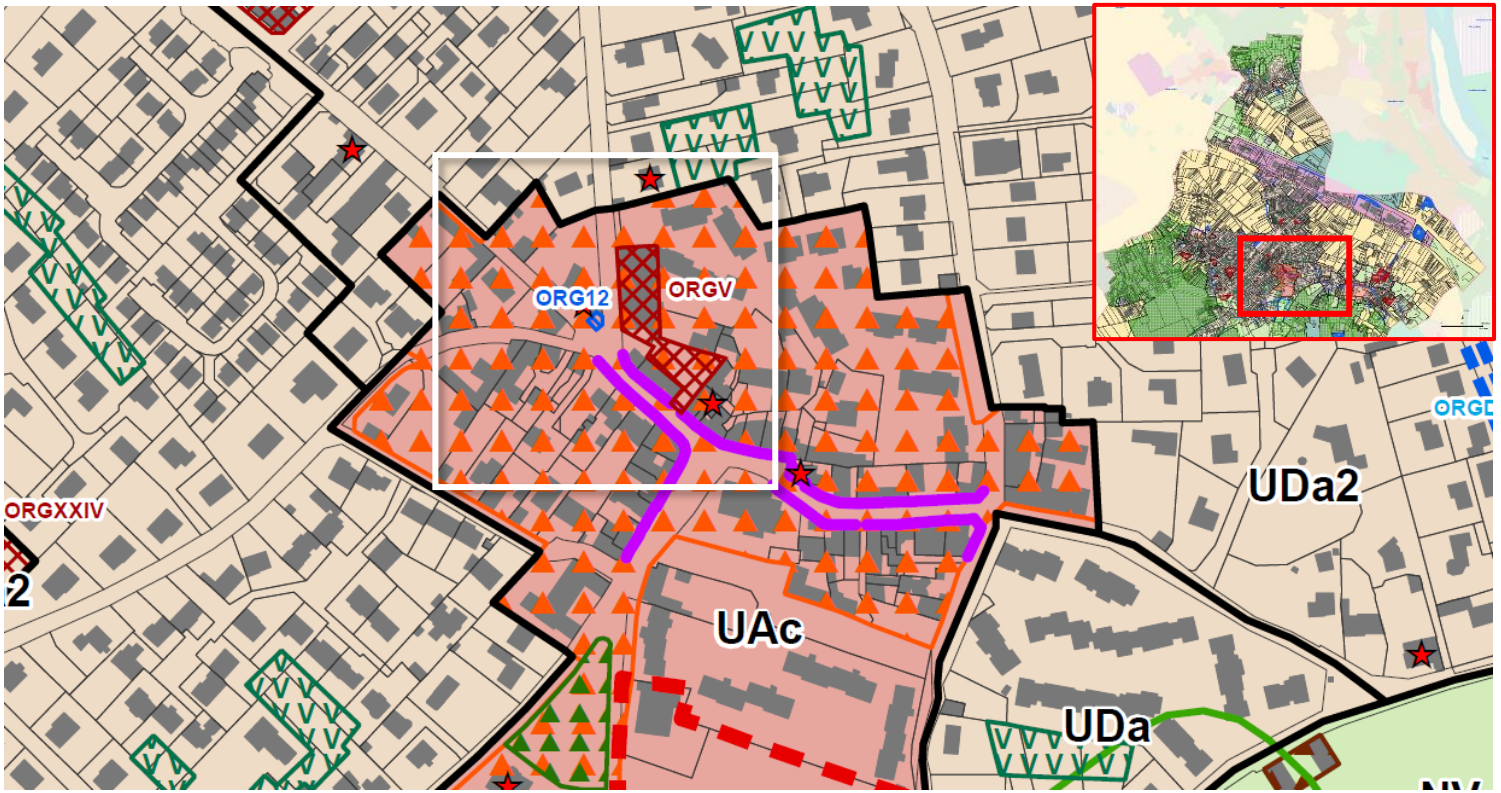
Plan de zonage de la commune



N°8-ORG – RELOCALISATION DE L'ÉDIFICE PATRIMONIAL URBAIN ET RURAL AU 19 RUE DES MONTAMETS

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV- Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

La fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_010 identifie le **19 rue des Montamets** comme un édifice patrimoine urbain et rural remarquable, en ce qu'il participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. Toutefois**, la localisation de l'étoile rouge au plan de zonage de la commune est inexacte**. En effet, alors que la construction à protéger est sise au 19 de la rue des Montamets, c'est la construction sise au numéro 20 qui a été identifiée. **La modification corrige la localisation de cet édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_010

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural

78466_PAT_010

Nom : Maison de bourg





Typologie : Maison de bourg

19 RUE DE MONTAMETS

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Grande maison de plan carré. On note le nombre élevé de fenêtres (sur rue, en pignon)

Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : Paysager :

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78466_PAT_010

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Orgeval

Edifice patrimoine urbain et rural

78466_PAT_010

Nom : Maison de bourg





Typologie : Maison de bourg

19 RUE DE MONTAMETS

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : **Remarquable**

Genèse	Grande maison de plan carré. On note le nombre élevé de fenêtres (sur rue, en pignon)

Période de construction	Non renseigné	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : Paysager :

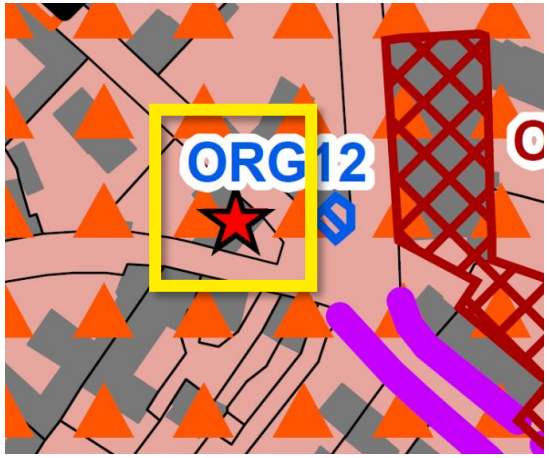
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile plate
	Dispositions particulières	*volumétrie + matériaux + régularité des ouvertures*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné Rapport aux limites : Sur aucun limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles plates
	Dispositions particulières	*Volumétrie + matériaux + régularité des ouvertures*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



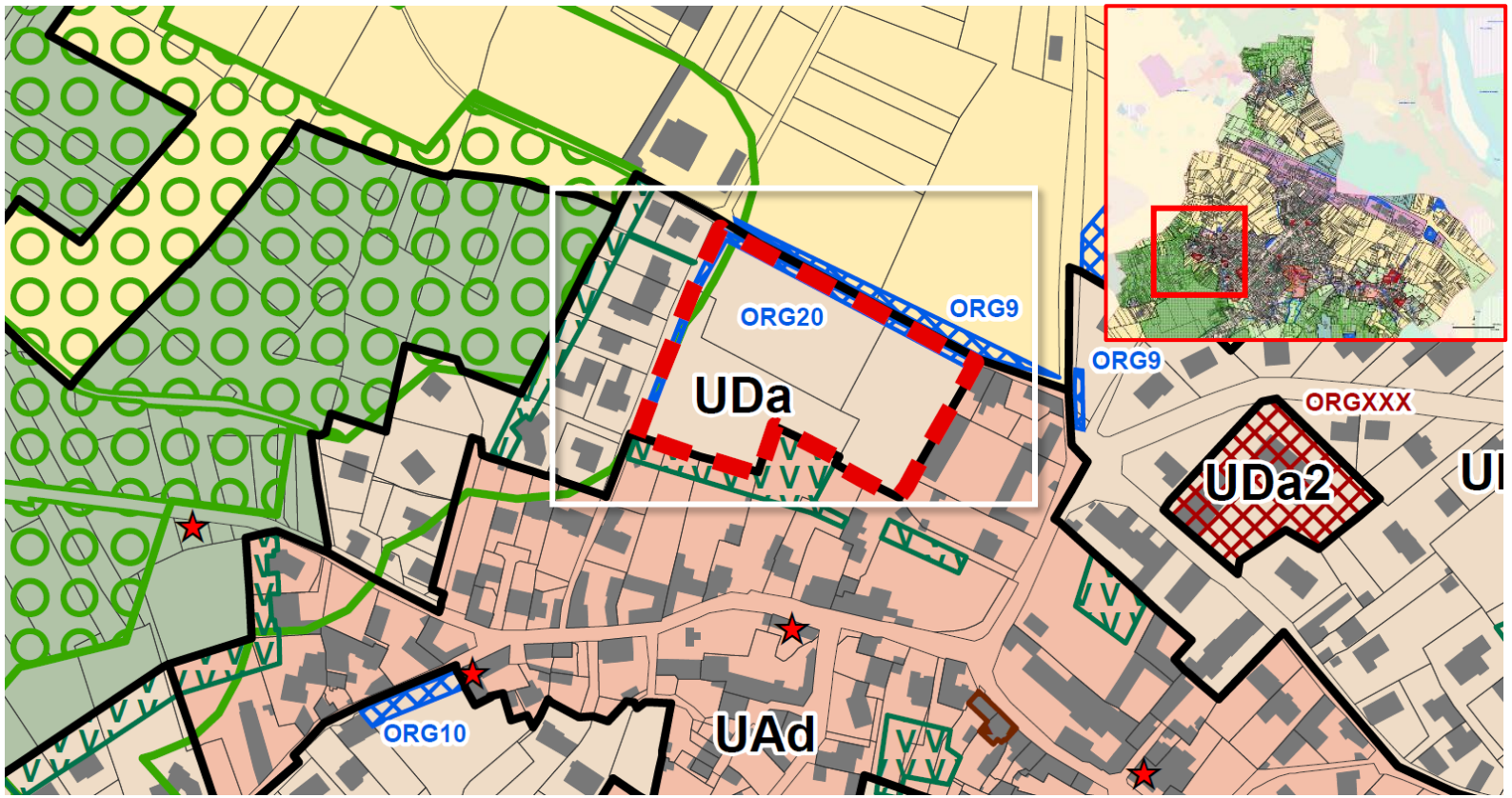
Plan de zonage de la commune



N°9-ORG – CORRECTION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG20 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « ORG20 » est **inscrit au plan de zonage sur le chemin des ruelles et le chemin du champ Ferré**. Or, dans le tableau annexé au règlement, il a pour destination **l'aménagement du chemin des ruelles et du chemin des cormiers**. La modification **corrige cette erreur matérielle**.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification sera sans incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

ORG14	ORGEVAL	Stationnement	Raquette de retournement	441 m²	CU GPSEO
ORG18	ORGEVAL	Environnement	Aménagement des bords du Rû	2366 m²	Commune
ORG20	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement chemin des Ruelles et chemin des Cormiers	641 m²	CU GPSEO
ORG21	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Alluets	14 m²	CU GPSEO

APRÈS

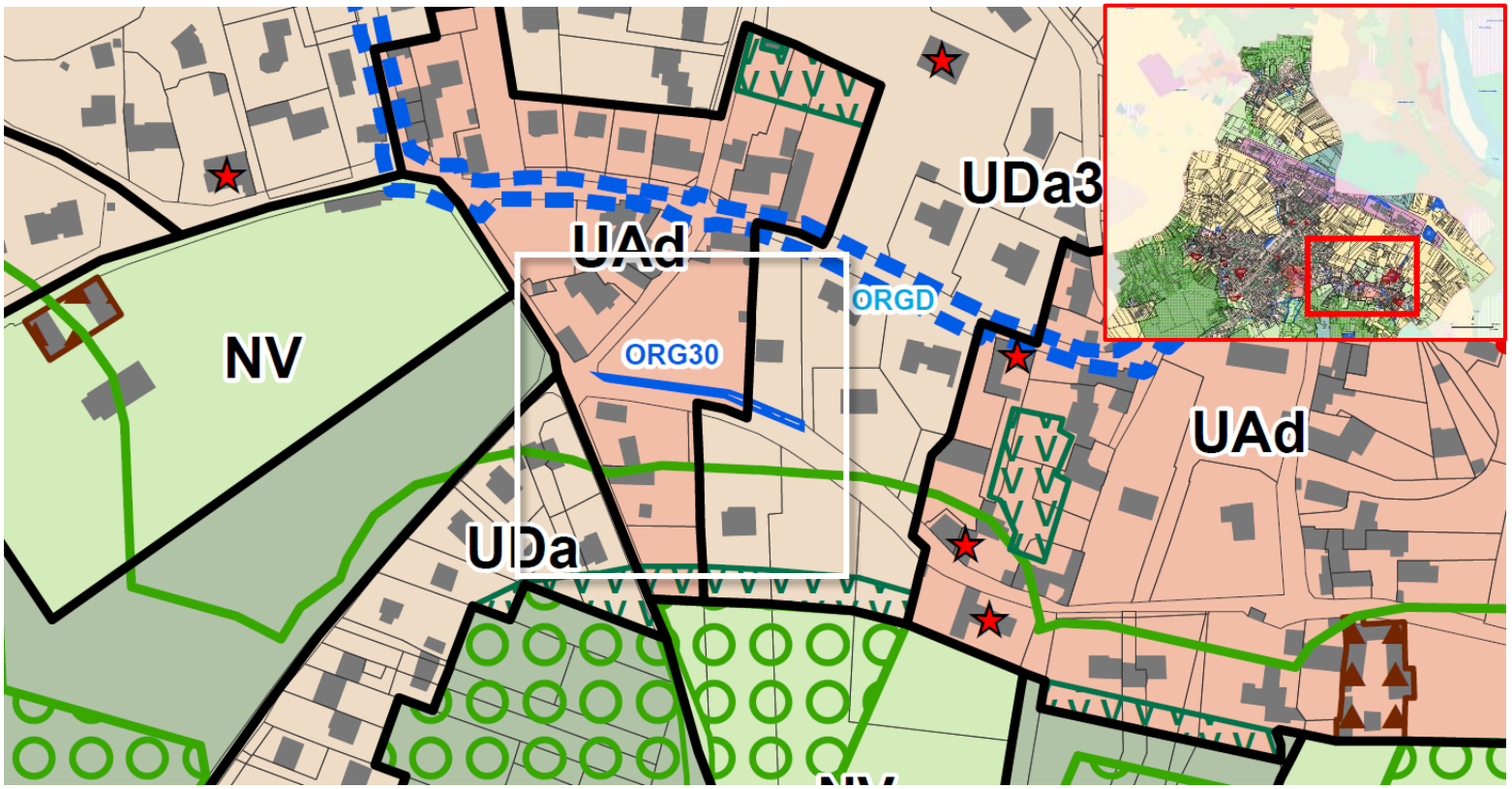
Tableau des emplacements réservés

ORG14	ORGEVAL	Stationnement	Raquette de retournement	441 m²	CU GPSEO
ORG18	ORGEVAL	Environnement	Aménagement des bords du Rû	2366 m²	Commune
ORG20	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement chemin des Ruelles et chemin du Champ Ferré	641 m²	CU GPSEO
~~ORG21~~	~~ORGEVAL~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Aménagement rue des Alluets~~	~~14 m²~~	~~CU GPSEO~~

N°10-ORG – CORRECTION DU BÉNÉFICIAIRE, DE L'INTITULÉ ET DE LA TYPOLOGIE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG30 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

L'emplacement réservé « ORG30 » a pour **bénéficiaire la commune d'Orgeval** et vise un projet de voirie : l'aménagement de la rue de la butte. Or, dans le tableau des emplacements réservés, il est mentionné que le projet vise l'aménagement de la Butte, dans une dimension « Environnement ». Ainsi, **l'intitulé et la typologie sont corrigés**. De plus, il convient de corriger le bénéficiaire puisque l'aménagement de voirie relève d'une **compétence communautaire**. Le bénéficiaire devrait donc être la **Communauté urbaine**.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une erreur matérielle, la modification sera sans incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

ORG29	ORGEVAL	Equipement public	Parking rue du Parc	598 m²	Commune
ORG30	ORGEVAL	Environnement	Aménagement de la Butte	157 m²	Commune
ORG32	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue de la Mare	257 m²	CU GPSEO
ORG33	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Joncs	499 m²	CU GPSEO

APRÈS

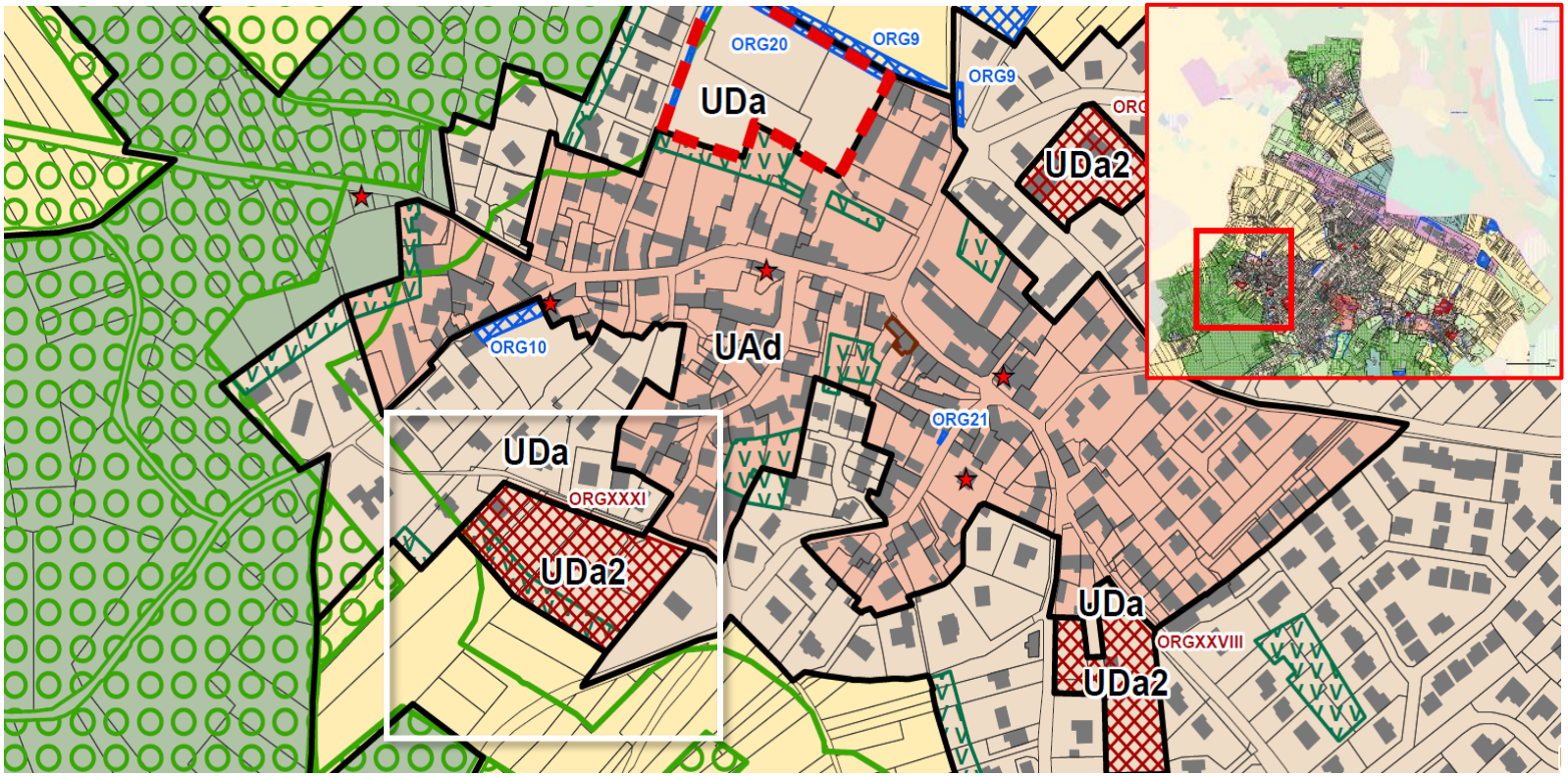
Tableau des emplacements réservés

ORG29	ORGEVAL	Equipement public	Parking rue du Parc	598 m²	Commune
ORG30	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement de la rue de la Butte	157 m²	CU GPSEO
ORG32	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue de la Mare	257 m²	CU GPSEO
ORG33	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Joncs	499 m²	CU GPSEO

N°11-ORG – MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ DE MIXITÉ SOCIALE « ORGXXXI » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDa

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

Les emplacements réservés (ER) mixité sociale ont pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements financés par des prêts aidés par l'État. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Pour chaque emplacement réservé est définie la part du programme, en nombre de logements ou d'hébergements, devant être financée par l'État par des prêts aidés.

L'emplacement réservé « ORGXXXI » prévoit un taux de 50% de logements locatifs sociaux (LLS). Il convient d'exclure de l'emplacement réservé mixité sociale « ORGXXXI » la parcelle référencée à ce jour au cadastre **B 2016, qui n'est pas concernée par le périmètre déterminé par la convention d'intervention foncière** conclue entre la commune et l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF).

De même, au regard de son objet, le **bénéficiaire de cet emplacement réservé mixité sociale devrait être la commune** et non la Communauté urbaine comme actuellement. **La modification corrigera ces deux erreurs matérielles**.

Enfin, puisque la parcelle dite « B 2016 » est exclue de l'ER mixité sociale, il apparaît cohérent de l'intégrer au zonage en UDa, situé en continuité immédiate, au lieu de UDa2. **La modification reclasse en UDa le terrain identifié graphiquement au plan de zonage**, en cohérence avec le zonage environnant.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification corrige des erreurs matérielles et concerne une modification à la marge (passage de UDa2 en UDa) afin de mettre en cohérence le périmètre de l'ER avec la convention d'intervention foncière. Elle n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement.

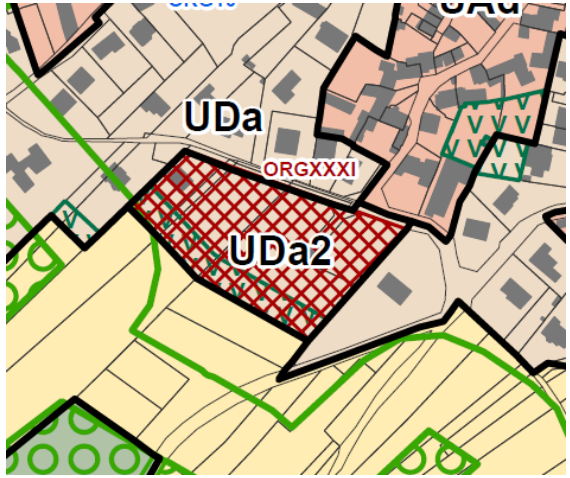
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Proportion de logement social	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
ORGXXX	ORGEVAL	65% LLS Site Montamets Gare	AE 150	3464 m²	Commune
ORGXXXI	ORGEVAL	50% LLS Site Grande Brèche	B 996, 1054, 994, 995, 1056, 2016	7289 m²	CU GPSEO
POR100	PORCHEVILLE	50% LLS Logements communaux	B18	4126 m²	Commune

Plan de zonage de la commune

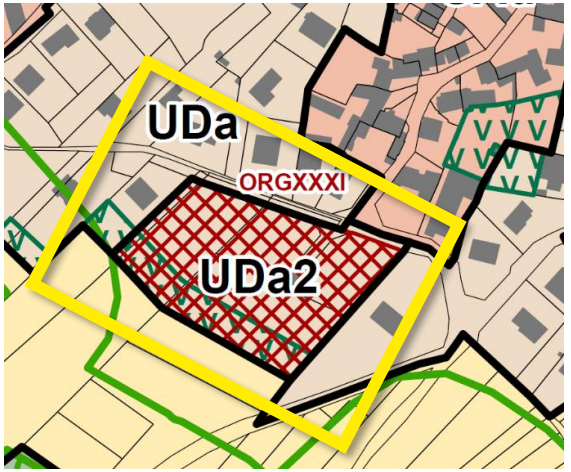


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Proportion de logement social	Référence(s) cadastrale(s)	Superficie	Bénéficiaire
ORGXXX	ORGEVAL	65% LLS Site Montamets Gare	AE 150	3464 m²	Commune
ORGXXXI	ORGEVAL	50% LLS Site Grande Brèche	B 996, 1054, 994, 995, 1056, ~~2016~~	6347 m²	Commune
POR100	PORCHEVILLE	50% LLS Logements communaux	B18	4126 m²	Commune

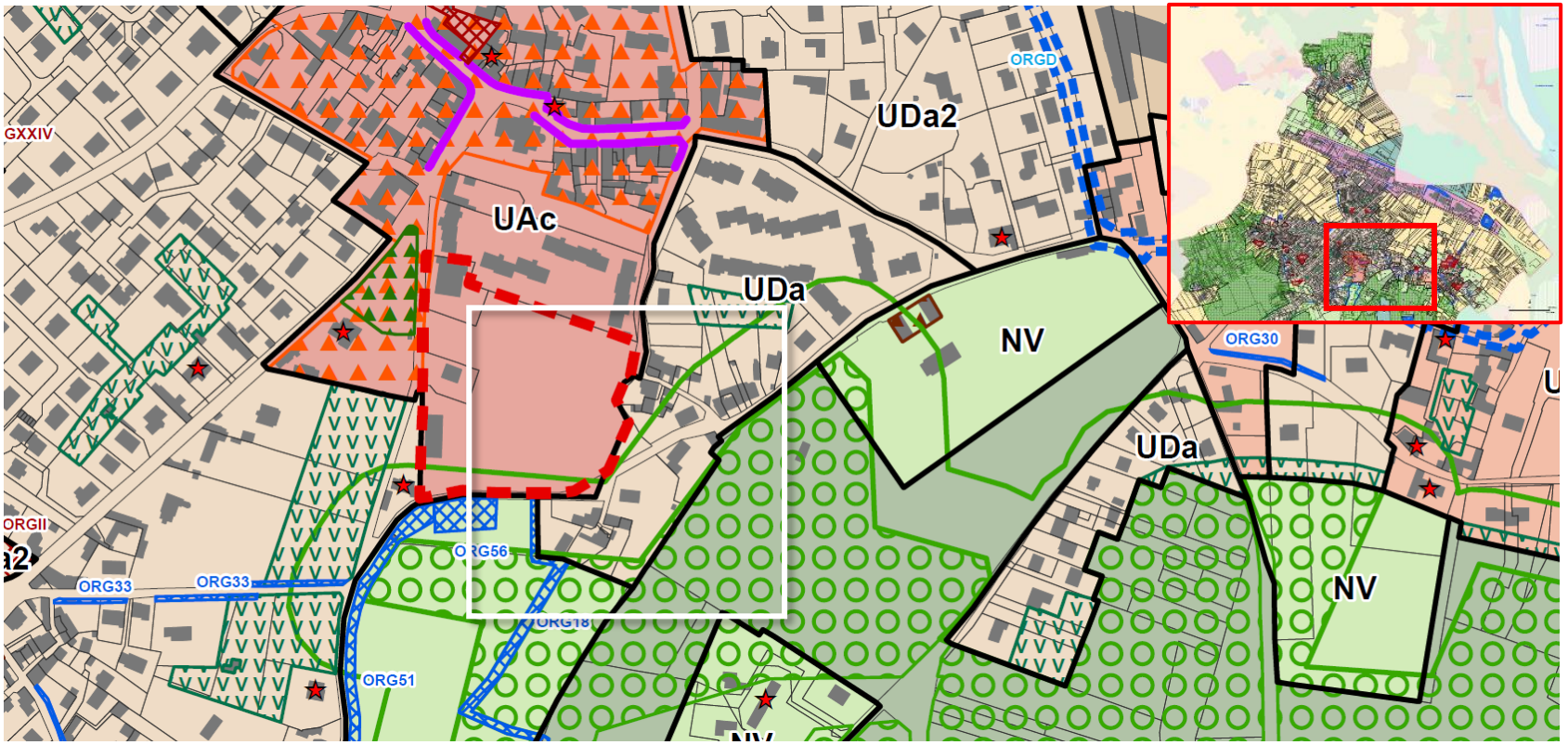
Plan de zonage de la commune



N°12-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG62 » RUE DU COLOMBET

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Un **élargissement de voirie** est prévu rue du Colombet à Orgeval. Afin d'assurer la réalisation de ce projet, un **emplacement réservé au bénéfice de la Communauté urbaine est ajouté rue du Colombet (sur une partie de la parcelle référencée à ce jour au cadastre AB 109)**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout de l'ER porte des incidences positives bien que non significatives sur l'environnement ; l'élargissement de la voirie contribuera à améliorer la desserte de l'opération urbaine récente attenante.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

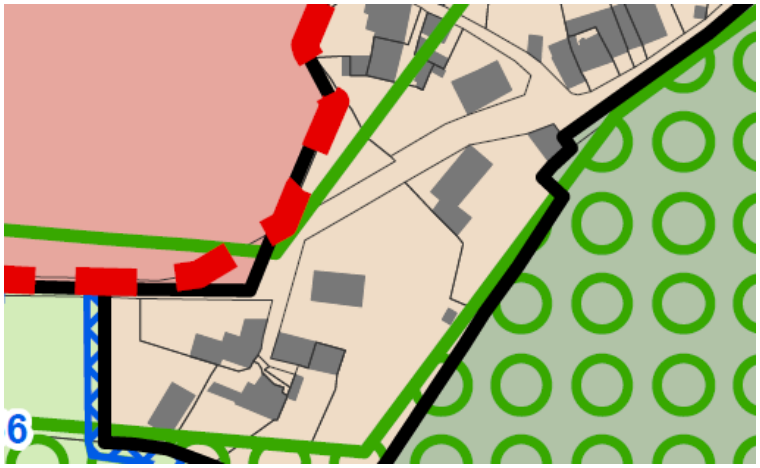
ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m²	CU GPSEO

APRÈS

Tableau des emplacements réservé

ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m²	CU GPSEO
ORG62	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	49 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



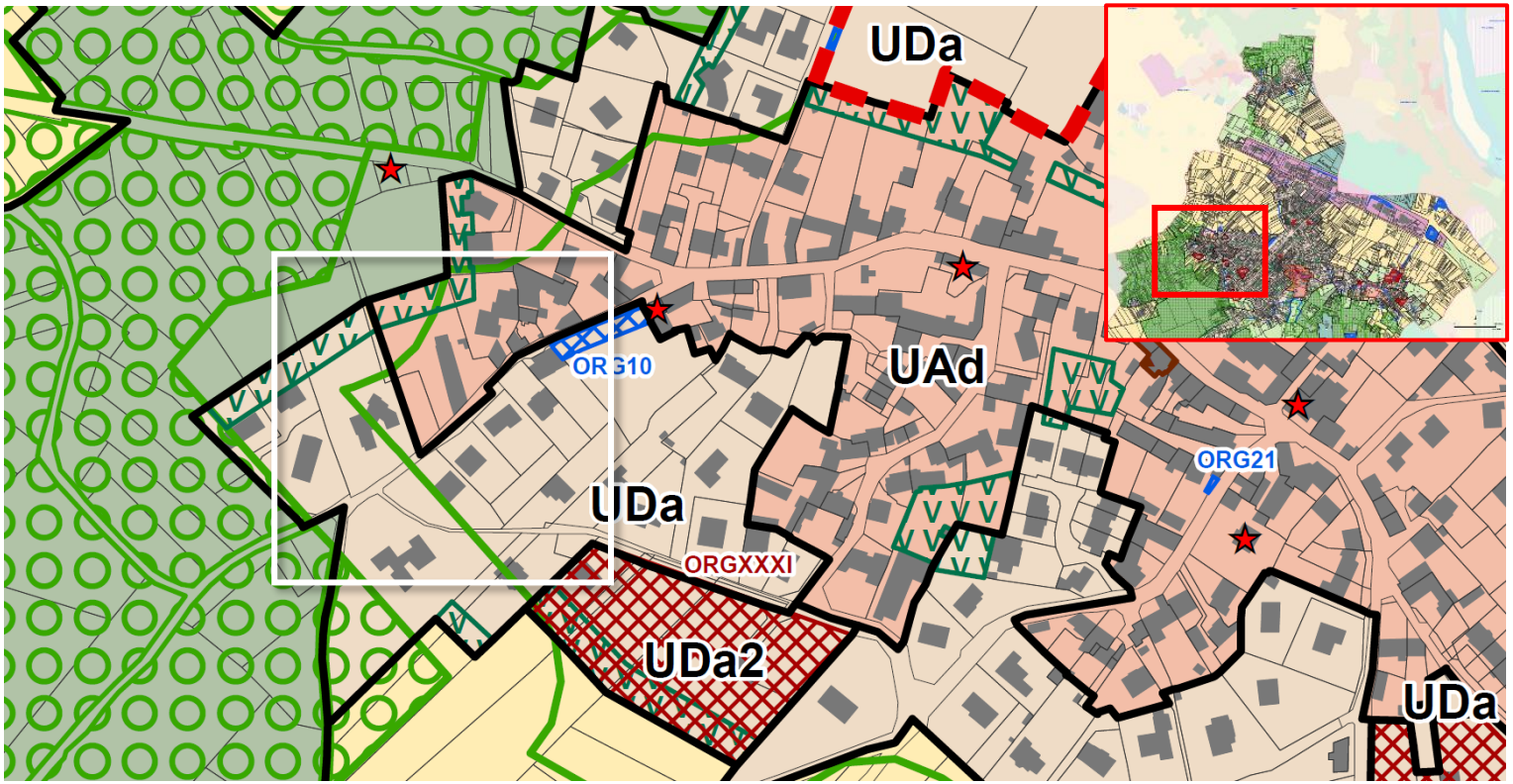
Plan de zonage de la commune



N°13-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG63 » POUR L'ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DE LA BUISSONNERIE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Un **élargissement de voirie** est prévu rue de la buissonnerie à Orgeval. Afin d'assurer la réalisation de ce projet, un **emplacement réservé au bénéfice de la Communauté urbaine est identifié graphiquement au plan de zonage communal**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout de l'ER porte des incidences positives bien que non significatives sur l'environnement ; l'élargissement de la voirie contribuera à améliorer la desserte du secteur urbanisé.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

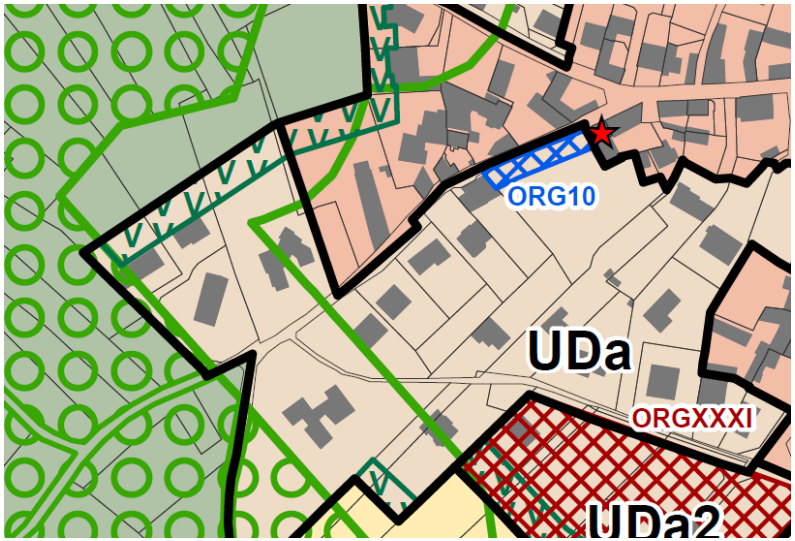
ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m²	CU GPSEO

APRÈS

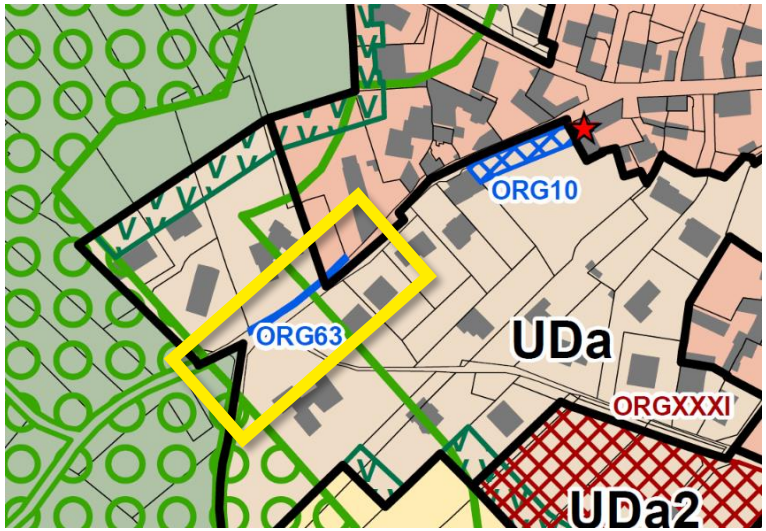
Tableau des emplacements réservés

ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m²	CU GPSEO
ORG62	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	49 m²	CU GPSEO
ORG63	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	72 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



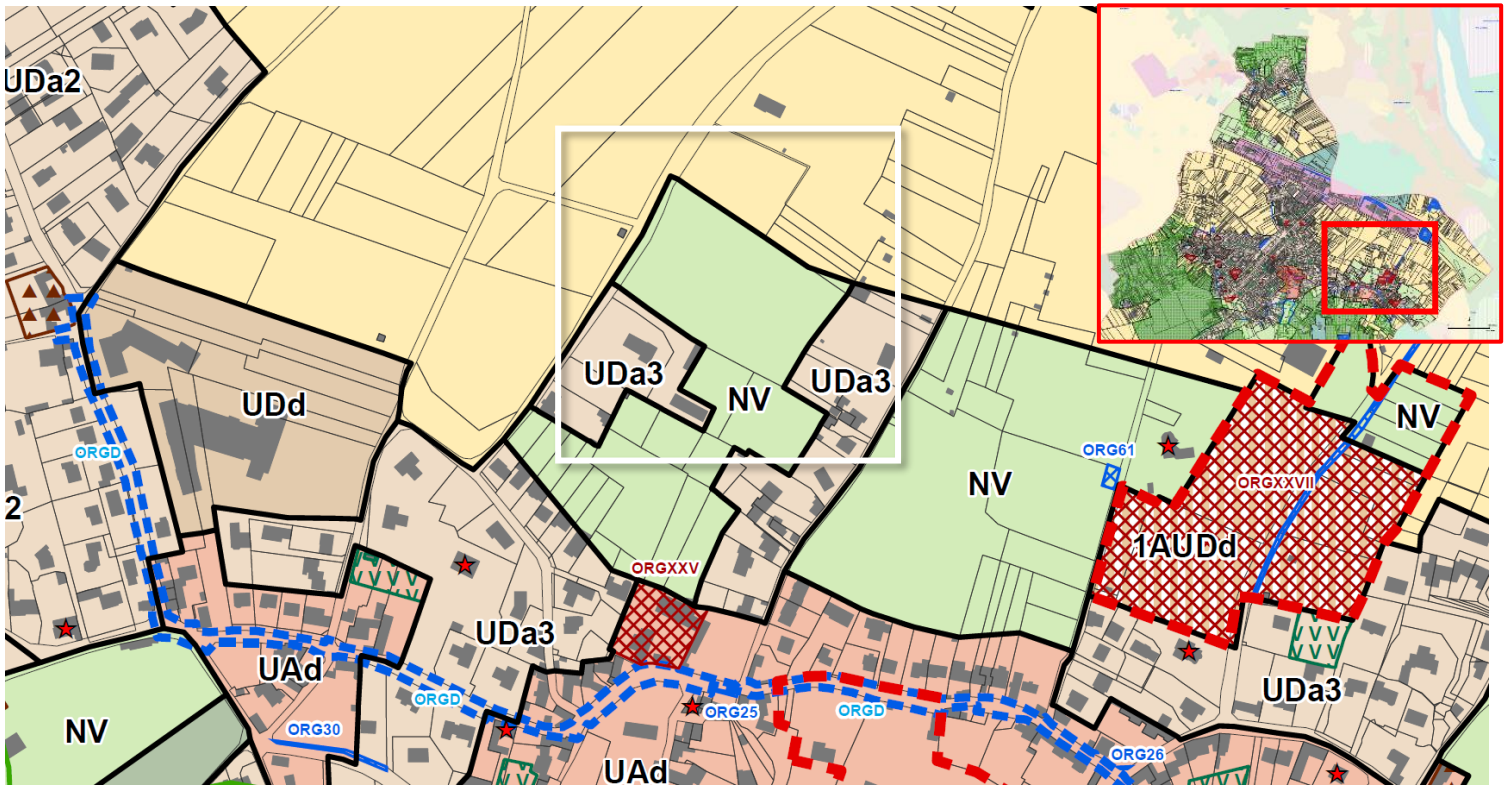
Plan de zonage de la commune



N°14-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG64 » POUR LA RÉALISATION D'UN CIMETIÈRE PAYSAGER RUE DES CORMIERS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

La réalisation d'un nouveau cimetière paysager est prévue, en entrée de quartier, en zone naturelle valorisée (NV). Ce projet, situé sur une partie de la zone NV, ne remet pas en cause la dominante naturelle de la zone. Afin d'assurer la création du cimetière paysager, un **emplacement réservé au bénéfice de la commune est identifié graphiquement au plan de zonage communal**.

De plus, la modification identifie en parallèle un espace boisé classé rues de la chapelle et des trois rois (se reporter à la fiche N°20-ORG).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification concernant l'ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cimetière paysager en zone NV n'aura pas d'incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF).
En effet, au regard de la méthodologie présentée dans la partie 3.1 du rapport de présentation, les emplacements réservés « paysagers », classés dans la typologie « environnement » dans la partie 4 du règlement « Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation) », ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation d'espaces.

Le site est par ailleurs maintenu en zone NV.

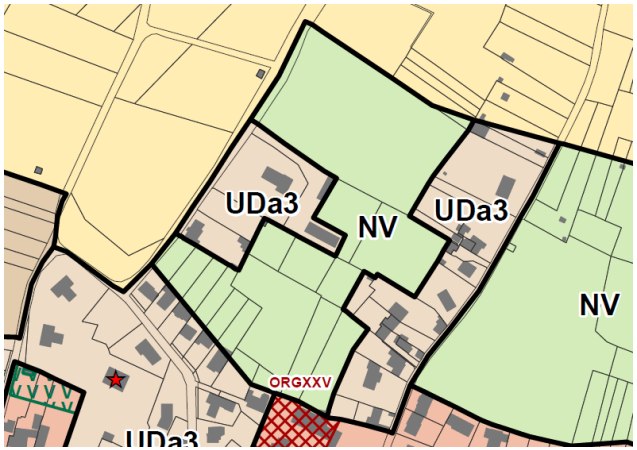
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

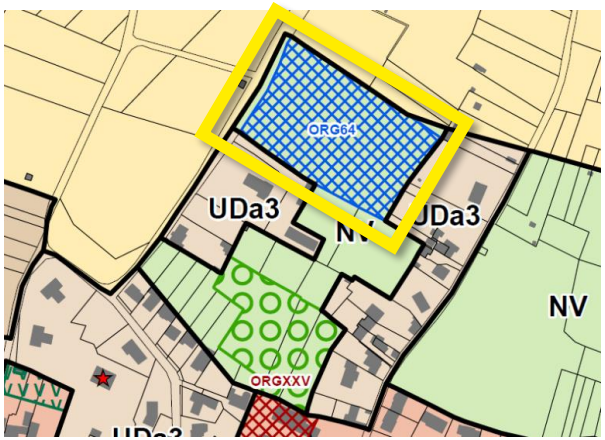


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m²	CU GPSEO
ORG62	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	49 m²	CU GPSEO
ORG63	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	72 m²	CU GPSEO
ORG64	ORGEVAL	Environnement	Cimetière paysager	10585 m²	Commune

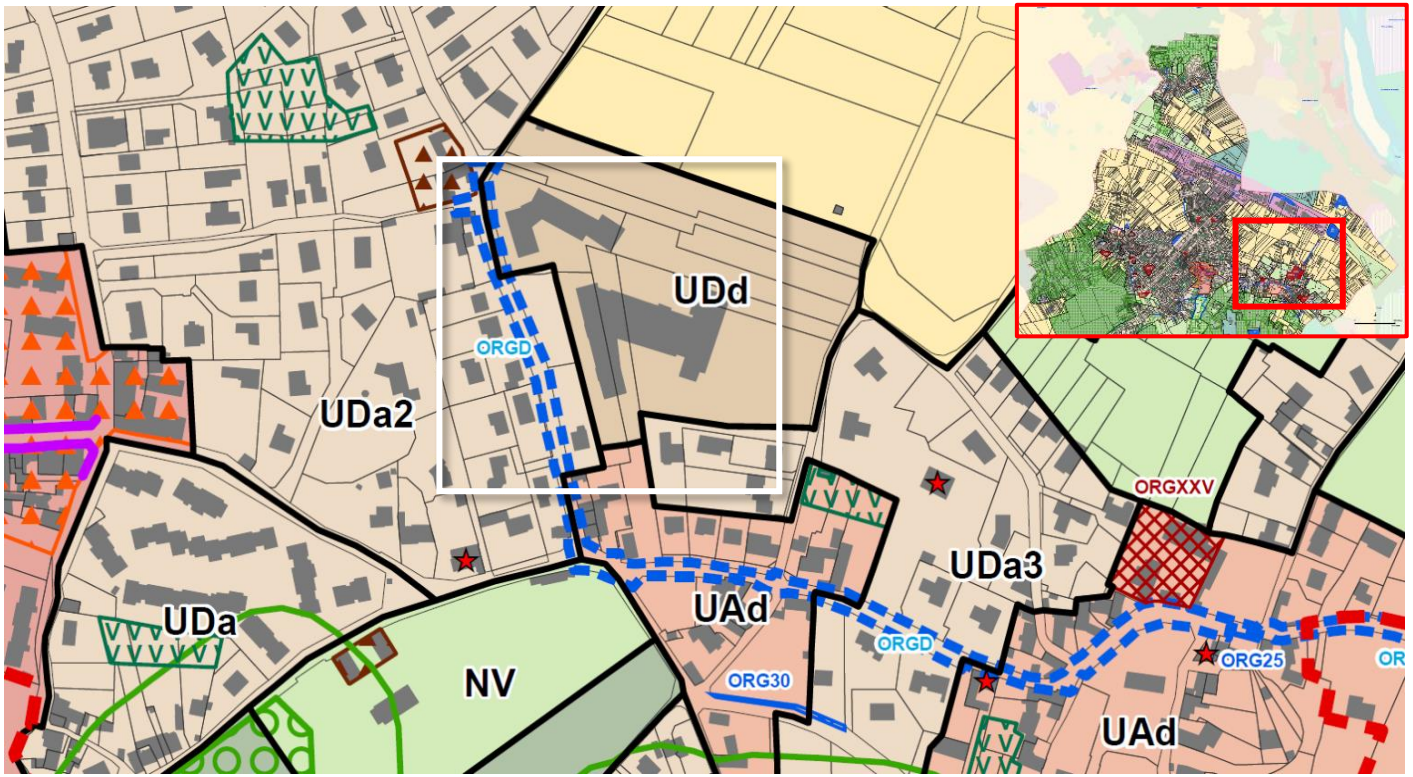
Plan de zonage de la commune



N°15-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « ORG65 » POUR L'EXTENSION D'UNE ECOLE MATERNELLE RUE DE PICQUENARD

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Pour répondre aux besoins de la commune et tenir compte de l'évolution démographique, une extension de l'école maternelle de la commune d'Orgeval est prévue en secteur UDa2, à proximité de l'équipement public scolaire existant. Afin d'assurer l'extension de cet équipement, un **emplacement réservé au bénéfice de la commune est identifié graphiquement au plan de zonage de la commune**.

En parallèle, la modification fait évoluer le tracé de la servitude de localisation ORGD (se reporter à la fiche N°17-ORG).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La création de l'emplacement réservé suppose des incidences plutôt négatives sur l'environnement en matière d'impacts vis-à-vis des ambiances paysagères procurées par le tissu pavillonnaire attenant. Cependant, l'extension à proximité d'un équipement public déjà existant permettra d'éviter une consommation d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine et permettra néanmoins une amélioration du cadre de vie.

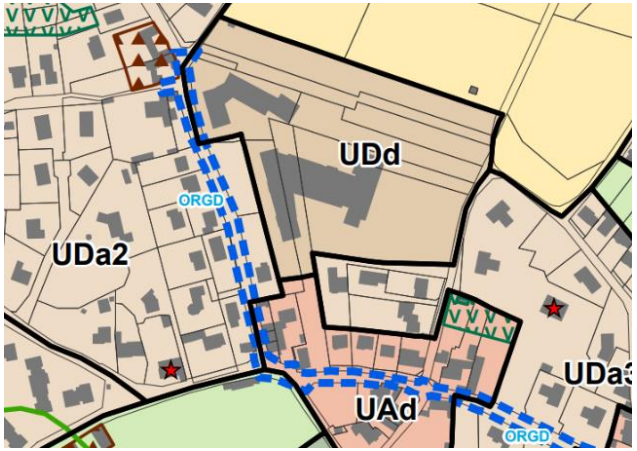
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

ORG59	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	856 m²	Commune
ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

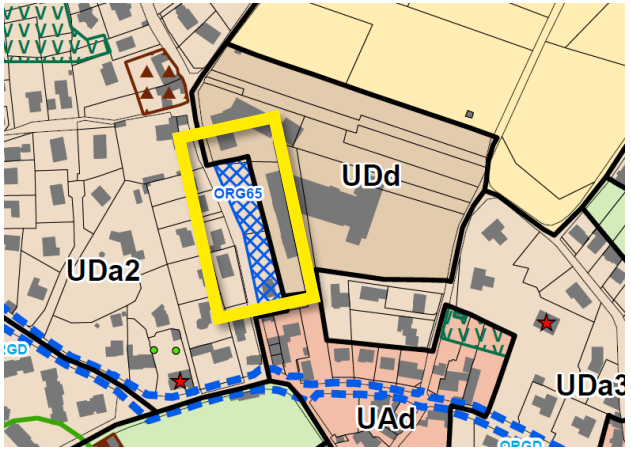


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

ORG60	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voirie avec trottoir	1331 m²	CU GPSEO
ORG61	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aire de retournement	123 m²	CU GPSEO
ORG62	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	49 m²	CU GPSEO
ORG63	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie	72 m²	CU GPSEO
ORG64	ORGEVAL	Equipement public	Cimetière paysager	10585 m²	Commune
ORG65	ORGEVAL	Equipement public	Extension de l'école maternelle	2272 m²	Commune

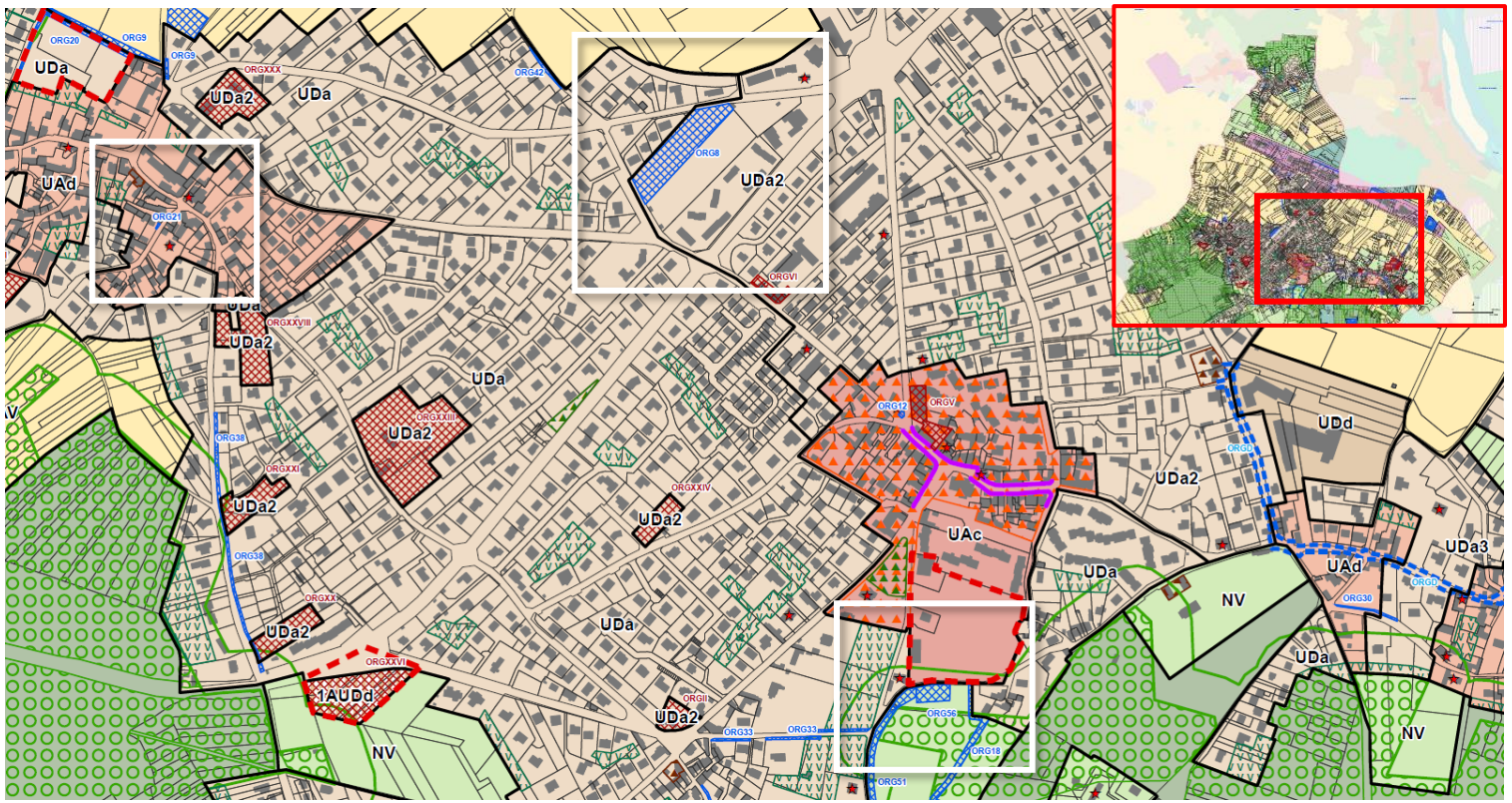
Plan de zonage de la commune



N°16-ORG – SUPPRESSION DES TROIS EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « ORG8 », « ORG21 » ET « ORG56 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Plusieurs emplacements réservés doivent être supprimés, soit parce que le foncier est acquis par la commune, soit parce que le projet est réalisé. Il n'y a plus lieu d'inscrire les emplacements réservés suivants :

- **Suppression de l'emplacement réservé « ORG8 »** avec pour objet **l'extension du cimetière rue des fresnes et rue de la gare**. La commune étant propriétaire des terrains, la servitude n'a plus lieu d'exister ;
- **Suppression de l'emplacement réservé « ORG21 »** avec pour objet **l'aménagement de la rue des Alluets**. Les travaux liés à cet aménagement ayant été effectués, il n'y a plus lieu de conserver cette servitude ;
- **Suppression de l'emplacement réservé « ORG56 »** avec pour objet la réalisation d'un **aménagement paysager**. La commune étant **propriétaire du foncier** grevé par l'emplacement réservé « ORG56 », une telle servitude n'est plus nécessaire.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression des emplacements réservés est sans effet sur l'environnement, la modification visant simplement, soit à acter la propriété de la parcelle déjà effective par le bénéficiaire, soit à acter des travaux déjà réalisés.

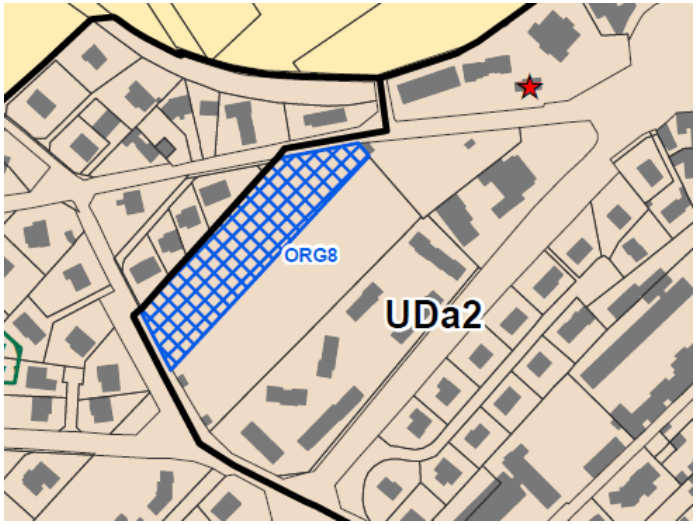
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
ORG7	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie et création de trottoir rue de la Villennes	1219 m²	CU GPSEO
ORG8	ORGEVAL	Equipement public	Extension cimetière rue de Fresnes et rue de la Gare	5000 m²	Commune
ORG9	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Réaménagement de voirie chemin du Champ Ferré	648 m²	CU GPSEO
ORG10	ORGEVAL	Stationnement	Parkings (Montamets)	333 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
ORG7	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie et création de trottoir rue de la Villennes	1219 m²	CU GPSEO
~~ORG8~~	~~ORGEVAL~~	~~Equipement public~~	~~Extension cimetière rue de Fresnes et rue de la Gare~~	~~5000 m²~~	~~Commune~~
ORG9	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Réaménagement de voirie chemin du Champ Ferré	648 m²	CU GPSEO
ORG10	ORGEVAL	Stationnement	Parkings (Montamets)	333 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

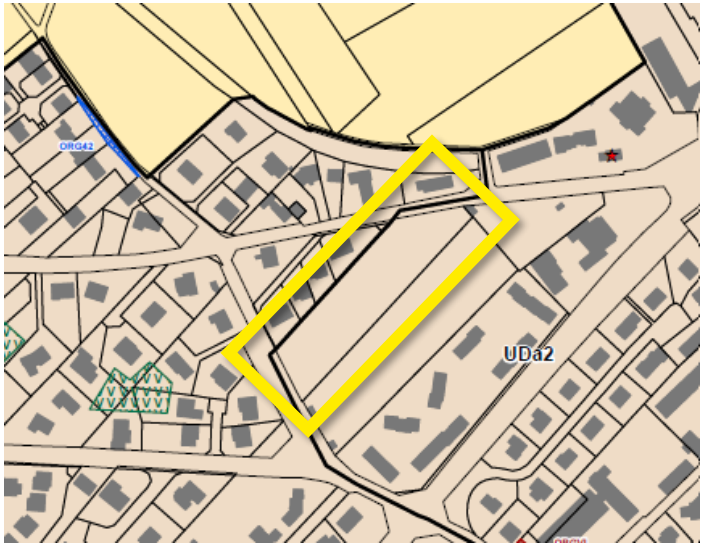


Tableau des emplacements réservés

ORG14	ORGEVAL	Stationnement	Raquette de retournement	441 m²	CU GPSEO
ORG18	ORGEVAL	Environnement	Aménagement des bords du Rû	2366 m²	Commune
ORG20	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement chemin des Ruelles et chemin des Cormiers	641 m²	CU GPSEO
ORG21	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue des Alluets	14 m²	CU GPSEO
ORG25	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue de la Chapelle	27 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

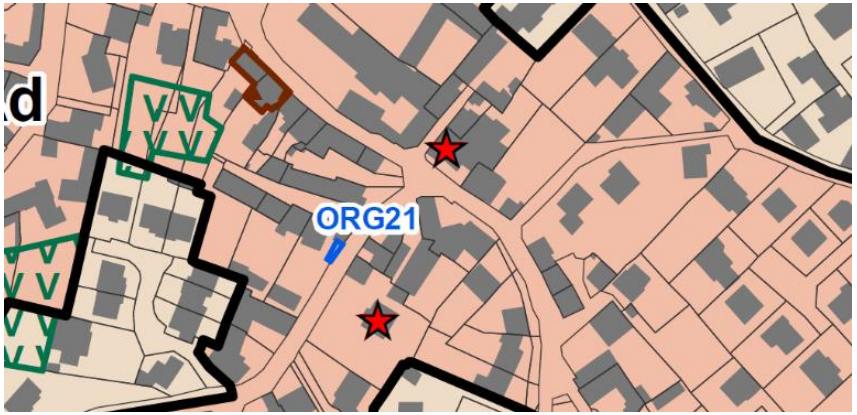


Tableau des emplacements réservés

ORG14	ORGEVAL	Stationnement	Raquette de retournement	441 m²	CU GPSEO
ORG18	ORGEVAL	Environnement	Aménagement des bords du Rû	2366 m²	Commune
ORG20	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement chemin des Ruelles et chemin du Champ Ferré	641 m²	CU GPSEO
~~ORG21~~	~~ORGEVAL~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Aménagement rue des Alluets~~	~~14 m²~~	~~CU GPSEO~~
ORG25	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement rue de la Chapelle	27 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

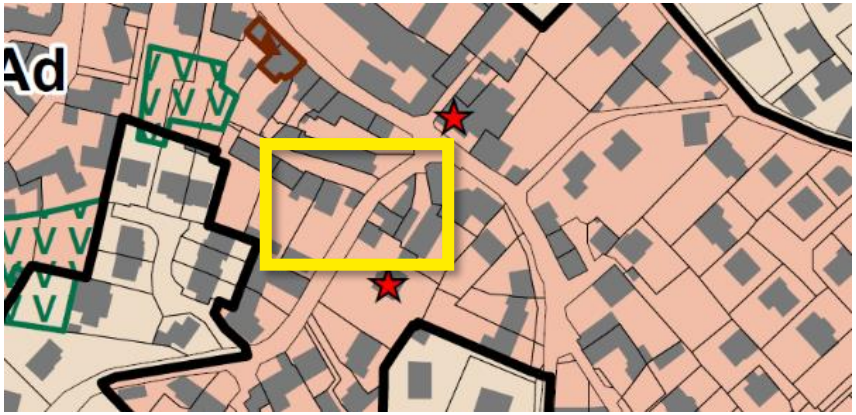


Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
ORG45	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Voie nouvelle	13077 m²	CU GPSEO
ORG46	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement impasse de la Verte Salle	104 m²	CU GPSEO
ORG50	ORGEVAL	Environnement	Equipement sportif	18580 m²	Commune
ORG51	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie	2098 m²	CU GPSEO
ORG55	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	1474 m²	Commune
ORG56	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	828 m²	Commune
ORG57	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	1042 m²	Commune

Plan de zonage de la commune

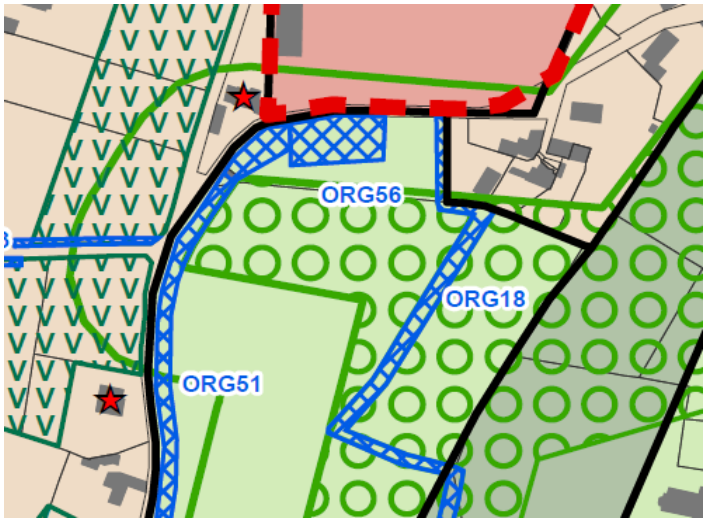
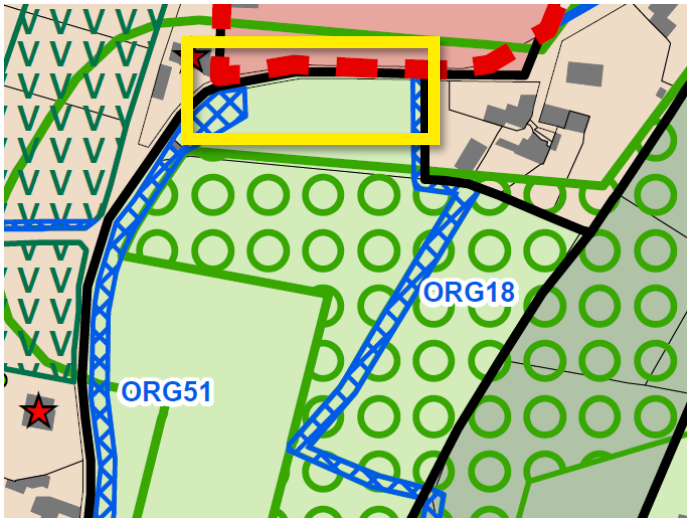


Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
ORG45	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Voie nouvelle	13077 m²	CU GPSEO
ORG46	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Aménagement impasse de la Verte Salle	104 m²	CU GPSEO
ORG50	ORGEVAL	Environnement	Equipement sportif	18580 m²	Commune
ORG51	ORGEVAL	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie	2098 m²	CU GPSEO
ORG55	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	1474 m²	Commune
~~ORG56~~	~~ORGEVAL~~	~~Environnement~~	~~Aménagement paysager~~	~~828 m²~~	~~Commune~~
ORG57	ORGEVAL	Environnement	Aménagement paysager	1042 m²	Commune

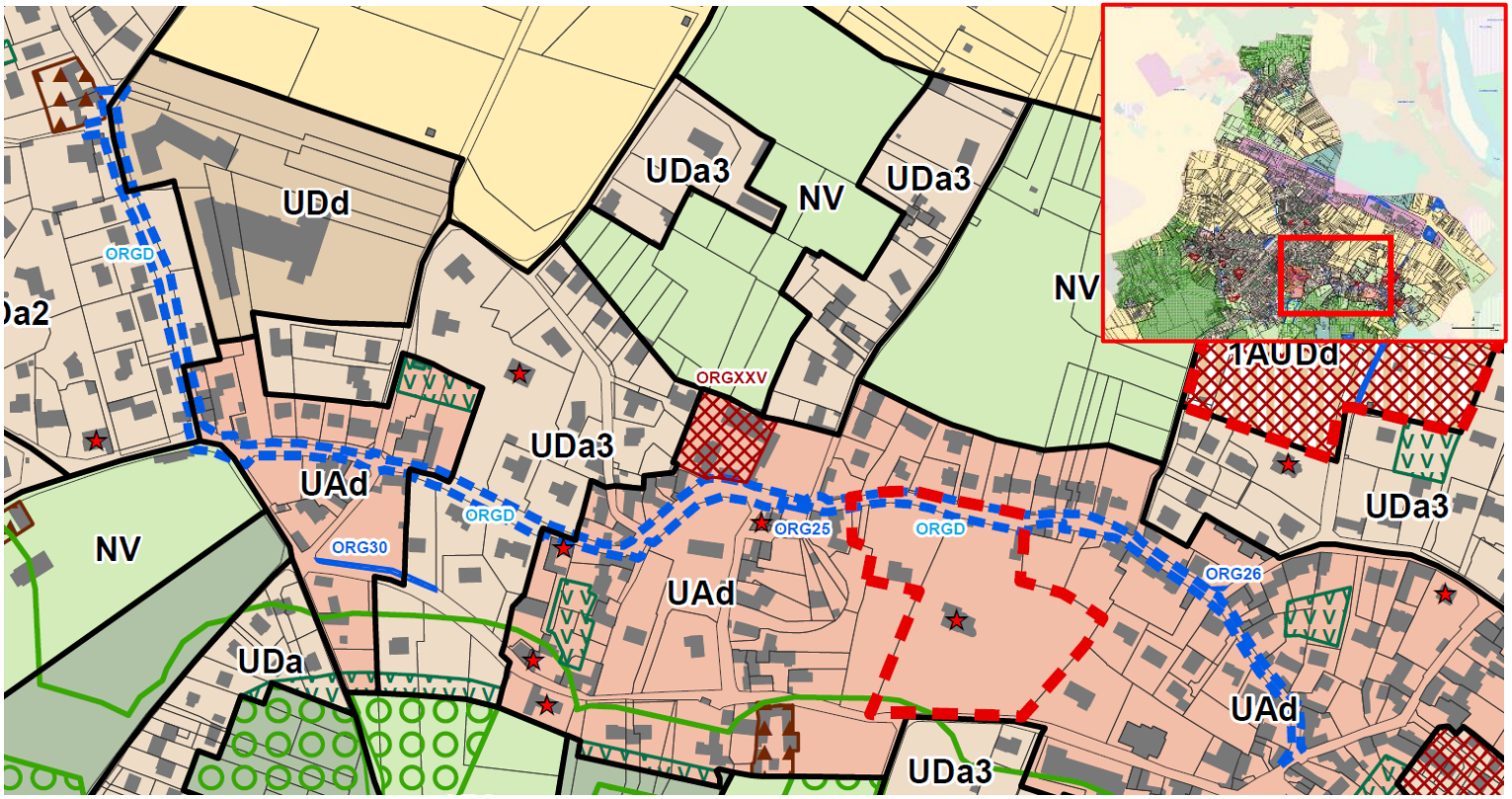
Plan de zonage de la commune



N°17-ORG – MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE LOCALISATION RUE DE LA CHAPELLE « ORGD »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage indiquent la localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Chaque servitude de localisation est repérée aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que leurs bénéficiaires. Cette servitude a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier sans que son emprise exacte soit délimitée. Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de l'équipement prévu. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

La servitude de localisation « ORGD » qui grève la rue de la Chapelle a pour objet la sécurisation de celle-ci. Le **tracé de cette servitude ne correspond plus au projet envisagé** par la commune : la **modification met à jour le tracé** de cette servitude de localisation au bénéfice de la Communauté urbaine.

Nota bene : la modification identifie en parallèle un emplacement réservé rue des picquenards (se reporter à la fiche N°15-ORG) et une continuité paysagère rue de la Chapelle (se reporter à la fiche N°21-ORG).

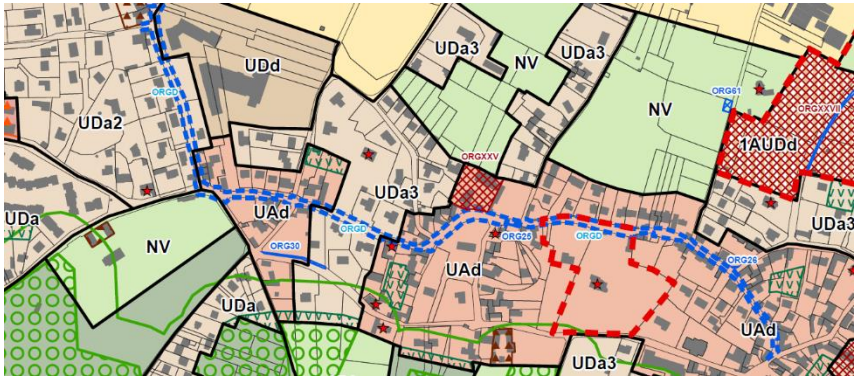
Synthèse des incidences sur l'environnement

La mise à jour du tracé est sans incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

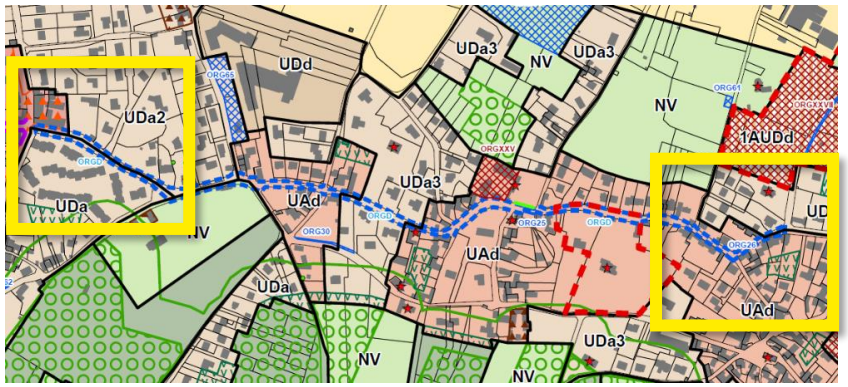
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

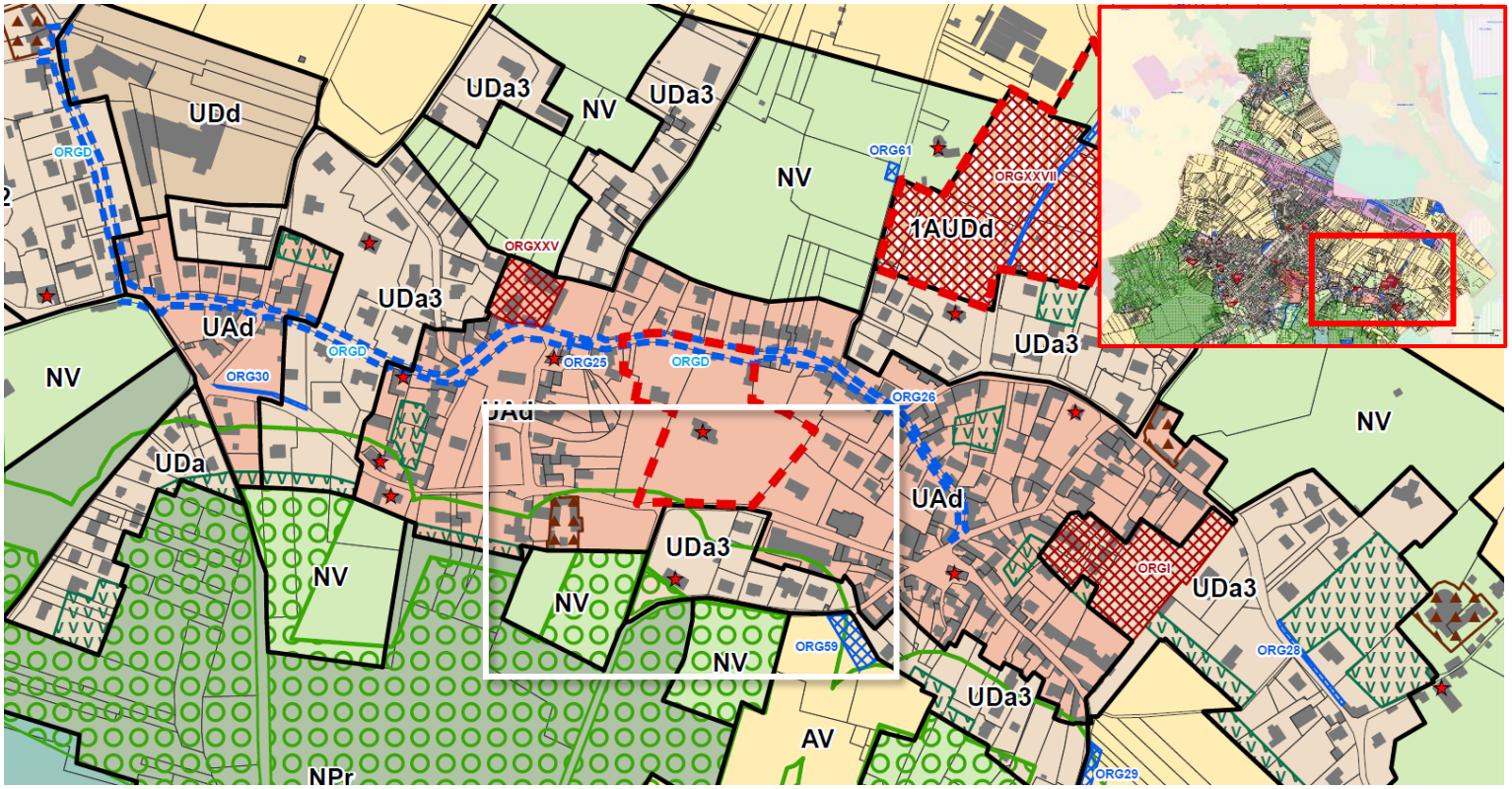
Plan de zonage de la commune



N°18-ORG – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDa3 POUR LES TERRAINS RUE DE LA BUTTE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

Les terrains sis dans le secteur de la rue de la butte sont classés en UAd, c'est-à-dire que leur tissu correspond à celui d'un cœur de village et que leur vocation est de permettre une mixité des fonctions et de préserver la morphologie traditionnelle des hameaux. En l'espèce, les terrains susvisés ont plutôt un tissu à dominante d'habitat individuel de type **pavillonnaire diversifié** et une **dominante végétale**. Ainsi, la modification classe en UDa3 les terrains délimités graphiquement au plan de zonage. Le **secteur UDa3 est plus approprié, en continuité avec le tissu urbain existant aux alentours**. Pour rappel, l'objectif en zone UDa et en secteur UDa3, où la volumétrie est plus basse, est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti tout en respectant la volumétrie générale des constructions de ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment dans les îlots verts.

Nota bene : la modification prend en compte l'annulation partielle de l'ensemble bâti, rue de la butte (78466_PAT_026) (se reporter à la fiche n°D dans la partie « C. La prise en compte des jugements d'annulations partielles » ci-après).

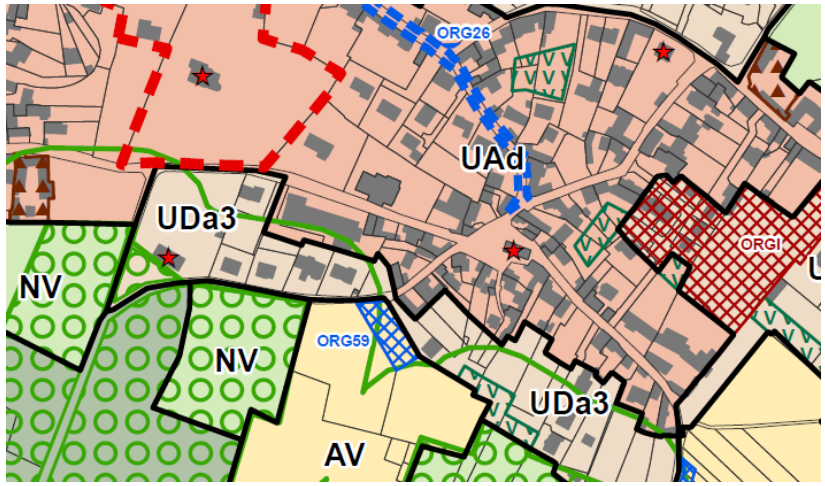
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajustant le zonage à la qualité et aux gabarits des tissus urbains en place et attenants. Elle participe également à la préservation de la qualité paysagère, écologique et climatique du secteur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

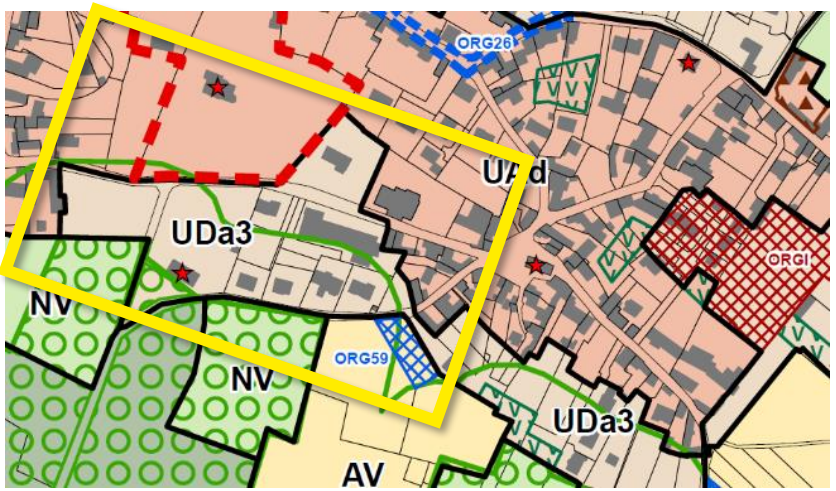
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

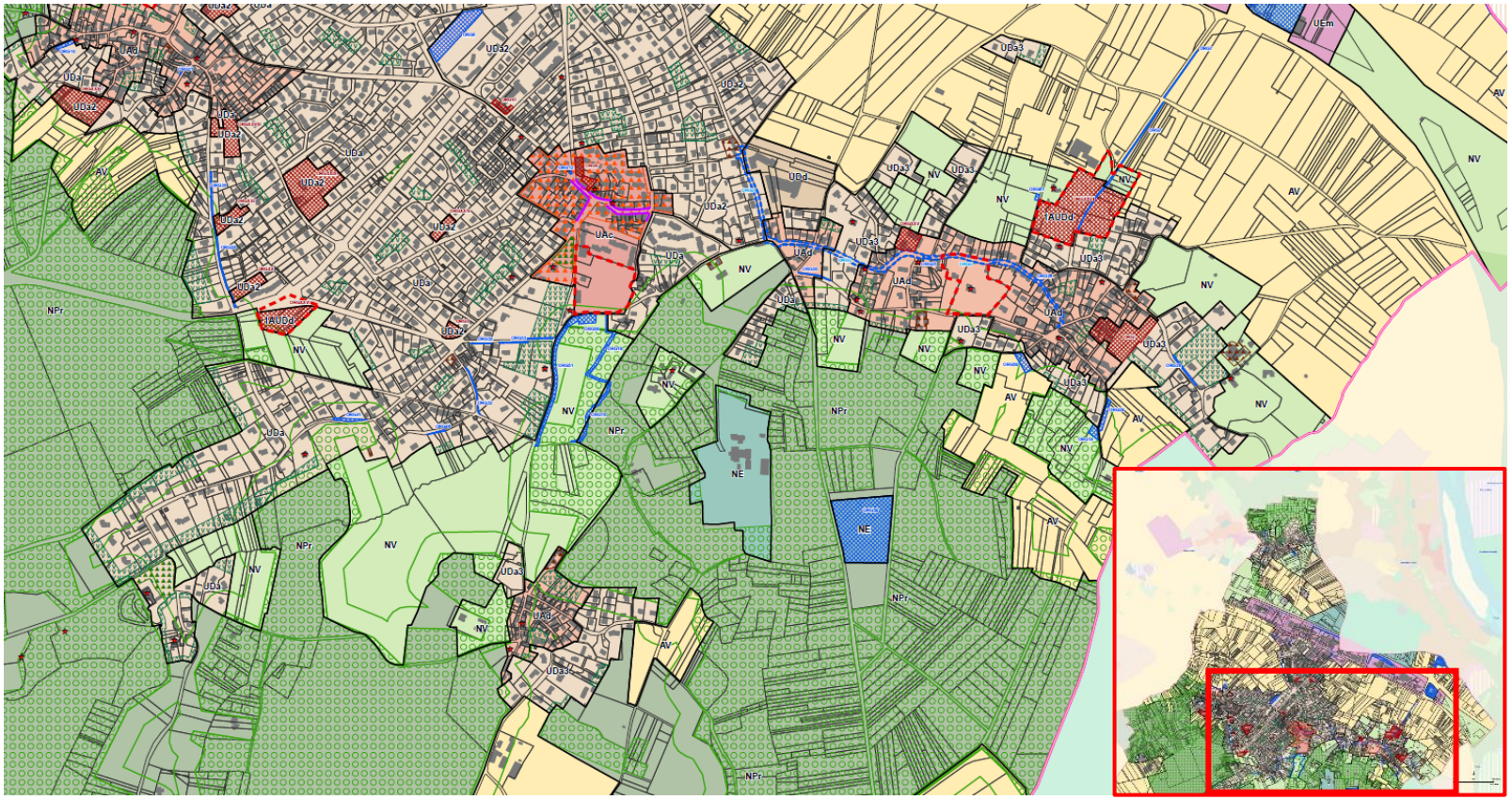
Plan de zonage de la commune



N°19-ORG – IDENTIFICATION D'ARBRES REMARQUABLES

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune d'Orgeval. Plusieurs arbres sont ajoutés au regard de la qualité de leur essence, leur qualité paysagère ou leur âge. La modification identifie donc **ces arbres aux plans de zonage n°1 et 2 de la commune, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement prévoit que toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée. Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

À noter que l'ensemble des arbres remarquables ajoutés dans le cadre de cette modification est présenté dans l'annexe sur l'identification des arbres remarquables.

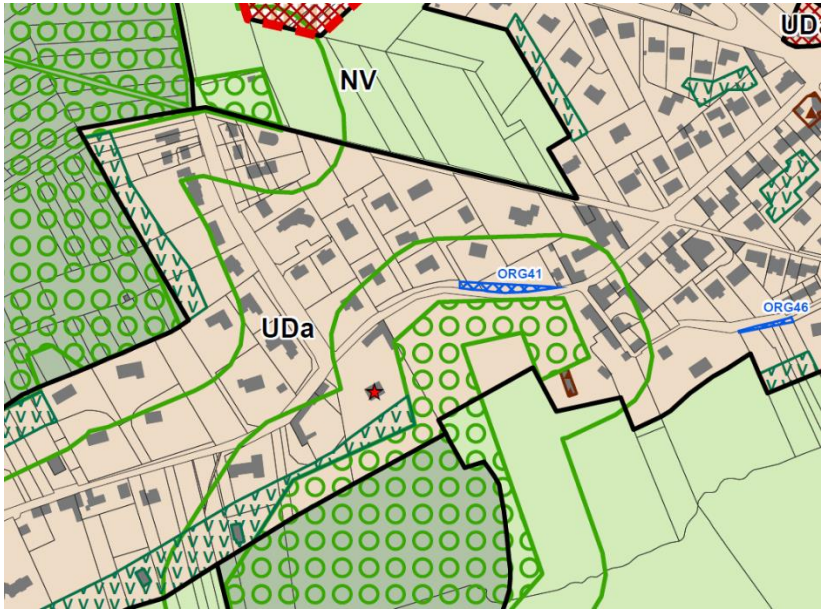
Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

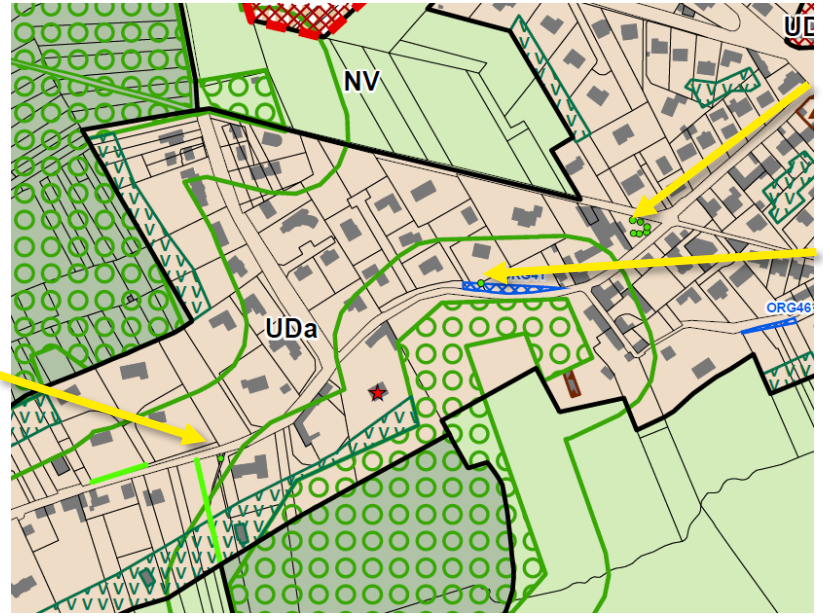
AVANT

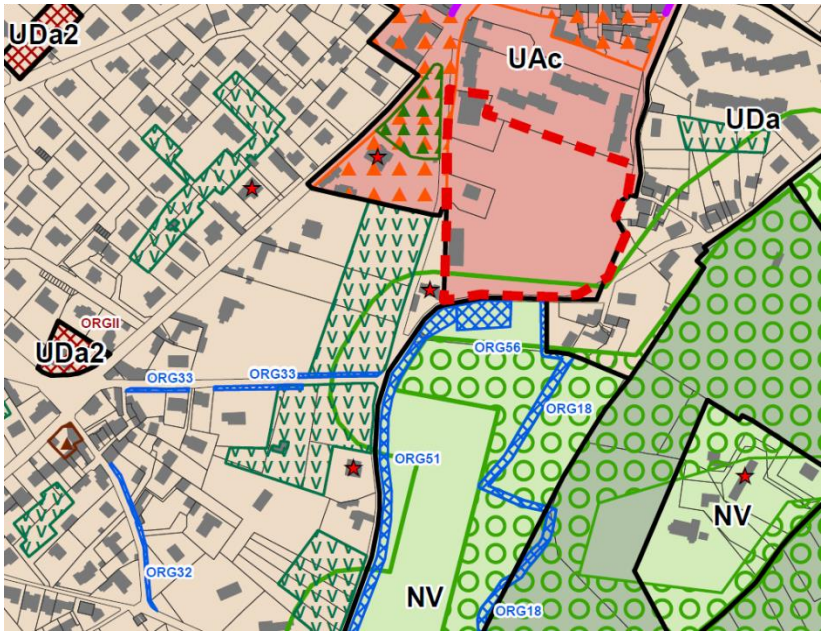
Plan de zonage de la commune

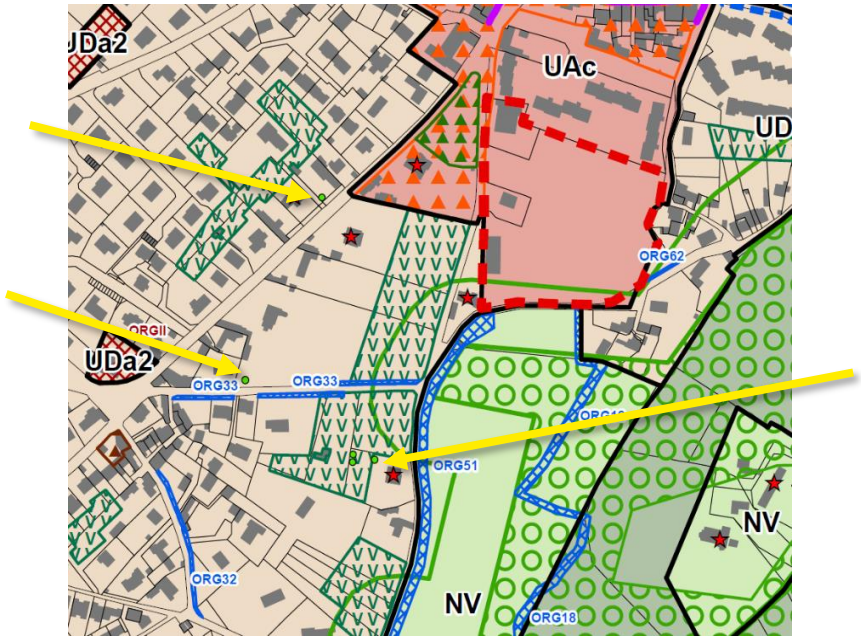


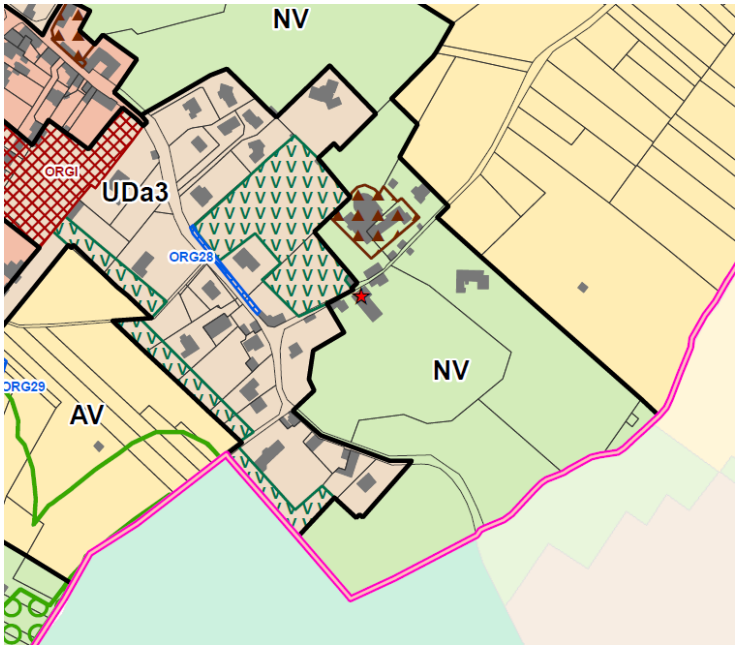
APRES

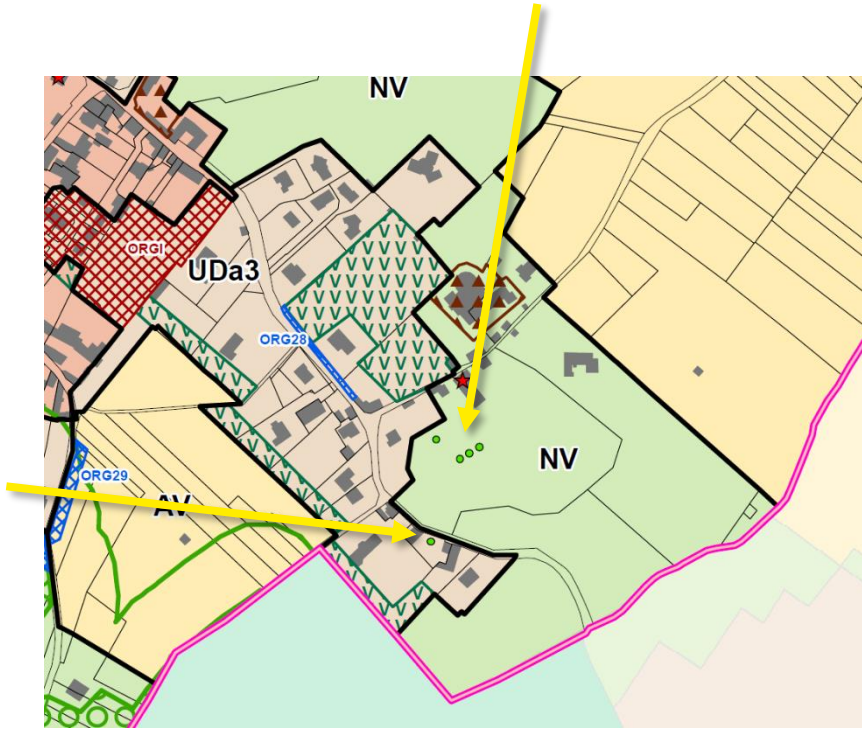
Plan de zonage de la commune




UDa2
UAc
UDa
ORGII
UDa2
ORG33
ORG33
ORG56
ORG18
ORG51
NV
ORG32
NV
ORG18


UDa2
UAc
UD
ORG62
ORGII
UDa2
ORG33
ORG33
ORG51
NV
ORG32
NV
ORG18

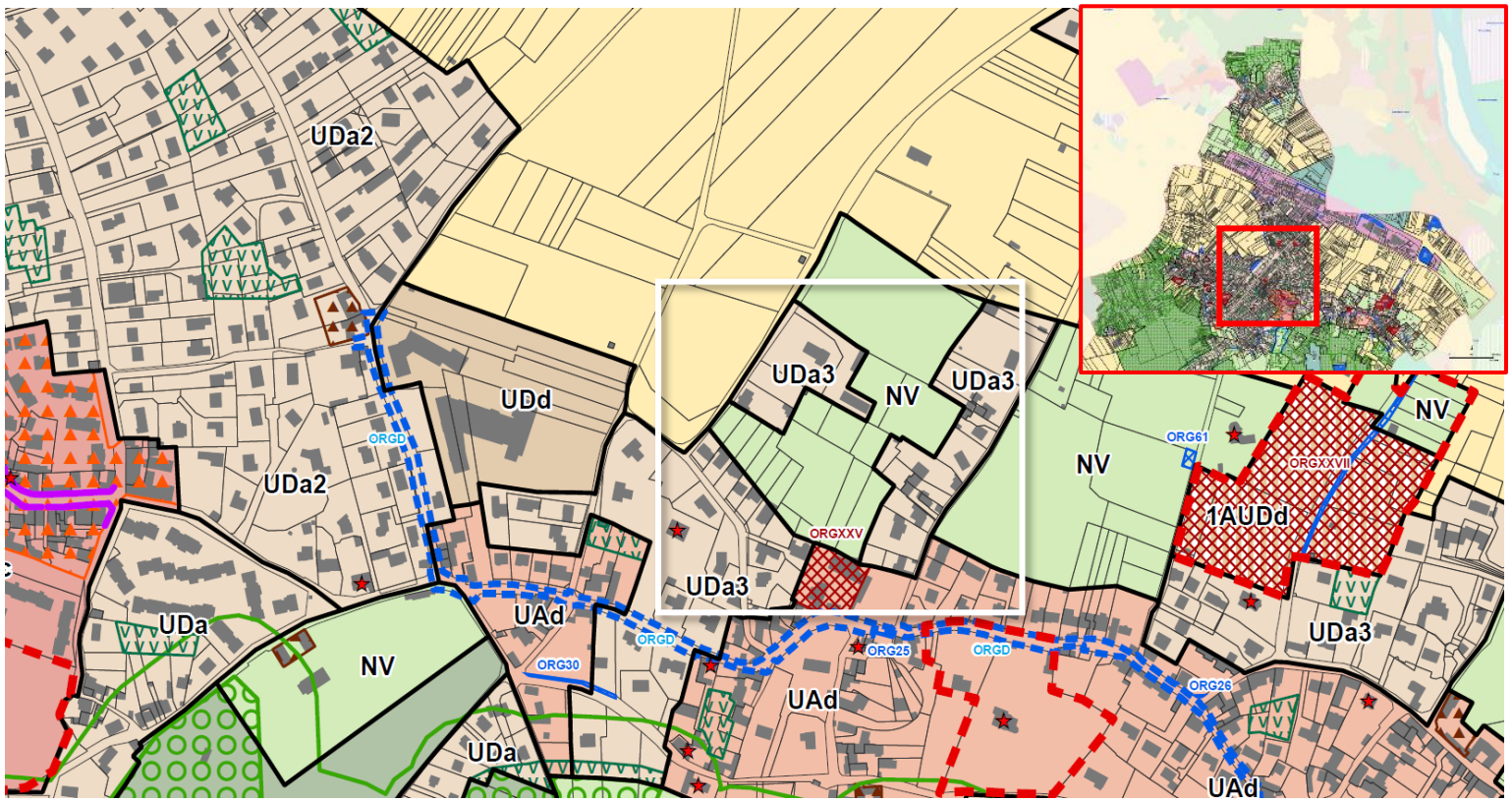

NV
ORGI
UDa3
ORG28
NV
ORG29
AV


NV
ORGI
UDa3
ORG28
NV
ORG29

N°20-ORG – AJOUT D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) SUR LES TERRAINS RUES DE LA CHAPELLE ET RUE DES TROIS ROIS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

Les terrains (identifiés à ce jour aux parcelles cadastrales **AP 198, AP 179 et AP 78), situés en zone naturelle valorisée (NV), sont fortement boisés**. Dans un objectif de renforcement de la protection de la biodiversité du territoire, un espace boisé classé (EBC) sera ajouté sur ces terrains. L'ajout d'un EBC garantit une plus **forte protection** de cet espace boisé en interdisant tout défrichement.

Comme le précise la partie 3.2.1 de la partie 1 du règlement, cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Un tel classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre I^{er} du titre IV du livre III du code forestier.

En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres :

- pour les arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- en forêt publique soumise au régime forestier.



L'image est extraite de Google Maps

Nota bene : la modification générale instaure un emplacement réservé « ORG64 » pour la réalisation d'un cimetière paysager (se reporter à la fiche N°14-ORG).

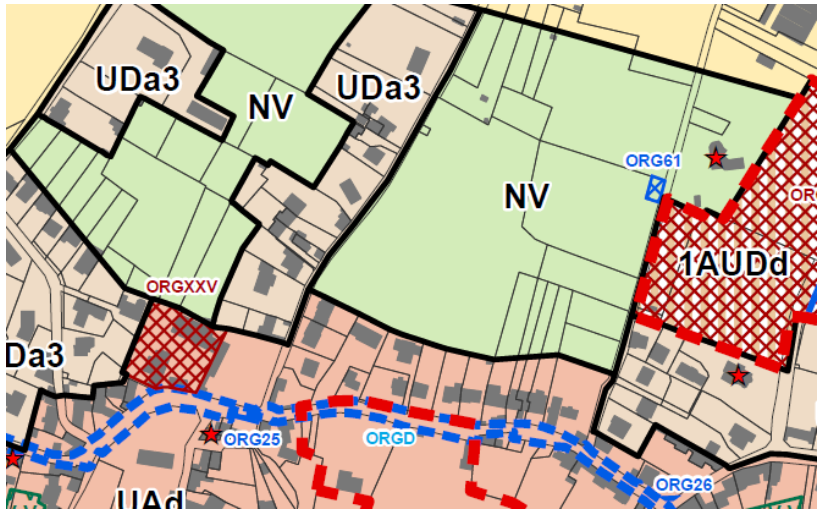
Synthèse des incidences sur l'environnement

L'instauration d'un EBC porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

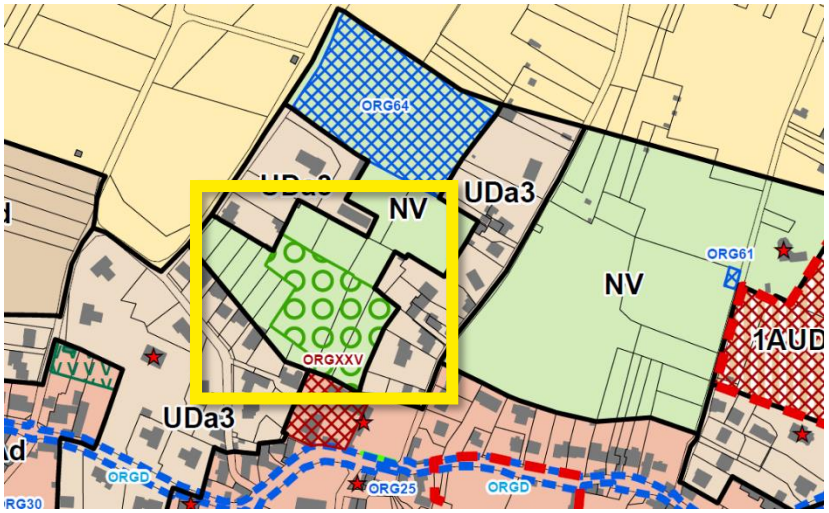
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

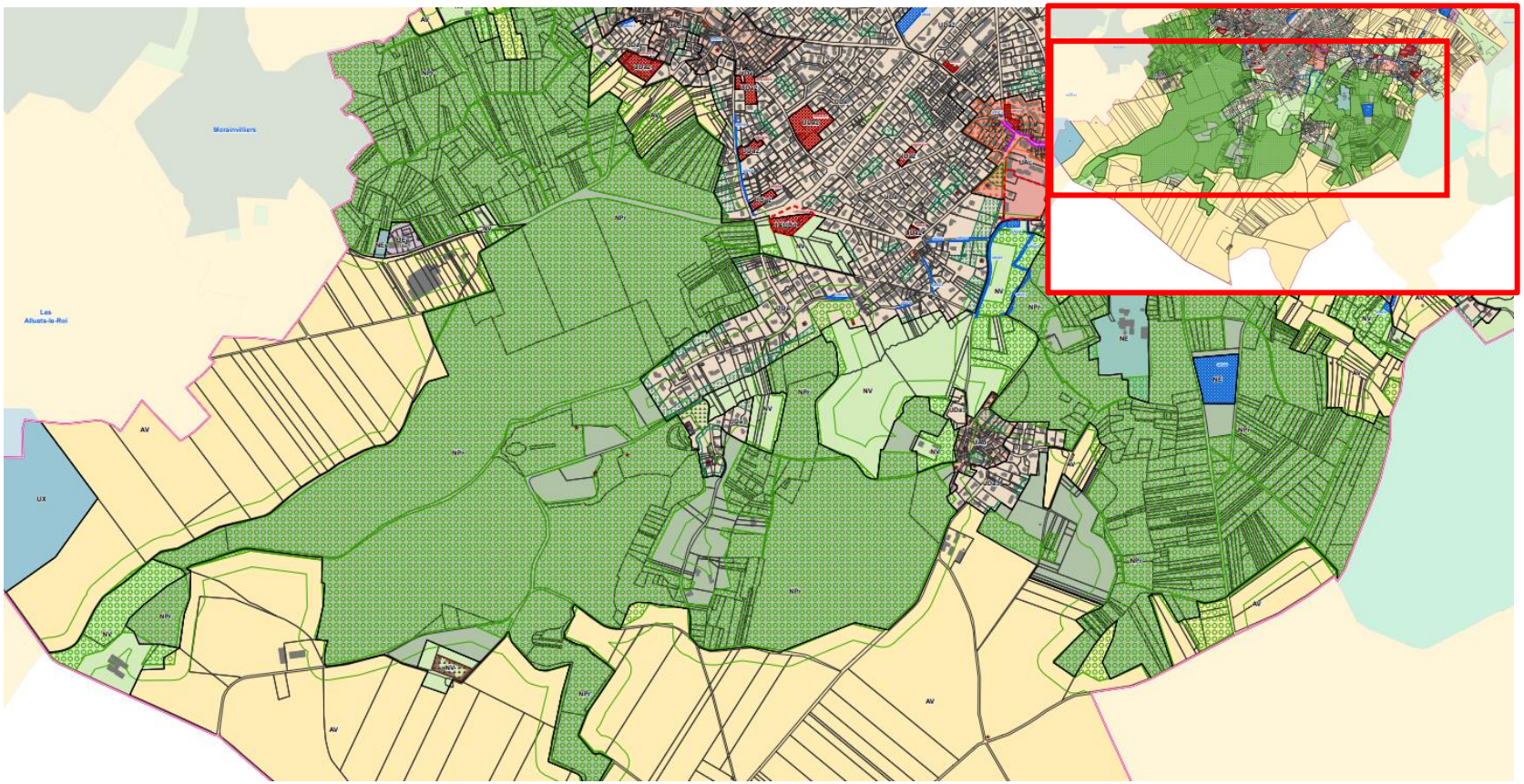
Plan de zonage de la commune



N°21-ORG – IDENTIFICATION DE CONTINUITÉS PAYSAGÈRES

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Orgeval
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune d'Orgeval

Contenu de la modification

Dans un objectif de **maintien de la qualité du cadre de vie et de préservation de la biodiversité urbaine**, des continuités paysagères marquant significativement le paysage urbain de la commune d'Orgeval ont été identifiées. La modification ajoute donc ces continuités paysagères **aux plans de zonage n°1 et 2 de la commune.**

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement, les continuités paysagères identifiées au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques. Outre le régime d'autorisation particulier auquel sont soumis ces espaces, toutes les constructions ou les travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un alignement d'arbres ou une continuité paysagère peuvent être ponctuellement détruits pour créer un accès dans le cas où aucune autre solution n'est possible. Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Nota bene : la modification identifie des arbres remarquables sur la commune d'Orgeval (se reporter à la fiche N°19-ORG), ajoute un espace boisé classé (se reporter à la fiche N°20-ORG), identifie un EPUR rue de la chapelle (se reporter à la fiche N°4-ORG) et modifie la servitude de localisation « ORGD » (se reporter à la fiche N°17-ORG).

Synthèse des incidences sur l'environnement

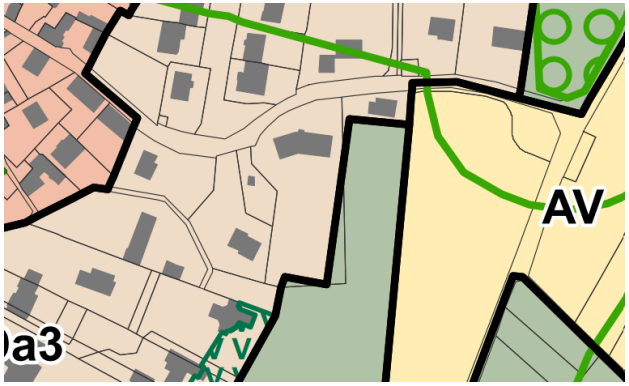
L'ajout de plusieurs continuités paysagères porte des incidences positives. Outre le rôle paysager indéniable de ces alignements d'éléments végétalisés, ces protections contribuent aussi à maintenir des éléments constitutifs de la trame verte urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune

Continuité paysagère au 240 rue de la Vernade

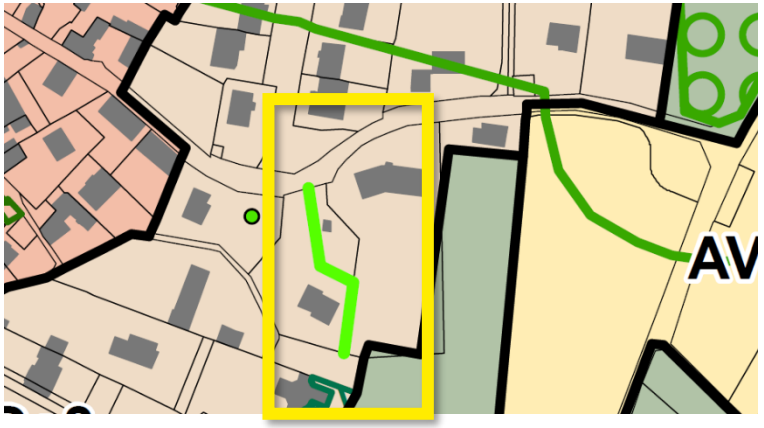




APRÈS

Plan de zonage de la commune

Continuité paysagère au 240 rue de la Vernade

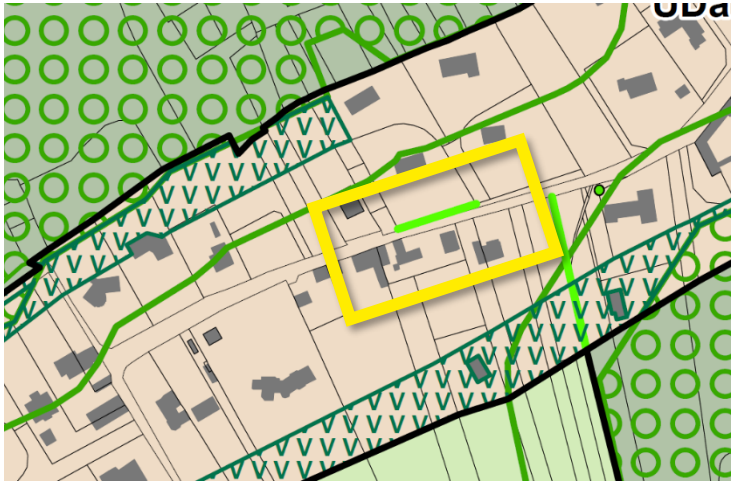


Continuité paysagère rue de la verte salle





Continuité paysagère rue de la verte salle

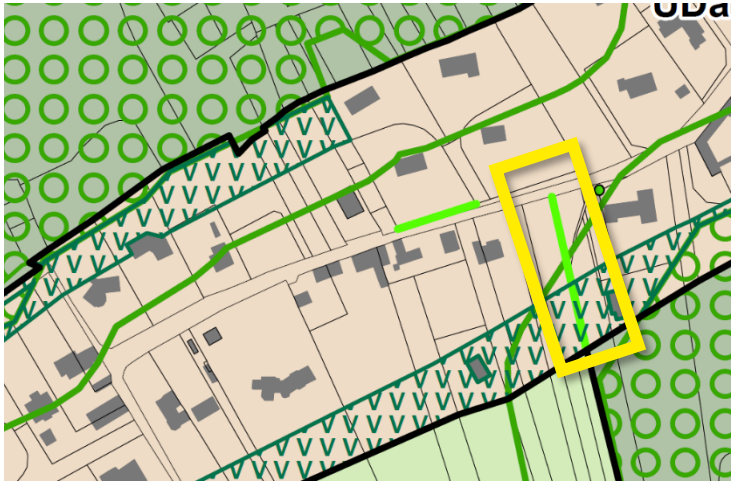


Continuité paysagère rue de la verte salle

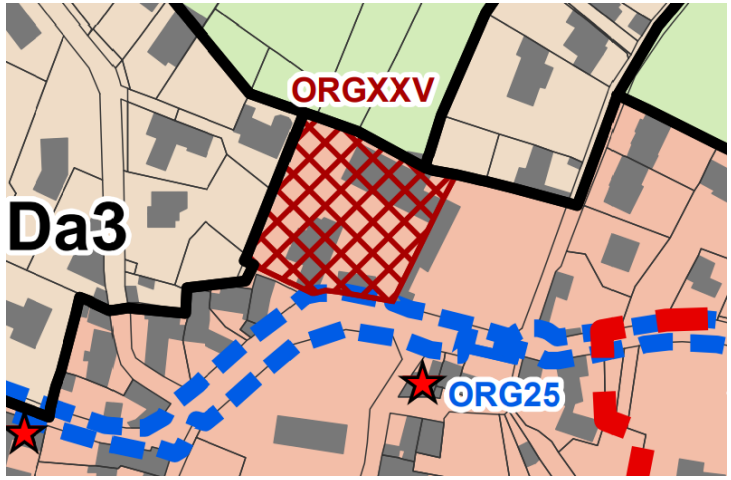




Continuité paysagère rue de la verte salle

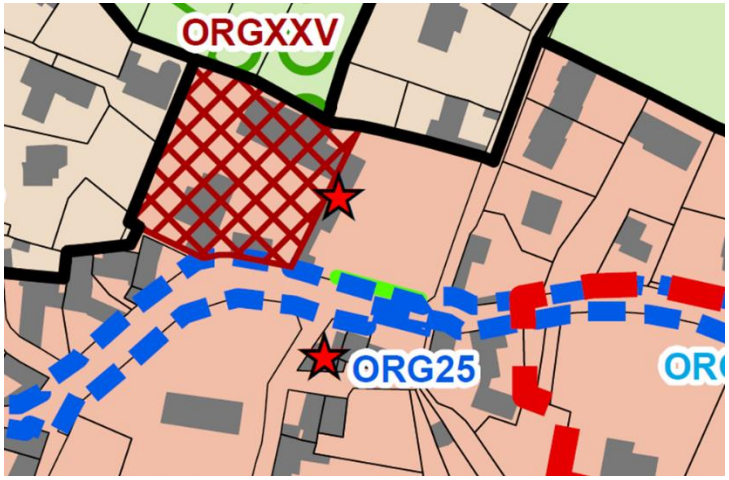


Continuité paysagère au 760 rue de la chapelle

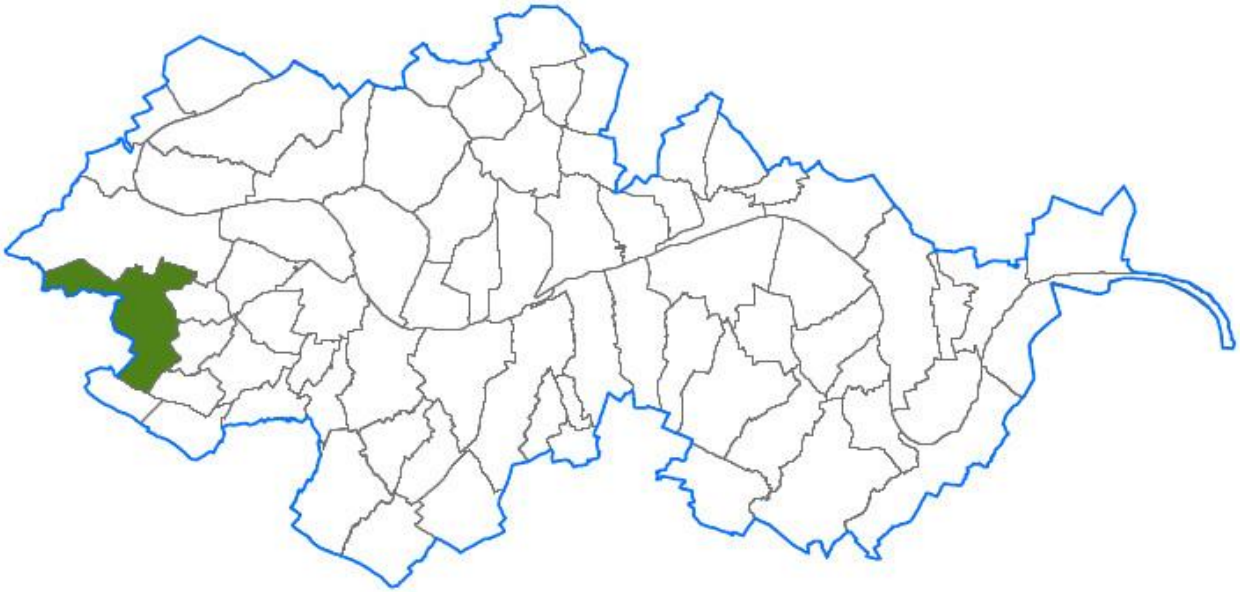




Continuité paysagère au 760 rue de la chapelle



Perdreauville

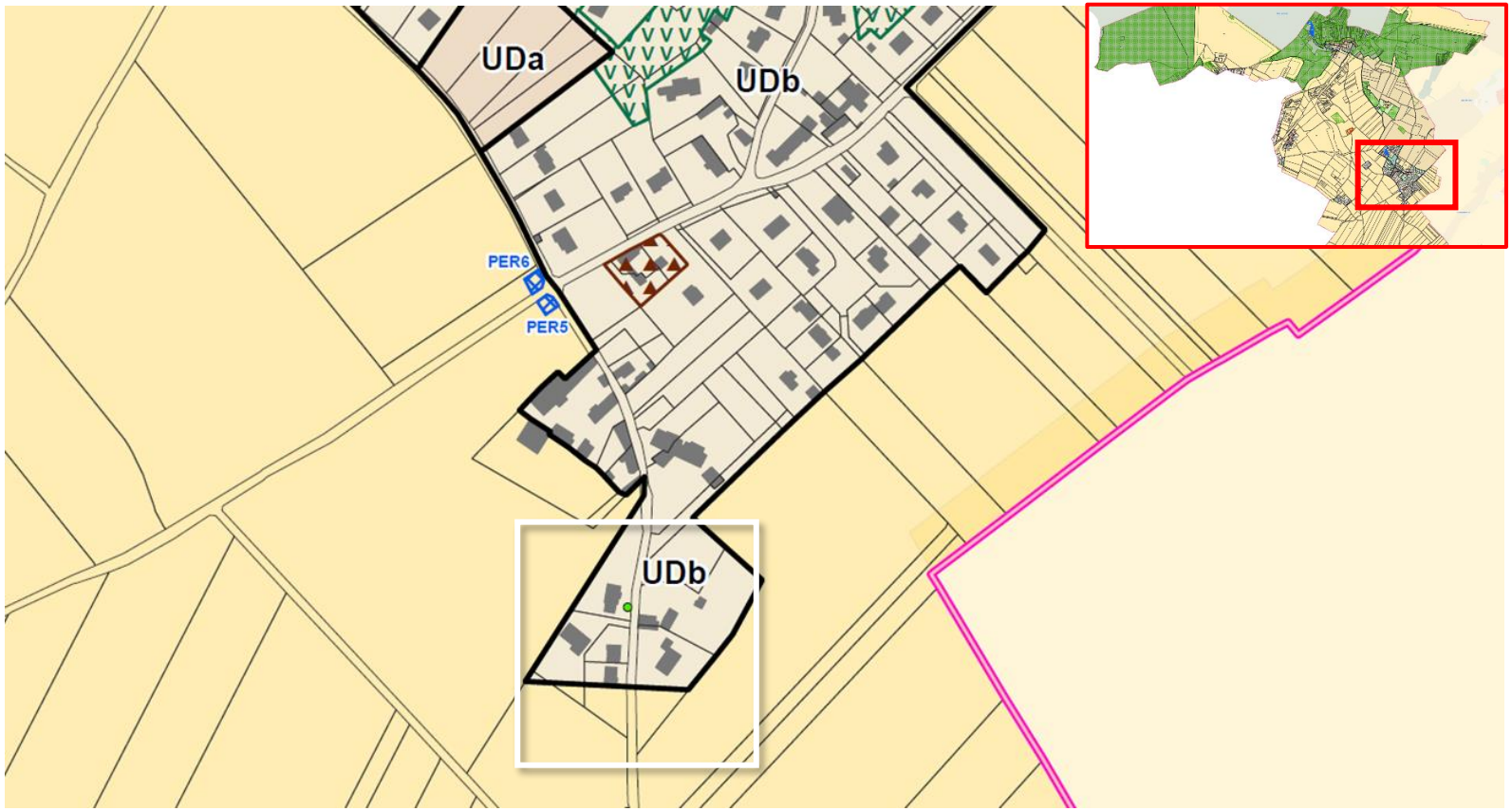


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-PER – IDENTIFICATION D'UN ARBRE REMARQUABLE AU 16 RUE DES GAUDIMONTS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Perdreauville
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Perdreauville

Contenu de la modification

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune de Perdreauville. Au regard de son essence, son âge et sa qualité paysagère, l'arbre sis au niveau du 16 rue des gaudimonts est identifié en tant qu'arbre remarquable au plan de zonage de la commune.

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement prévoit que toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée. Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

À noter que l'ensemble des arbres remarquables ajoutés dans le cadre de cette modification est présenté dans l'annexe sur l'identification des arbres remarquables.

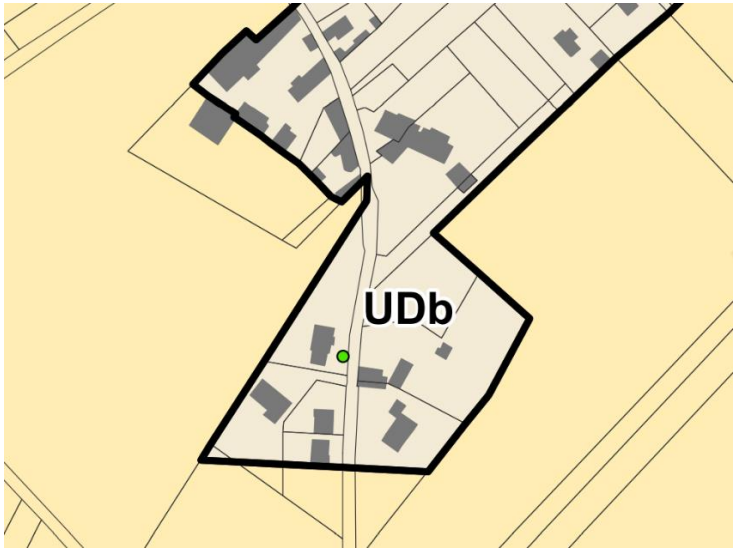
Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'un arbre remarquable porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

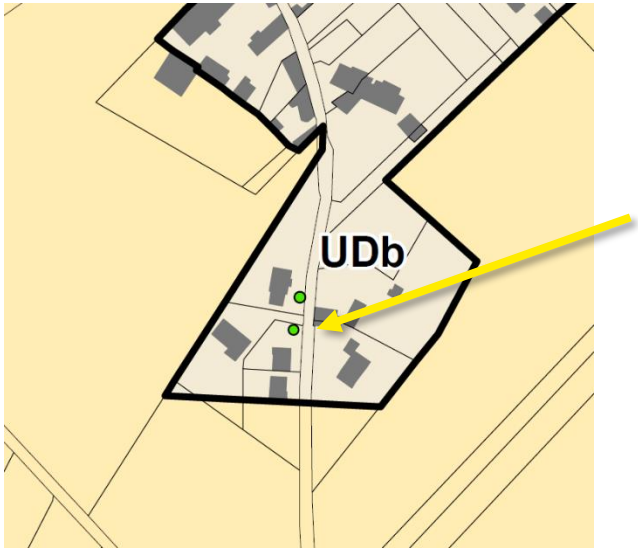
AVANT

Plan de zonage de la commune

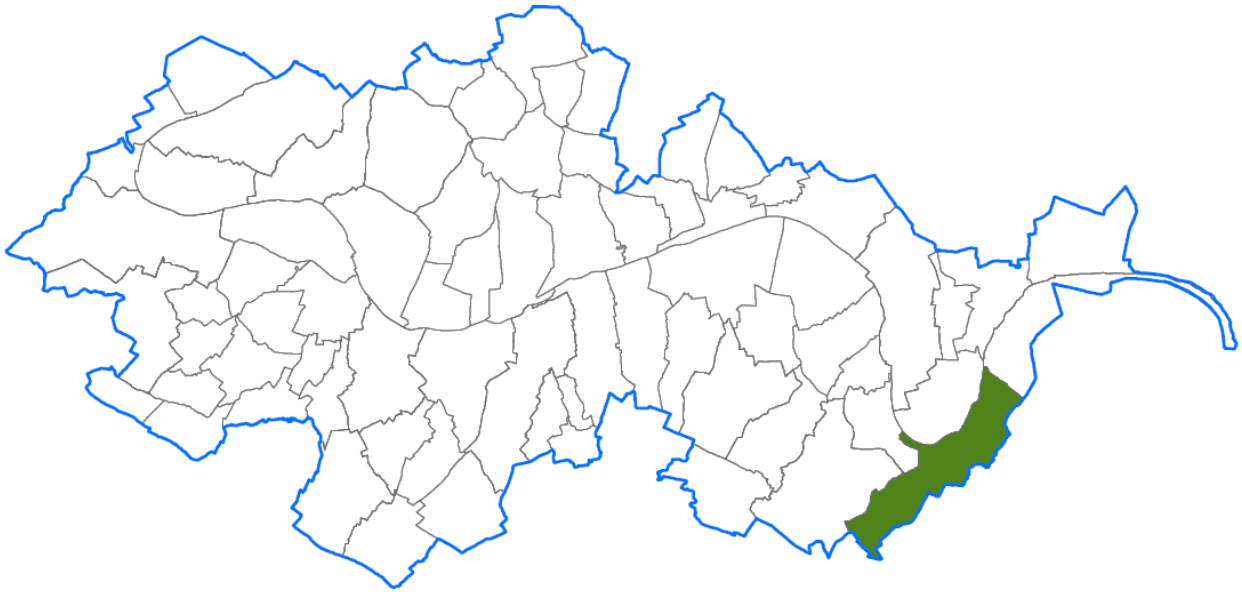


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Poissy



Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 6 AVENUE FERNAND LEFEBVRE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV- Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La construction sise 6 avenue Fernand Lefebvre, sur le terrain référencé au cadastre BE 16, est située en UDd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, historique et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_261

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_261

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Poissy

Edifice patrimoine urbain et rural

78498_PAT_261

Nom : Villa





Typologie : Villa

6 AVENUE FERNAND LEFEBVRE

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Ce bâtiment a été occupé par les Allemands durant la guerre. Une inscription sur une pierre du bâtiment atteste de son année de construction.

Période de construction	1881	**Intérêt**	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansard
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	Lucarne, chaînage d'angle en pierre, corniche, volet bois, encadrement fenêtres
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



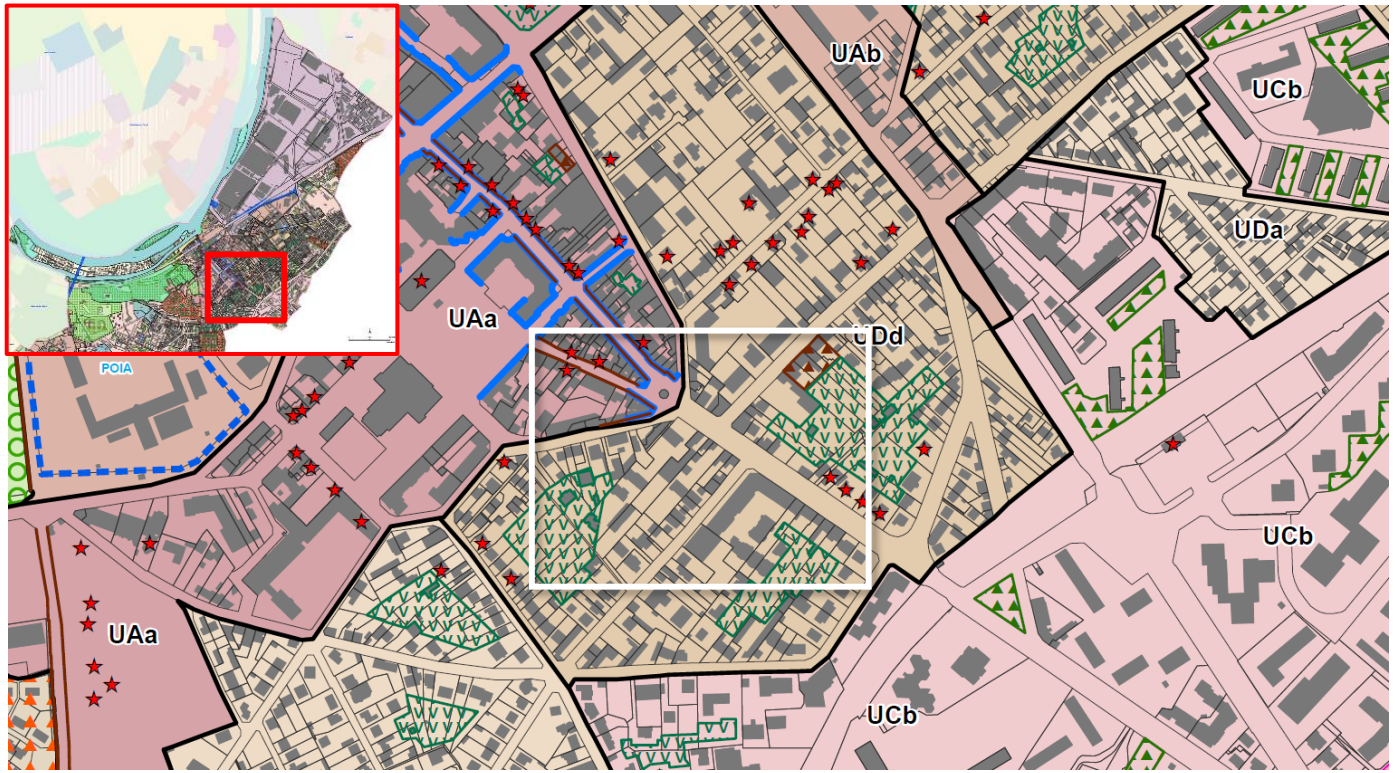
Plan de zonage de la commune



N°2-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 4 AVENUE FERNAND LEFEBVRE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV- Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La construction sise au 4 avenue Fernand Lefebvre, référencée à ce jour au cadastre sur la parcelle BE 15, est située en UDd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « maison de bourg** » **participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_260

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_260

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Poissy

Edifice patrimoine urbain et rural

78498_PAT_260

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg

4 AVENUE FERNAND LEFEBVRE





Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

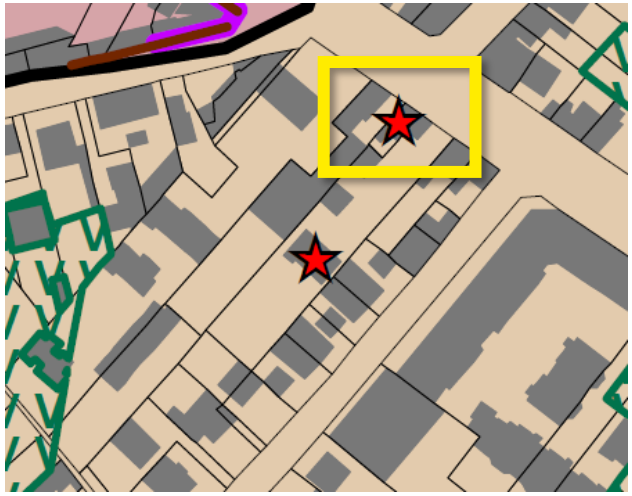
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1900	**Intérêt**	Historique : Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur 2 limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Débord de toit, décors bois sous-pente, lucarne., décors encadrement fenêtres à l'étage, garde-corps
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



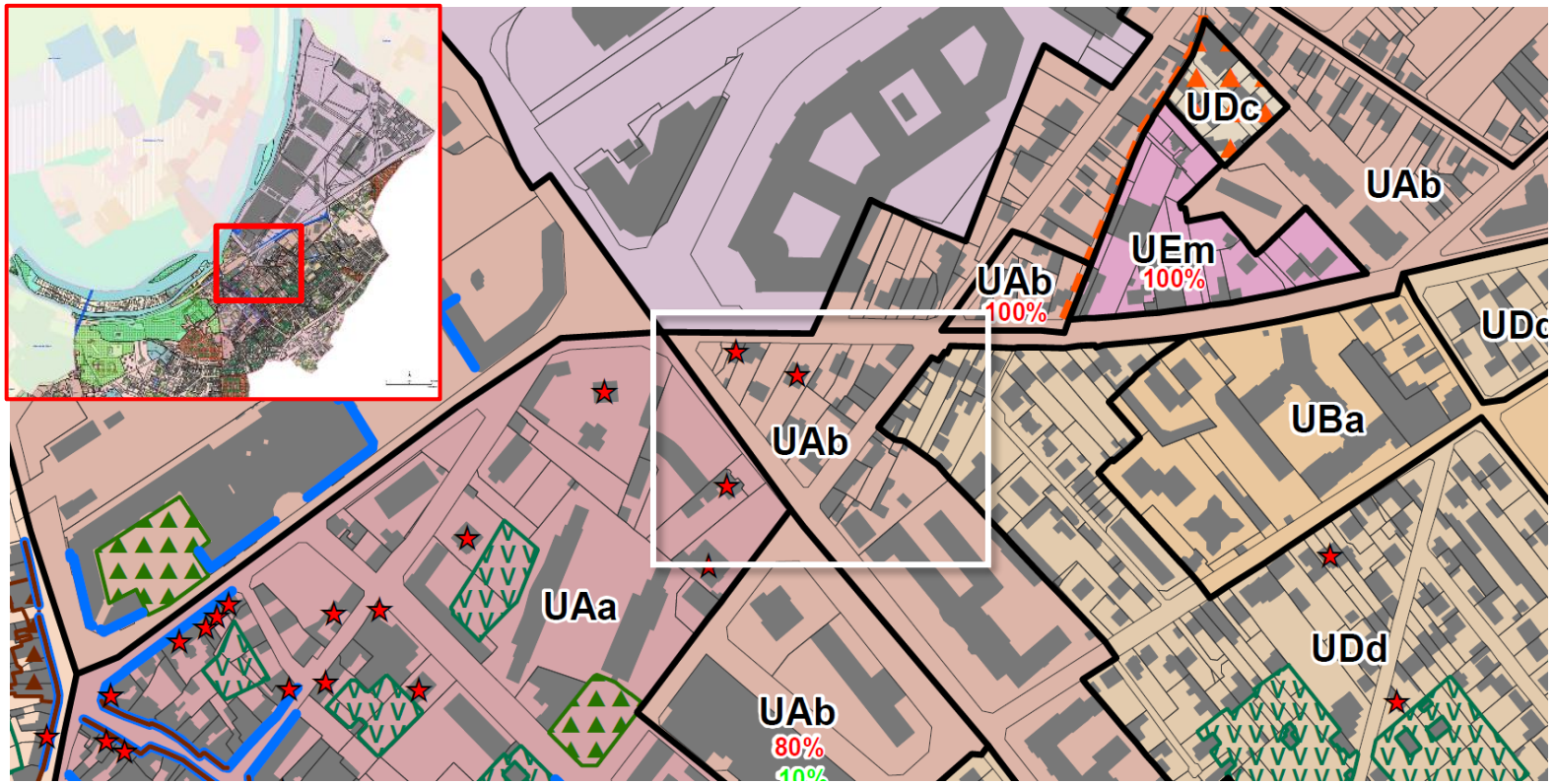
Plan de zonage de la commune



N°3-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 25 BOULEVARD GAMBETTA

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La construction sise au 25 boulevard Gambetta, sur le terrain référencé à ce jour au cadastre sur la parcelle AW 55, est située en UAb. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_262

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_262

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Poissy

Patrimoine urbain et rural

78498_PAT_262

Nom : Villa





Typologie : Villa

25 BOULEVARD GAMBETTA

Etat : Bon et transformé

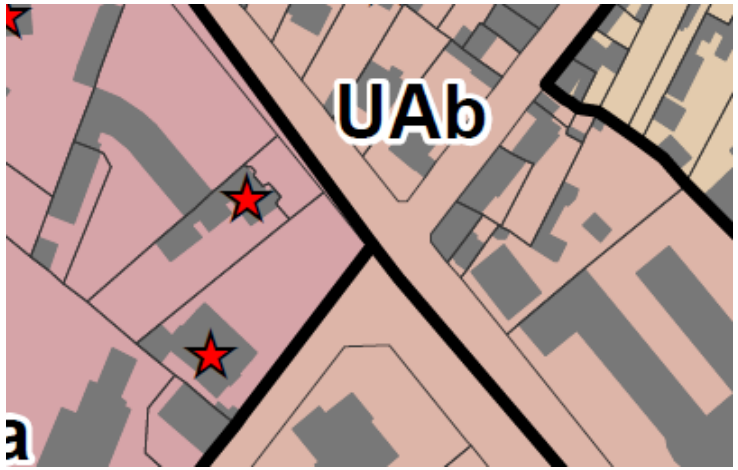
PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné

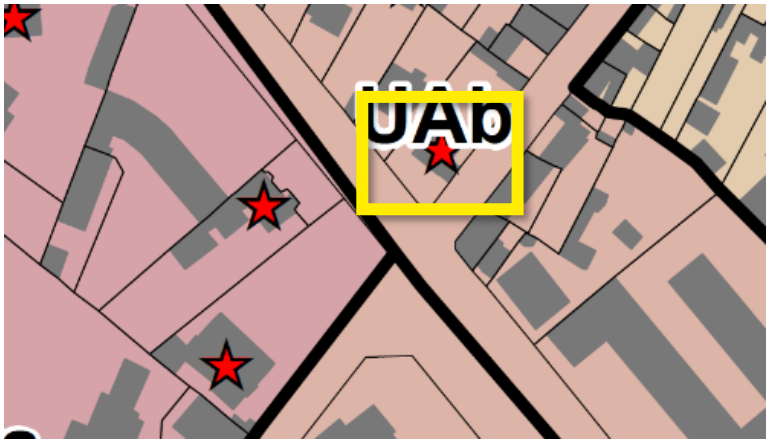
Période de construction	1870	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur une limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+2+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Brique
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Bandeau, débord toit, chainage d'angle en pierre, décors sur façade, marquise, volet bois
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



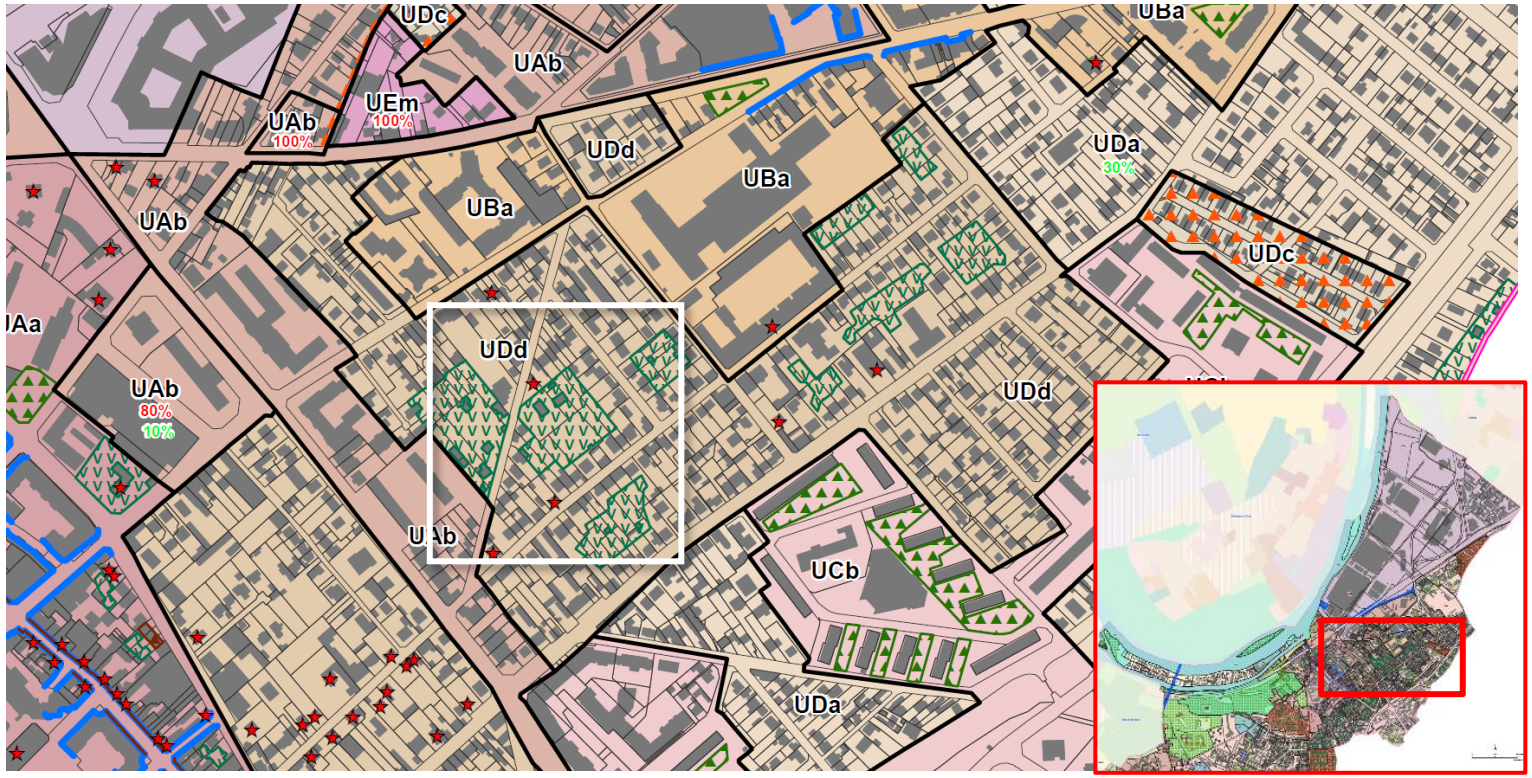
Plan de zonage de la commune



N°4-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 14 RUE PASTEUR

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La construction sise au 14 rue Pasteur est située en UDd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, historique et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_264

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_264

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Poissy

Edifice patrimoine urbain et rural

78498_PAT_264

Nom : Villa





Typologie : Villa

14 RUE PASTEUR

Etat : Bon et transformé

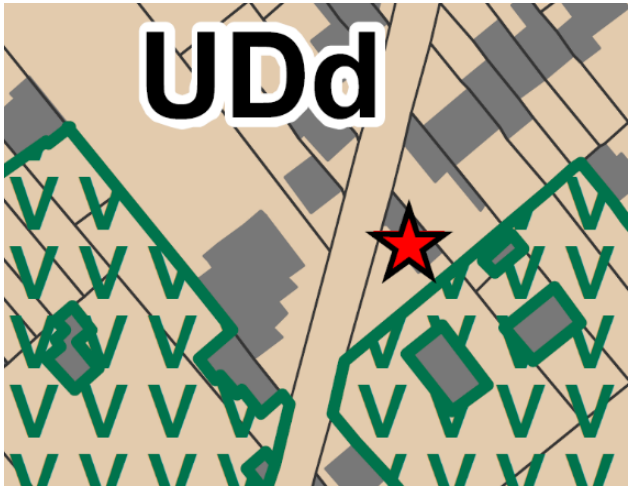
PROTECTION : Remarquable

Genèse	L'édifice représente l'œuvre de l'architecte Théophile Bourgeois connu par la construction de l'hôtel de monsieur Bourgeois, à Poissy en 1893.

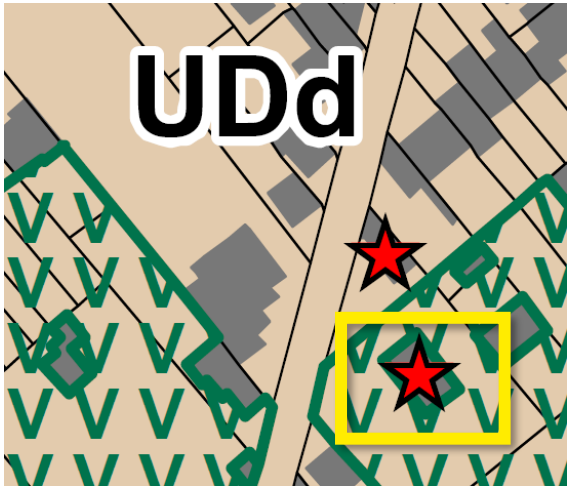
Période de construction	XIXème siècle	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, régularité des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



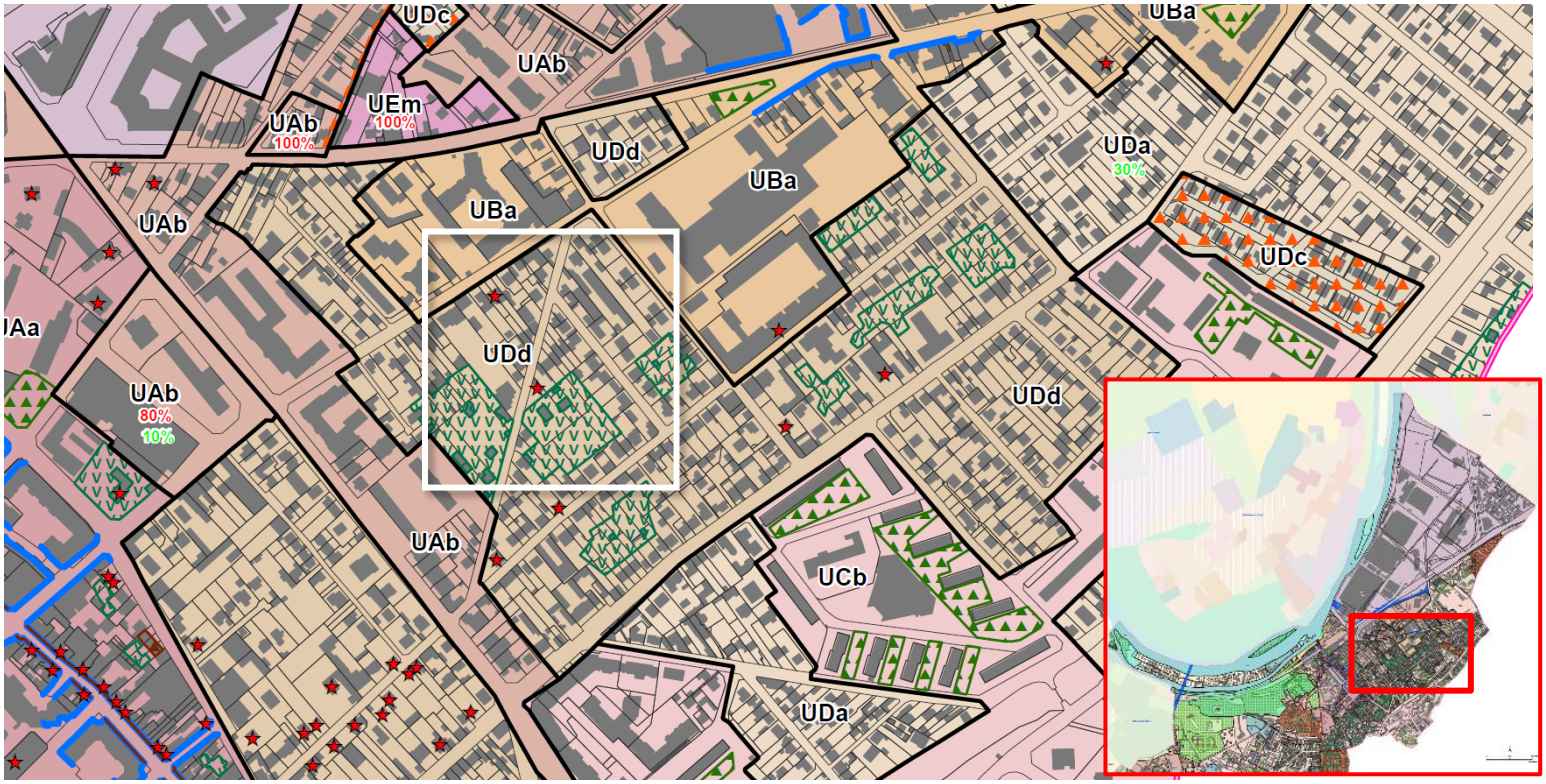
Plan de zonage de la commune



N°5-POI – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 27 RUE PASTEUR

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La construction sise au 27 rue Pasteur est située en UDd. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural, historique et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_263

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_263

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Poissy

Edifice patrimoine urbain et rural
78498_PAT_263

Nom : Villa

Typologie : Villa
27 RUE PASTEUR





Etat : Bon et authentique

PROTECTION : **Remarquable**

Genèse	L'édifice représente l'œuvre de l'architecte Théophile Bourgeois connu par la construction de l'hôtel de monsieur Bourgeois, à Poissy en 1893. La façade principale de l'édifice qui donne sur la rue Pasteur est ornée d'une plaque signée.

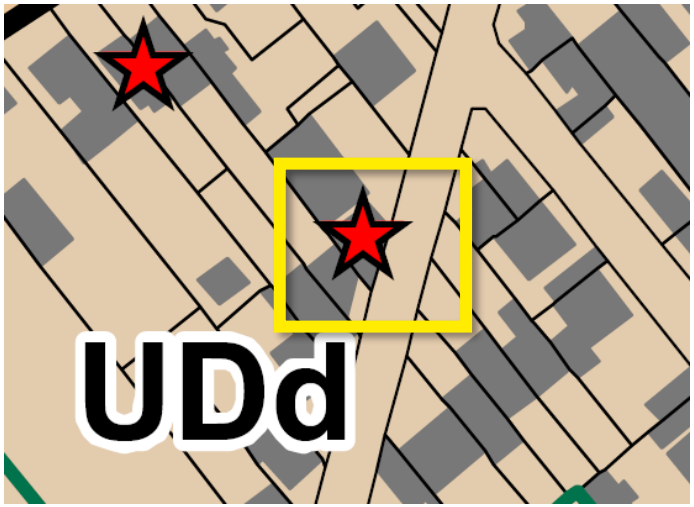
Période de construction	XIXème siècle	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur une limite (1 côté)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, plaque signée en façade
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Présence	

Plan de zonage de la commune



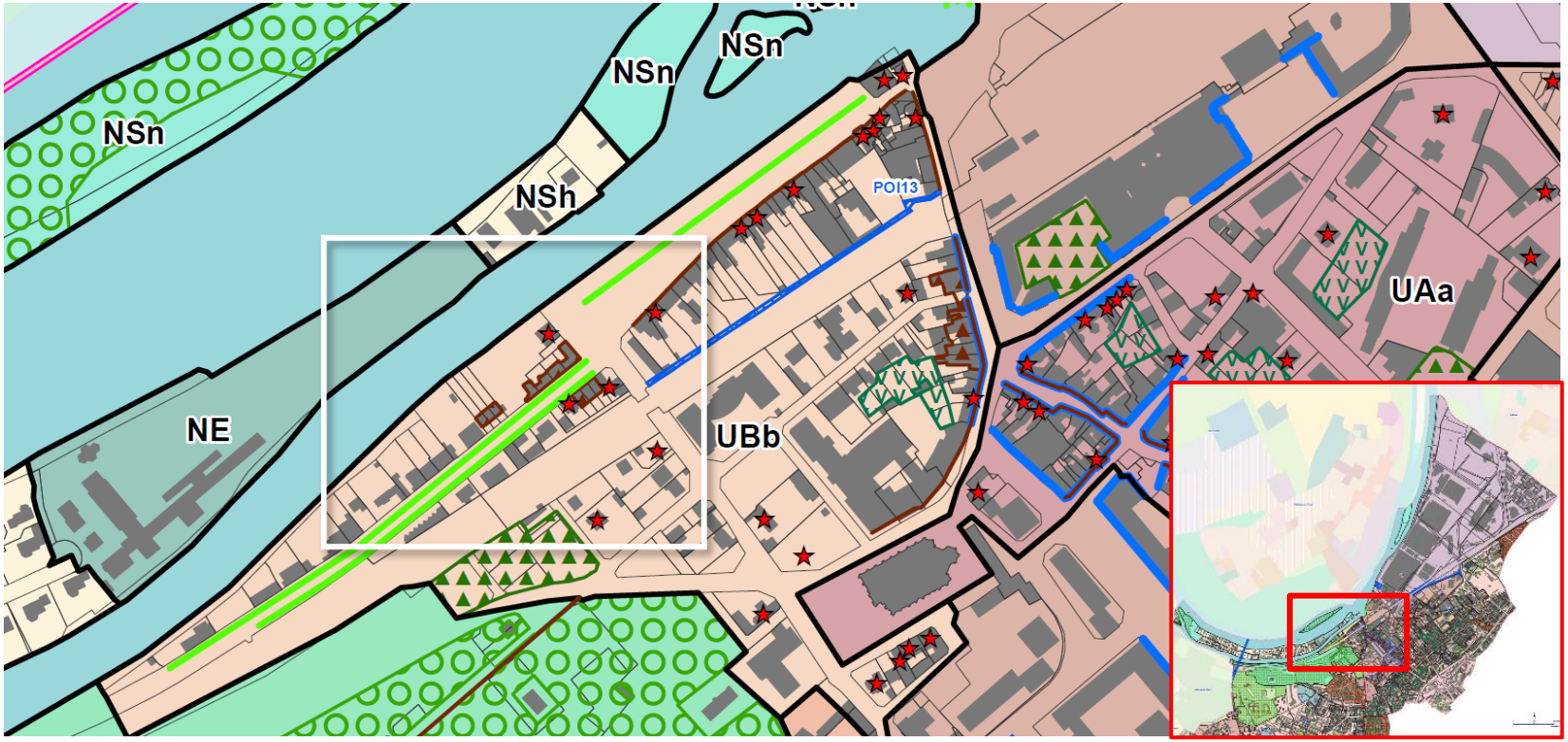
Plan de zonage de la commune



N°6-POI – CORRECTIONS MATÉRIELLES ET COMPLÉTUDES SUR LES FICHES PATRIMONIALES AVENUE EMILE ZOLA

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

Il existe une inversion dans le nom et la genèse des fiches 78498_PAT_054 et 78498_PAT_159. **La modification corrige ces erreurs matérielles dans les fiches patrimoniales 78498_PAT_054 et 78498_PAT_159.** De même, la modification générale en profite pour compléter ces fiches et ainsi permettre une meilleure protection de ces constructions.

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_054

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Poissy

Ensemble bâti

78498_PAT_054

Nom : Petits Hôtels





Typologie : Ensemble bâti

6 AVENUE EMILE ZOLA

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Ensemble de maisons contiguës construit en 1891 et publié au début du XXème siècle par l' architecte dans son ouvrage sur "La villa moderne", sous le nom de "Petits hôtels à Poissy". Construction de 2 petites habitations entre courette et jardin, implantation qui lui vaut sans doute l'appellation d' "hôtel". Le plan de chacune des habitations est identique. Les façades sont particulièrement soignées.

Période de construction	*1891* *4e quart XIXème siècle*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_054

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Poissy

Ensemble bâti

78498_PAT_054

Nom : Ensemble bâti





Typologie : Ensemble bâti

6 AVENUE EMILE ZOLA

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : **Remarquable**

Genèse	Non renseigné

Période de construction	Non renseigné	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : SS+R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	*soubassement meulières enduit de sable coloré, enduit tyrolien, frise de brique, fronton, motifs sculptés, garde-corps en fonte (cercles fleuronnés), métopes sur le mur d'assise de baie, plaque métal signature.*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné *Arbre remarquable*	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : SS+R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	*soubassement meulières enduit de sable coloré, enduit tyrolien, frise de brique, fronton, motifs sculptés, garde-corps en fonte (cercles fleuronnés), métopes sur le mur d'assise de baie, plaque métal signature.*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné Arbre remarquable	

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_159

PLUi

Poissy

Ensemble bâti

78498_PAT_159

Nom : Ensemble bâti



Typologie : Ensemble bâti

8_8BIS_10 AVENUE EMILE ZOLA

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager :

Fiche de protection patrimoniale 78498_PAT_159

PLUi

Poissy

Ensemble bâti

78498_PAT_159

Nom : Petits Hôtels





Typologie : Ensemble bâti

8_8BIS_10 AVENUE EMILE ZOLA

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : **Remarquable**

Genèse	Ensemble de maisons contiguës construit en 1891 et publié au début du XXème siècle par l'architecte Théophile Bourgeois dans son ouvrage sur "La villa moderne", sous le nom de "Petits hôtels à Poissy". Construction de 3 petites habitations entre courette et jardin, implantation qui lui vaut sans doute l'appellation "d'hôtel". Le plan de chacune des habitations est identique. Les façades sont particulièrement soignées.

Période de construction	1891 4éme quart XIXème siècle	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager :

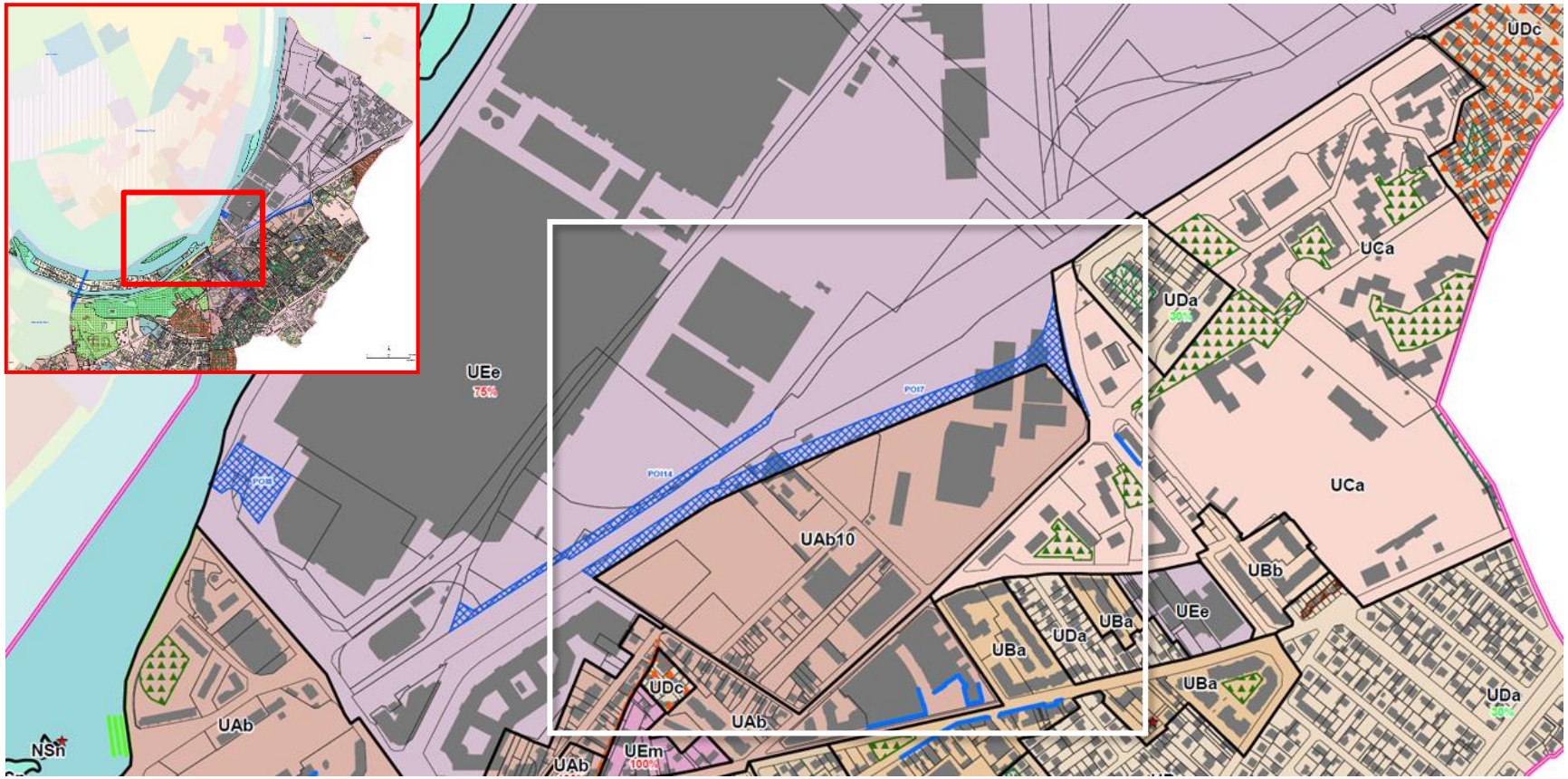
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	*lucarne, linteau acier, décors brique, garde-corps ferronnerie, bandeau*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Mansardée
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	*lucarne, linteau acier, décors brique, garde-corps ferronnerie, bandeau*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

N°7-POI – EVOLUTIONS SUR LE « SECTEUR ROUGET DE LISLE »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Poissy
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains
  IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

Pour tenir compte de l'évolution des études urbaines liées à l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Rouget de Lisle, en accord avec le Conseil départemental, des ajustements sont effectués portant sur les orientations de l'OAP de secteur concerné ainsi que sur le plan de zonage communal.

Les orientations écrites et graphiques de **l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°13 relative au « secteur Rouget de Lisle » sont modifiées ponctuellement en lien avec quelques ajustements programmatiques**.
Les orientations graphiques du plan de zonage actent également les évolutions concernant la **réduction de l'emplacement réservé « POI7 »,** la **création d'une servitude de localisation « POIB »** identifiée pour la création d'un collège (5001 m²) et une **évolution mineure du zonage**.
Les listes des emplacements réservés et des servitudes de localisation évoluent en conséquence.

L'emplacement réservé « POI7 » est prévu pour la création d'un boulevard urbain de contournement au sud de la voie ferrée, entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise. **L'emprise de l'emplacement réservé doit être revue pour tenir compte de l'évolution du projet**. La modification **réduit l'emprise** de l'emplacement réservé « POI7 » au bénéfice du Conseil départemental.
En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

La commune de Poissy a pour projet de réaliser un collège sur une emprise délimitée graphiquement au plan de zonage n°1 de la commune. Afin d'assurer la réalisation du futur collège, la modification ajoute une servitude de localisation au bénéfice du Conseil départemental. **Cette servitude instituée en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier, sans que son emprise exacte soit délimitée**. Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de l'équipement prévu. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Afin que le zonage au niveau de la servitude de localisation soit uniforme et cohérent, pour permettre la réalisation du projet, le zonage est également ajusté. **La zone UEe, zone urbaine réservée spécifiquement aux activités économiques**, est réduite au profit de la zone urbaine mixte UAb10 couvrant la ZAC, permettant l'accueil d'équipement.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

La superficie de la servitude de localisation « POIB » est précisée dans le « contenu de la modification ». De plus, la légende et le texte de l'OAP sont modifiés pour faire apparaître « projet d'envergure » en remplacement de « programme emblématique ». Enfin, une erreur matérielle dans les zooms des plans de zonage « avant/après » est corrigée afin de garantir une bonne information.

L'évolution de ce sujet procède des avis émis par la commune de Poissy, le Conseil départemental des Yvelines et l'État. Ces ajustements ne sont pas considérés comme susceptibles de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification sur l'OAP porte des incidences positives d'un point de vue paysager et urbain par des adaptations à la marge. Les ajustements sur les plans de zonage liés à l'évolution des ER et le zonage sont sans effet sur l'environnement. L'ajout de la servitude permet de renouveler un foncier existant et limite ainsi la consommation d'espaces pour la réalisation d'un équipement structurant.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP « Poissy Gare – Centre-ville - Beauregard » n°13 - « Le secteur Rouget de Lisle »

Destination générale

- Développer un quartier d'environ 2 000 logements principalement collectifs ;
- Créer au moins 25% de logements en locatifs sociaux (au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation) répartis sur l'ensemble de la ZAC de manière homogène et cohérente ;
- Créer au moins 11% de logements en accession sociale et/ou maîtrisée répartis sur l'ensemble de la ZAC de manière homogène et cohérente ;
- Constituer sur le boulevard de l'Europe et le faisceau ferré une façade métropolitaine à la programmation diversifiée reflétant le dynamisme de la ville de Poissy ;

APRES

OAP « Poissy Gare – Centre-ville - Beauregard » n°13 - « Le secteur Rouget de Lisle »

Destination générale

- Développer un quartier d'environ 2 000 logements principalement collectifs ;
- Créer au moins 25% de logements ~~en locatifs~~ sociaux (au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation) répartis sur l'ensemble de la ZAC de manière homogène et cohérente ;
- Créer au moins 11% de logements en accession sociale et/ou maîtrisée répartis sur l'ensemble de la ZAC de manière homogène et cohérente ;
- Constituer sur le boulevard de l'Europe et le faisceau ferré une façade métropolitaine à la programmation diversifiée reflétant le dynamisme de la ville de Poissy ;

- Développer une programmation de commerces de proximité/activités/services en rez-de chaussée des constructions situés principalement autour des placettes sur la rue Saint-Sébastien et au carrefour Saint-Sébastien/Pontoise ainsi que le long du boulevard de l'Europe ;
- Permettre l'accueil de constructions à destination de bureaux et/ou d'hébergement hôtelier au sein de la ZAC ;
- Permettre l'implantation de parking silo pour limiter l'excavation des terres polluées
- Développer une programmation mixte sur l'îlot signal d'entrée de ville (non déterminée à ce jour) ;
- Un équipement public sera réalisé pour le compte de la ZAC, toutefois sa localisation précise reste à définir sachant qu'il est possible que sa réalisation s'effectue en dehors du périmètre de la ZAC.

- Développer une programmation de commerces de proximité/activités/services en rez-de chaussée des constructions situés principalement autour des placettes sur la rue Saint-
- Sébastien et au carrefour Saint-Sébastien/Pontoise ainsi que le long du boulevard de l'Europe ;
- Permettre l'accueil de constructions à destination de bureaux et/ou d'hébergement hôtelier au sein de la ZAC ;
- ~~Permettre l'implantation de parking silo pour limiter l'excavation des terres polluées~~
- Développer ~~une programmation mixte~~ **un projet d'envergure** sur l'îlot signal d'entrée de ville ~~(non déterminée à ce jour)~~ ;
- Un équipement public sera réalisé pour le compte de la ZAC, toutefois sa localisation précise reste à définir sachant qu'il est possible que sa réalisation s'effectue en dehors du périmètre de la ZAC.

Schéma de l'OAP

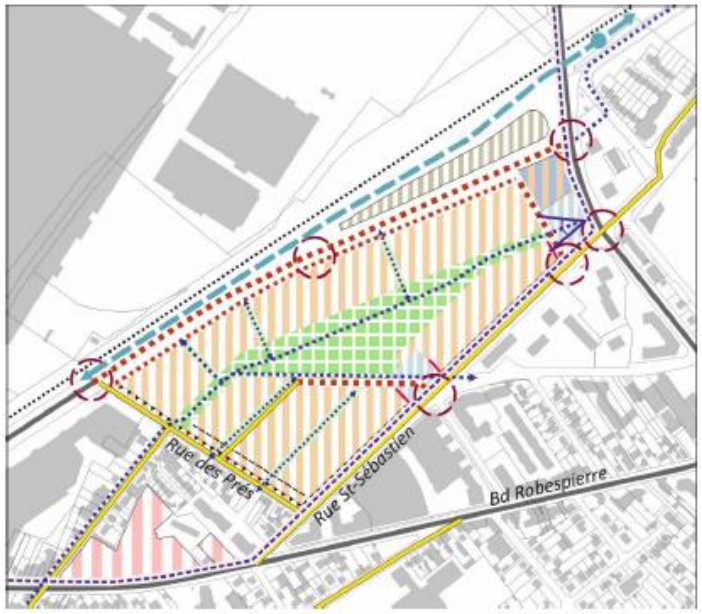
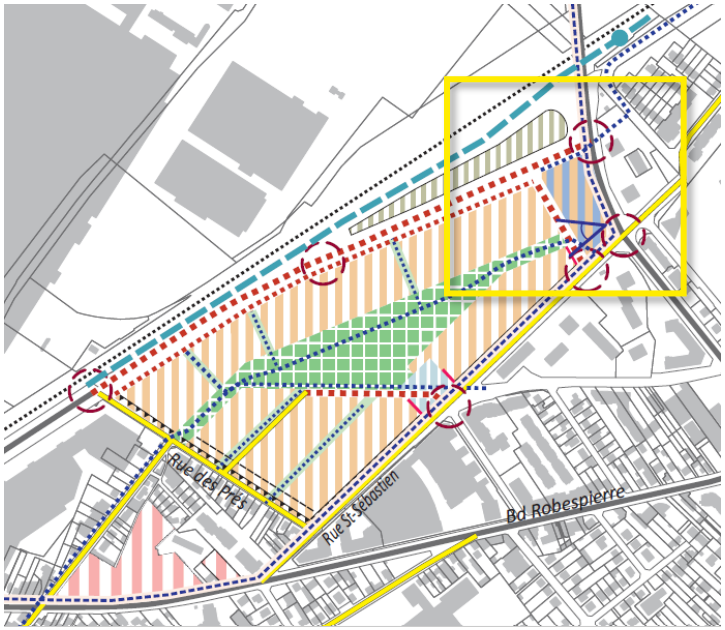
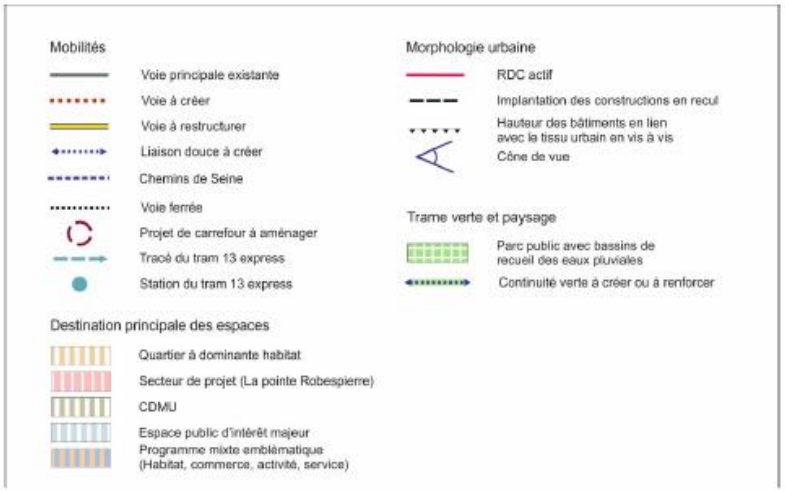


Schéma de l'OAP





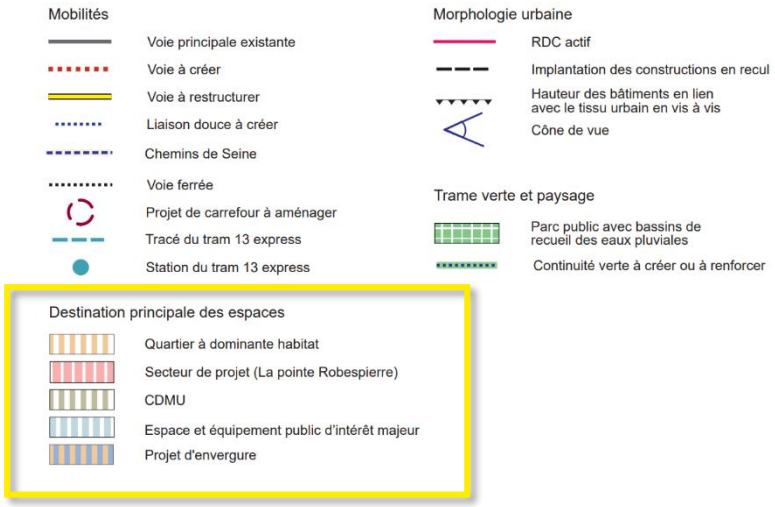


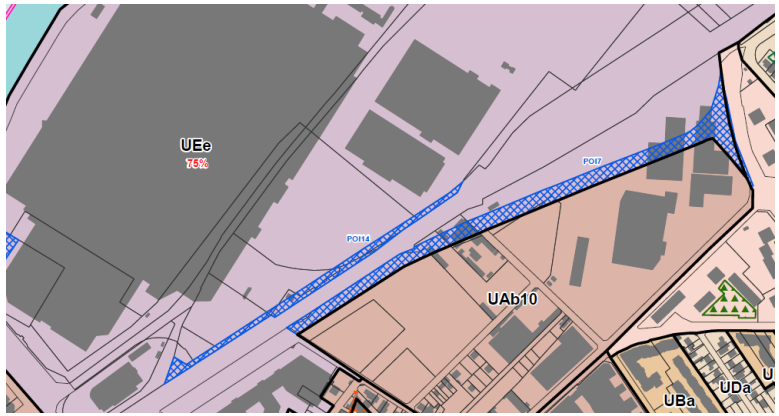
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
POI5	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la RD 30 entre la RD113 et l'A14	9516 m²	Département
POI6	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement du chemin des Fidanniers	1300 m²	CU GPSEO
POI7	POISSY	Voirie - Projet Transport	Création d'un boulevard urbain, de contournement au sud de la voie ferrée entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise	14246 m²	Département
POI8	POISSY	Réseaux - Assainissement	Implantation bassin de stockage et restitution	4606 m²	SIARH
POI11	POISSY	Equipement public	Emplacement pour la fourrière intercommunale	26065 m²	Commune

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
POI5	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la RD 30 entre la RD113 et l'A14	9516 m²	Département
POI6	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement du chemin des Fidanniers	1300 m²	CU GPSEO
POI7	POISSY	Voirie - Projet Transport	Création d'un boulevard urbain, de contournement au sud de la voie ferrée entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise	14100 m²	Département
~~POI8~~	~~POISSY~~	~~Réseaux - Assainissement~~	~~Implantation bassin de stockage et restitution~~	~~4606 m²~~	~~SIARH~~
~~POI11~~	~~POISSY~~	~~Equipement public~~	~~Emplacement pour la fourrière intercommunale~~	~~26065 m²~~	~~Commune~~

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

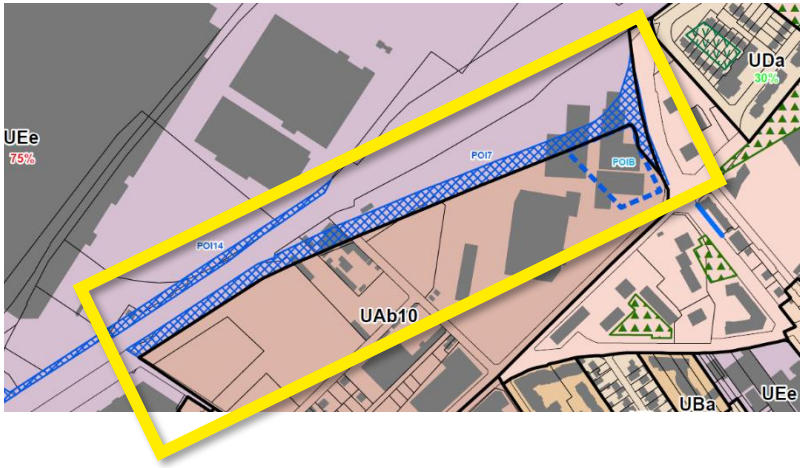


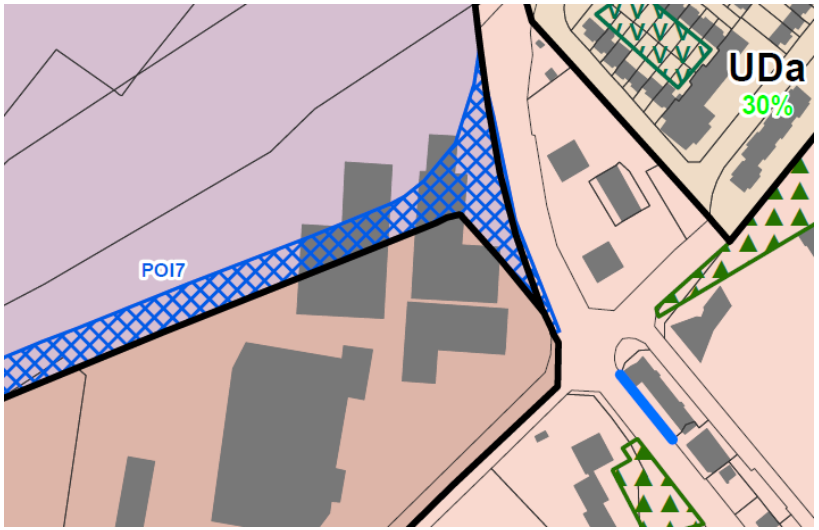
Tableau des servitudes de localisation

POIA	POISSY	Equipement public à vocation culturelle, patrimoniale et naturelle	AT 328	Commune
VESA	VERNEUIL SUR SEINE	Voie de desserte en lien avec le projet pole gare	B45	CU GPSEO

Tableau des servitudes de localisation

POIA	POISSY	Equipement public à vocation culturelle, patrimoniale et naturelle	AT 328	Commune
POIB	POISSY	Collège	AX 207, 208	Département
VESA	VERNEUIL SUR SEINE	Voie de desserte en lien avec le projet pole gare	B45	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



N°8-POI – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POI8 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé POI8 était prévu pour **la réalisation d'un bassin de stockage et de restitution au bénéfice du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de l'Hautil (SIARH)**. En raison de l'abandon du projet en accord avec le SIARH, l'emplacement réservé doit être supprimé. La modification supprime donc **l'emplacement réservé « POI8 »** du plan de zonage n°1 de la commune de Poissy ainsi que du tableau des emplacements réservés annexé au règlement.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification concerne la suppression d'un emplacement réservé suite à l'abandon du projet de bassin de stockage ; ce dernier n'apparaît plus nécessaire pour le SIARH. Elle est donc sans effet sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
POI5	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la RD 30 entre la RD113 et l'A14	9516 m²	Département
POI6	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement du chemin des Fidanniers	1300 m²	CU GPSEO
POI7	POISSY	Voirie - Projet Transport	Création d'un boulevard urbain, de contournement au sud de la voie ferrée entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise	14246 m²	Département
POI8	POISSY	Réseaux - Assainissement	Implantation bassin de stockage et restitution	4606 m²	SIARH
POI11	POISSY	Equipement public	Emplacement pour la fourrière intercommunale	26065 m²	Commune

Plan de zonage de la commune

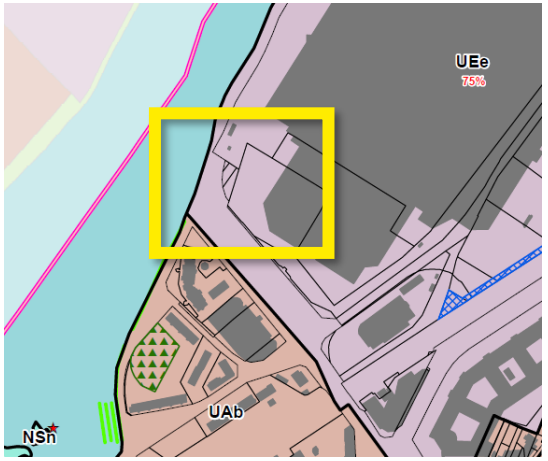


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
POI5	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement de la RD 30 entre la RD113 et l'A14	9516 m²	Département
POI6	POISSY	Voirie - Projet Transport	Élargissement du chemin des Fidanniers	1300 m²	CU GPSEO
POI7	POISSY	Voirie - Projet Transport	Création d'un boulevard urbain, de contournement au sud de la voie ferrée entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise	14100 m²	Département
~~POI8~~	~~POISSY~~	~~Réseaux - Assainissement~~	~~Implantation bassin de stockage et restitution~~	~~4606 m²~~	~~SIARH~~
~~POI11~~	~~POISSY~~	~~Equipement public~~	~~Emplacement pour la fourrière intercommunale~~	~~26065 m²~~	~~Commune~~

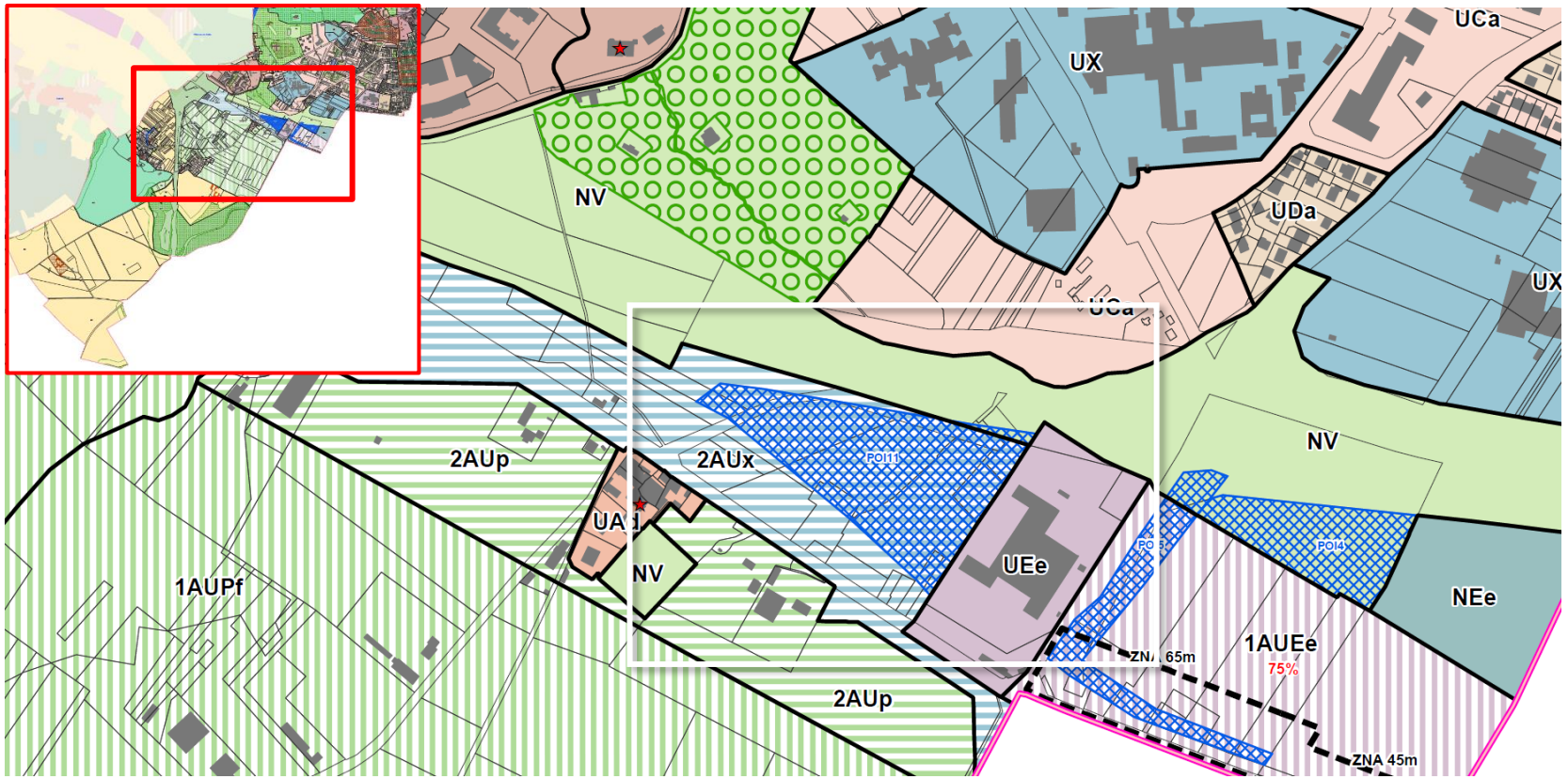
Plan de zonage de la commune



N°9-POI – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POI11 »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « **POI11 »** était prévu pour la **réalisation d'une fourrière intercommunale**. Cependant**, pour tenir compte de l'évolution du projet**, la modification supprime l'emplacement réservé « POI11 » du règlement du PLUi (plan de zonage communal n°1 et liste des emplacements réservés).

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification supprime un emplacement réservé en raison de l'abandon du projet. Elle est donc sans effet sur l'environnement.

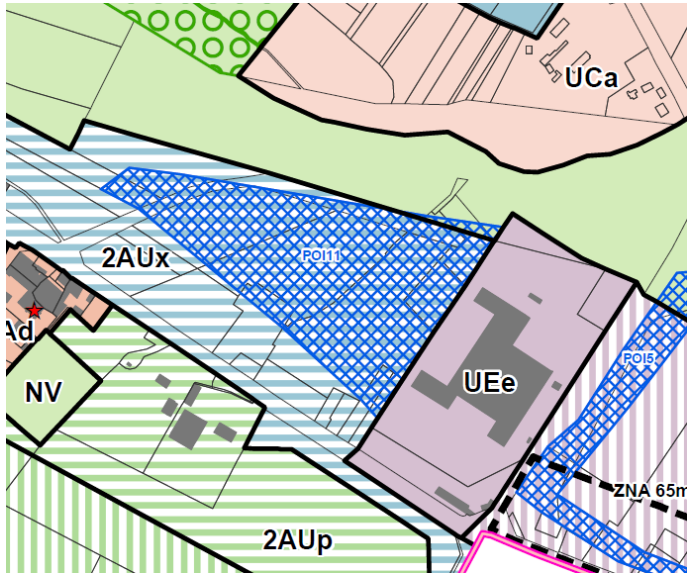
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

POI8	POISSY	Réseaux - Assainissement	Implantation bassin de stockage et restitution	4606 m²	SIARH
POI11	POISSY	Equipement public	Emplacement pour la fourrière intercommunale	26065 m²	Commune
POI13	POISSY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée pour le prolongement du RER E à l'Ouest	589 m²	SNCF
POI14	POISSY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée pour le prolongement du RER E à l'Ouest Quartier Peugeot Citroën	4196 m²	SNCF

Plan de zonage de la commune

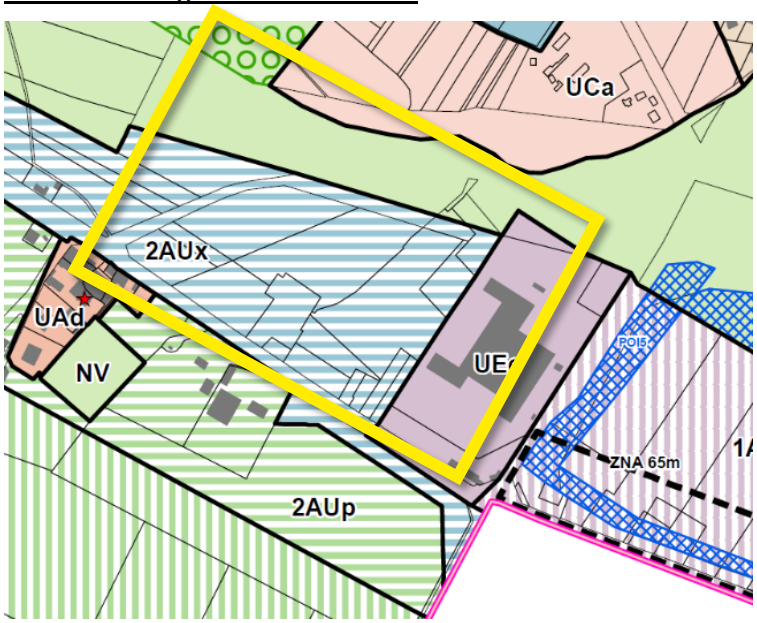


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

~~POI8~~	~~POISSY~~	~~Réseaux - Assainissement~~	~~Implantation bassin de stockage et restitution~~	~~4606 m²~~	~~SIARH~~
~~POI11~~	~~POISSY~~	~~Equipement public~~	~~Emplacement pour la fourrière intercommunale~~	~~26065 m²~~	~~Commune~~
POI13	POISSY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée pour le prolongement du RER E à l'Ouest	589 m²	SNCF
POI14	POISSY	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la voie ferrée pour le prolongement du RER E à l'Ouest Quartier Peugeot Citroën	4196 m²	SNCF

Plan de zonage de la commune



N°10-POI – AJOUT DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES RUE CHARLES MARECHAL

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

Un secteur situé au 11 rue Charles Maréchal à Poissy est **classé en zone UDd**. Cette zone se caractérise par des espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions individuelles de type « pavillonnaire » jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots. La zone présente également de nombreux espaces végétalisés et patrimoniaux dont certains font l'objet de protections particulières (cœurs d'îlots, ensembles bâtis, édifice patrimoine urbain et rural…).

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune de Poissy. Au regard de leur essence, leur âge et leur qualité paysagère, **quatre arbres situés au 11 rue Charles Maréchal sont identifiés en tant qu'arbres remarquables au plan de zonage de la commune en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement prévoit que toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée. Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

À noter que l'ensemble des arbres isolés ajoutés dans le cadre de cette modification est présenté dans l'annexe sur l'identification des arbres remarquables.

Nota bene : la modification générale corrige le linéaire toute activité en linéaire commercial dans le centre-ville (se reporter à la fiche N°12-POI).

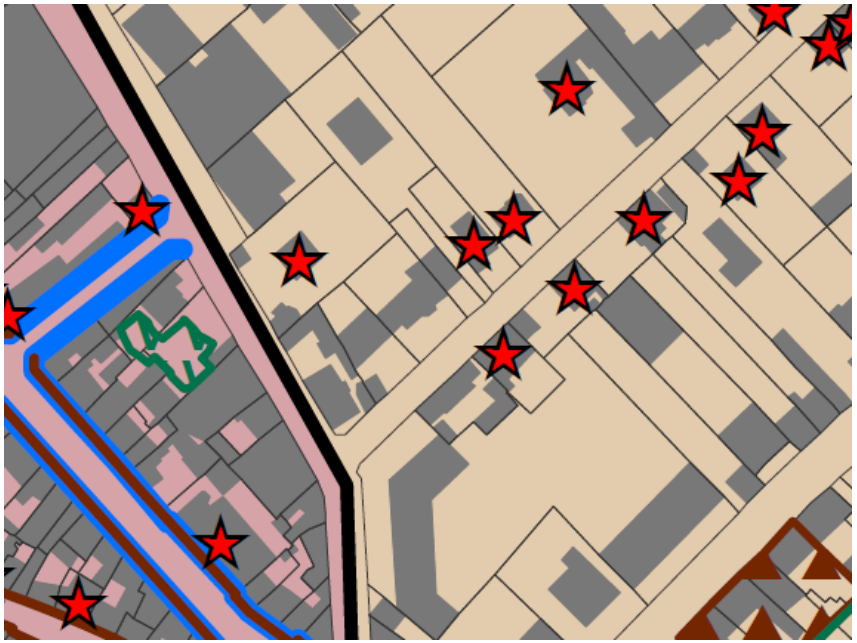
Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

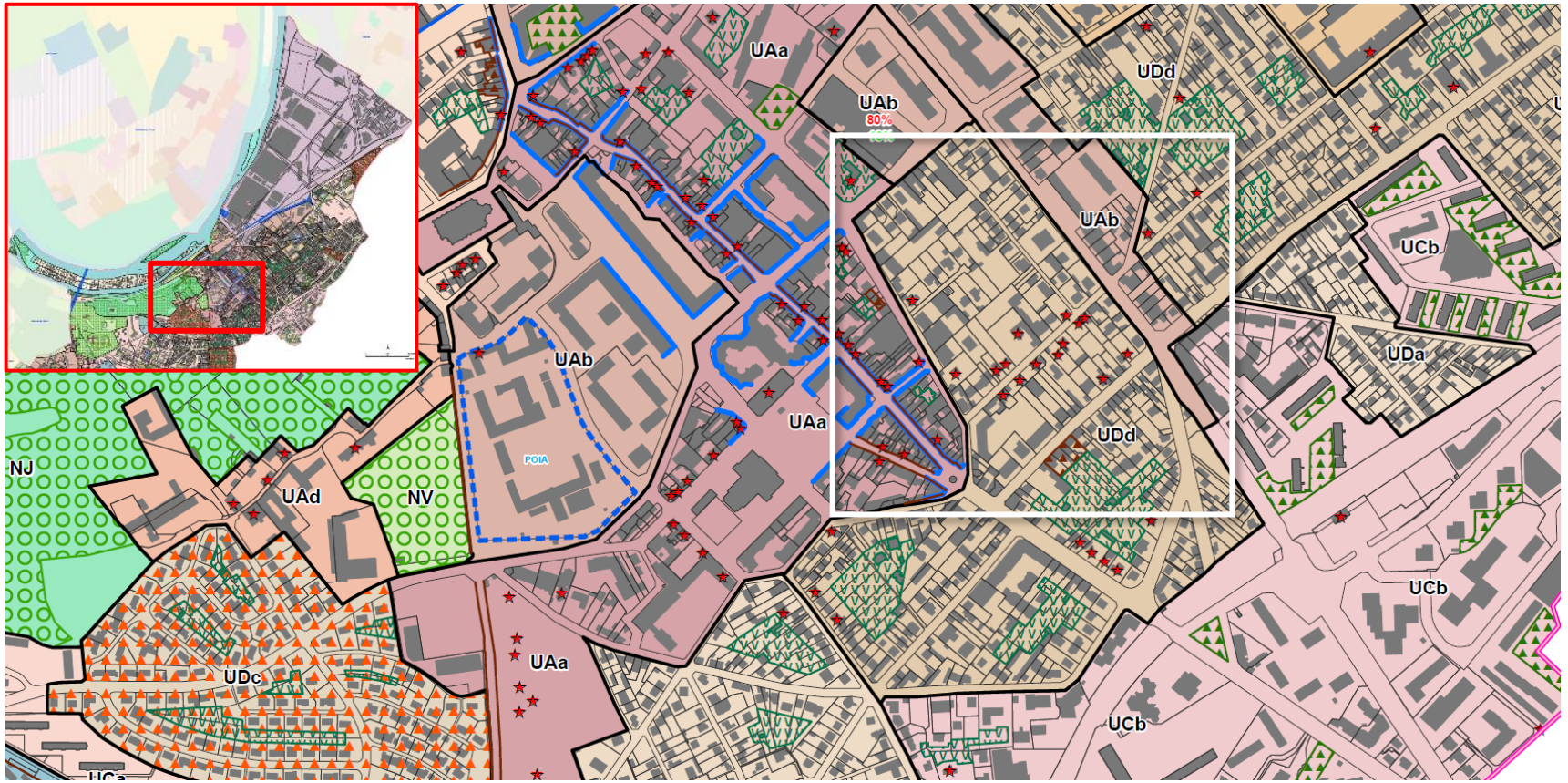
Plan de zonage de la commune



N°11-POI – AJOUT DE DEUX CŒURS D'ÎLOTS (CIL) SUR LA VILLA THÉRÈSE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

La villa Thérèse, classée en UDd, est située dans un **quartier caractérisé par une forte protection patrimoniale et paysagère**. La zone UDd correspond à une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire densifié. **Les espaces de respiration et îlots verts sont précieux** dans cette zone pour préserver la biodiversité urbaine, améliorer le cadre de vie et lutter contre les îlots de chaleur. Dans cet objectif, la modification ajoute deux **cœurs d'ilots (CIL) supplémentaires,** conformément au secteur identifié graphiquement au plan de zonage communal n°1 au niveau de la villa Thérèse.



L'image est extraite de Google Maps.

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les cœurs d'îlots identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques certains aménagements sous des conditions précises :

- une reconfiguration de l'espace est possible en conservant une surface végétalisée identique en continuité avec les compositions végétales environnantes ;
- des cheminements doux, des places de stationnement, des piscines et des constructions annexes peuvent y être réalisés dès lors que 60% de l'espace demeurent végétalisés.

En outre, dans les cœurs d'îlots comme dans les lisières, est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardin, une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Nota bene : la modification transforme le linéaire toute activité en linéaire commercial (se reporter à la fiche N°12-POI).

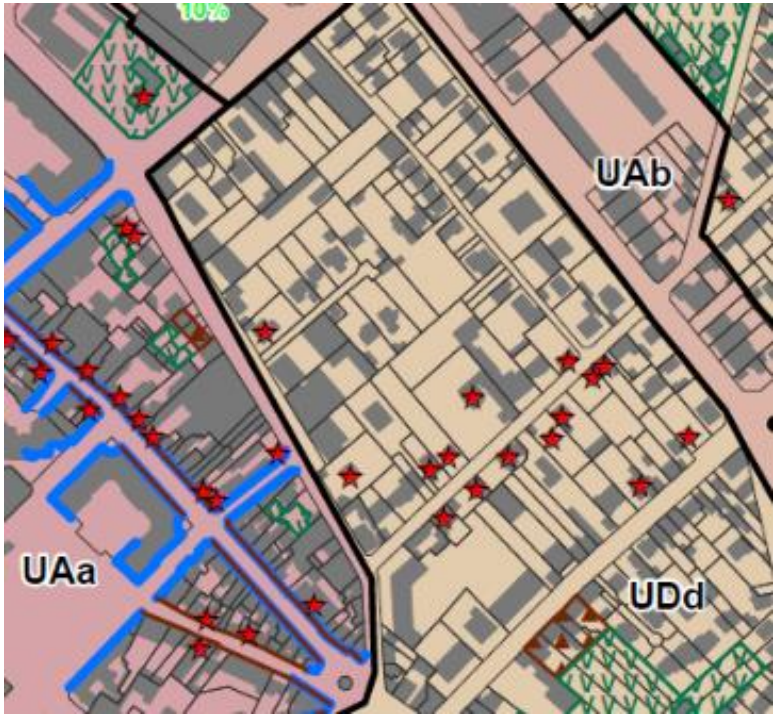
Synthèse des incidences sur l’environnement

La modification porte des incidences positives en ajoutant deux nouvelles protections des espaces végétalisés en cœur d'îlots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

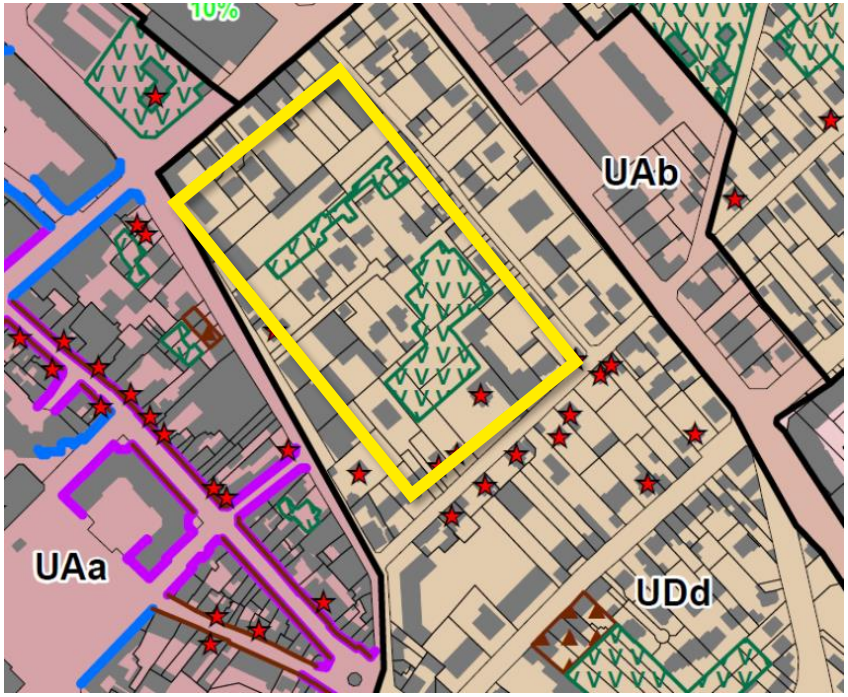
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

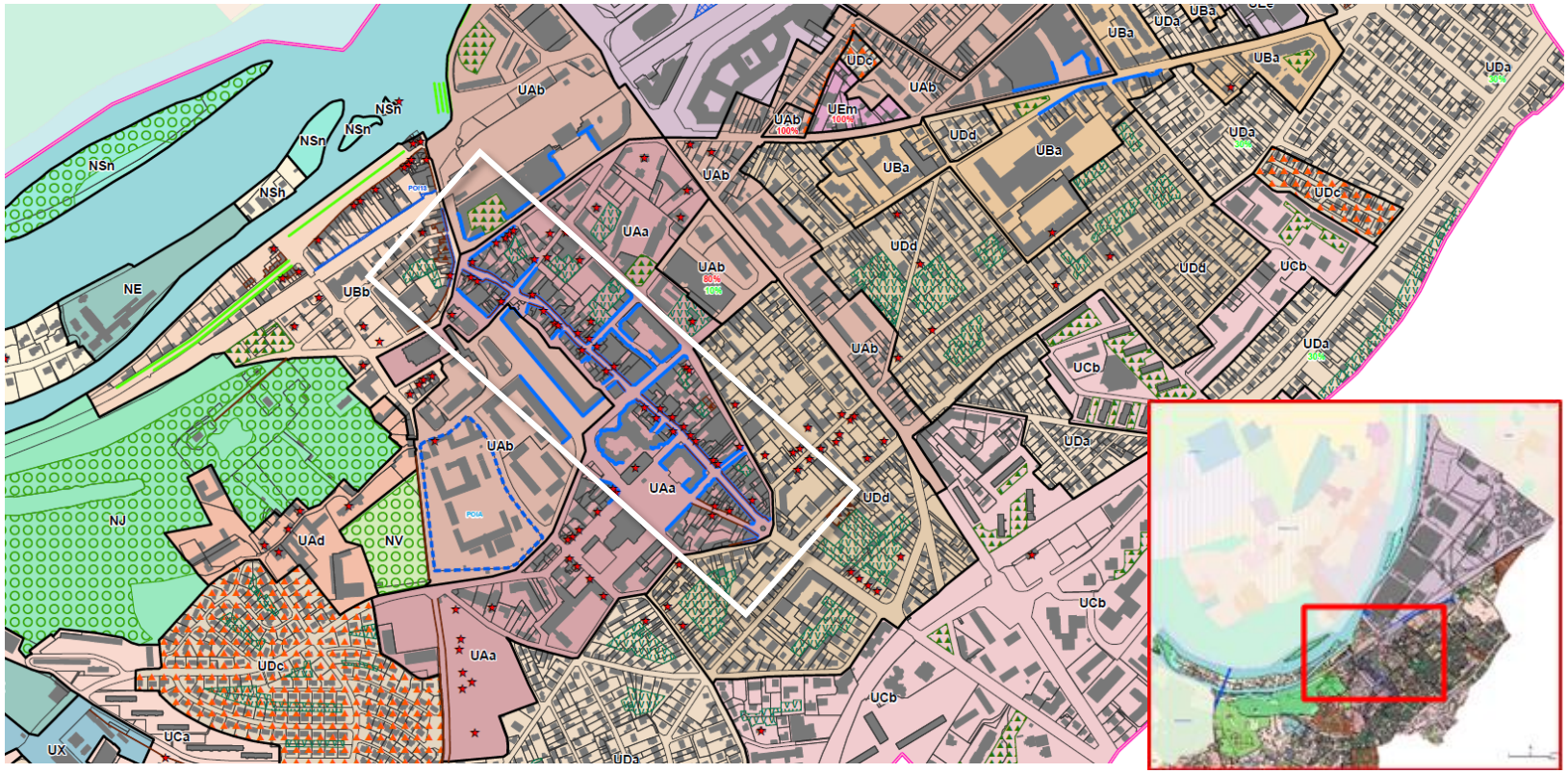
Plan de zonage de la commune



N°12-POI – TRANSFORMATION DU LINÉAIRE TOUTE ACTIVITÉ EN LINÉAIRE COMMERCIAL DANS LE CENTRE-VILLE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Poissy
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Poissy

Contenu de la modification

Dans l'objectif de préserver les activités économiques dans les tissus urbains constitués, facteurs d'animation et de maintien des emplois, le PLUi a institué les linéaires toute activité et les linéaires commerciaux, en application des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme.

La différence entre les deux types de linéaires porte sur les destinations autorisées en rez-de-chaussée :

- pour les linéaires commerciaux : artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipement d'intérêt collectif et service public ;
- pour les linéaires toute activité : toutes les destinations, à l'exception de l'habitation.

Qu'ils soient « toute activité » ou « commerciaux », ces linéaires ont pour effet d'imposer que les rez-de-chaussée des immeubles situés le long des voies ou segments de voies, repérés aux plans de zonage communaux, soient destinés à des activités économiques ou à des équipements publics.

Cette obligation s'impose lors de la réalisation de constructions nouvelles ou en cas de changement de destination. Elle s'applique uniquement aux constructions situées en 1er rang. En revanche, les rez-de-chaussée des immeubles destinés à de l'habitation lors de l'approbation du PLUi peuvent demeurer affectés à cet usage. Le chapitre 1.3.2 de la partie 1 du règlement rappelle le dispositif réglementaire applicable.

Afin de **maintenir une offre commerciale de qualité et conforter le maillage du centre-ville** de Poissy, les linéaires toute activité des rues du Général de Gaulle, du 8 mai 1945, du 11 novembre 1918, Michel Jeunet et du Grand marché, des avenues du Cep et des Ursulines ainsi que des boulevards Devaux et Louis Lemelle sont transformés en linéaires commerciaux. **Le plan de zonage n°1 de la commune est modifié en ce sens.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

Le passage d'un linéaire toute activité à un linéaire commercial porte des incidences positives dans le sens où cela permet de limiter l'installation d'activités potentiellement nuisibles.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

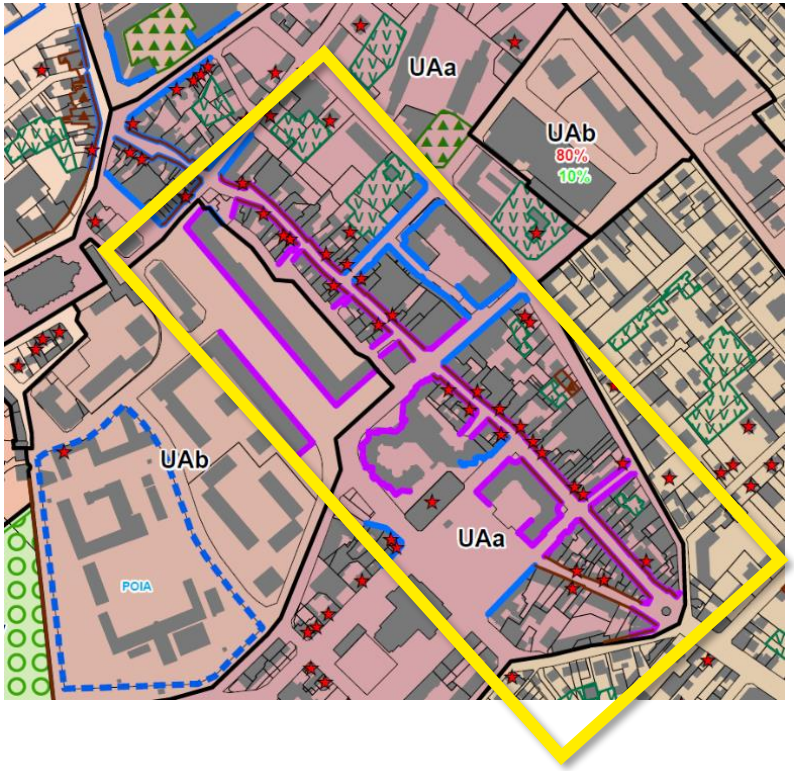
AVANT

Plan de zonage de la commune

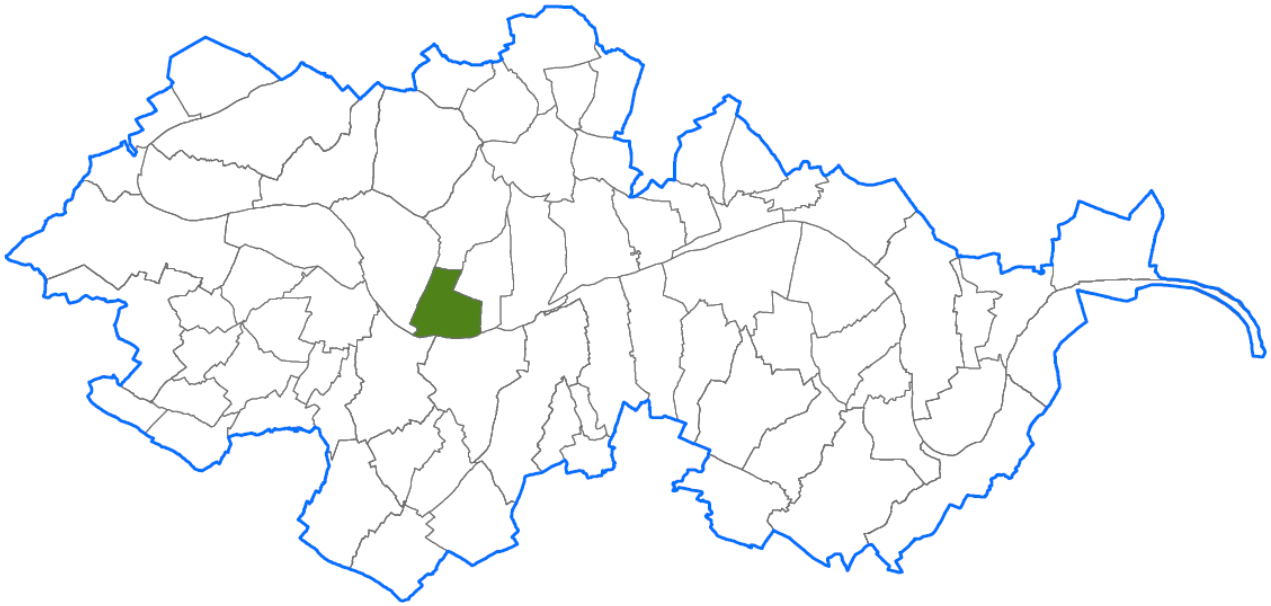


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Porcheville

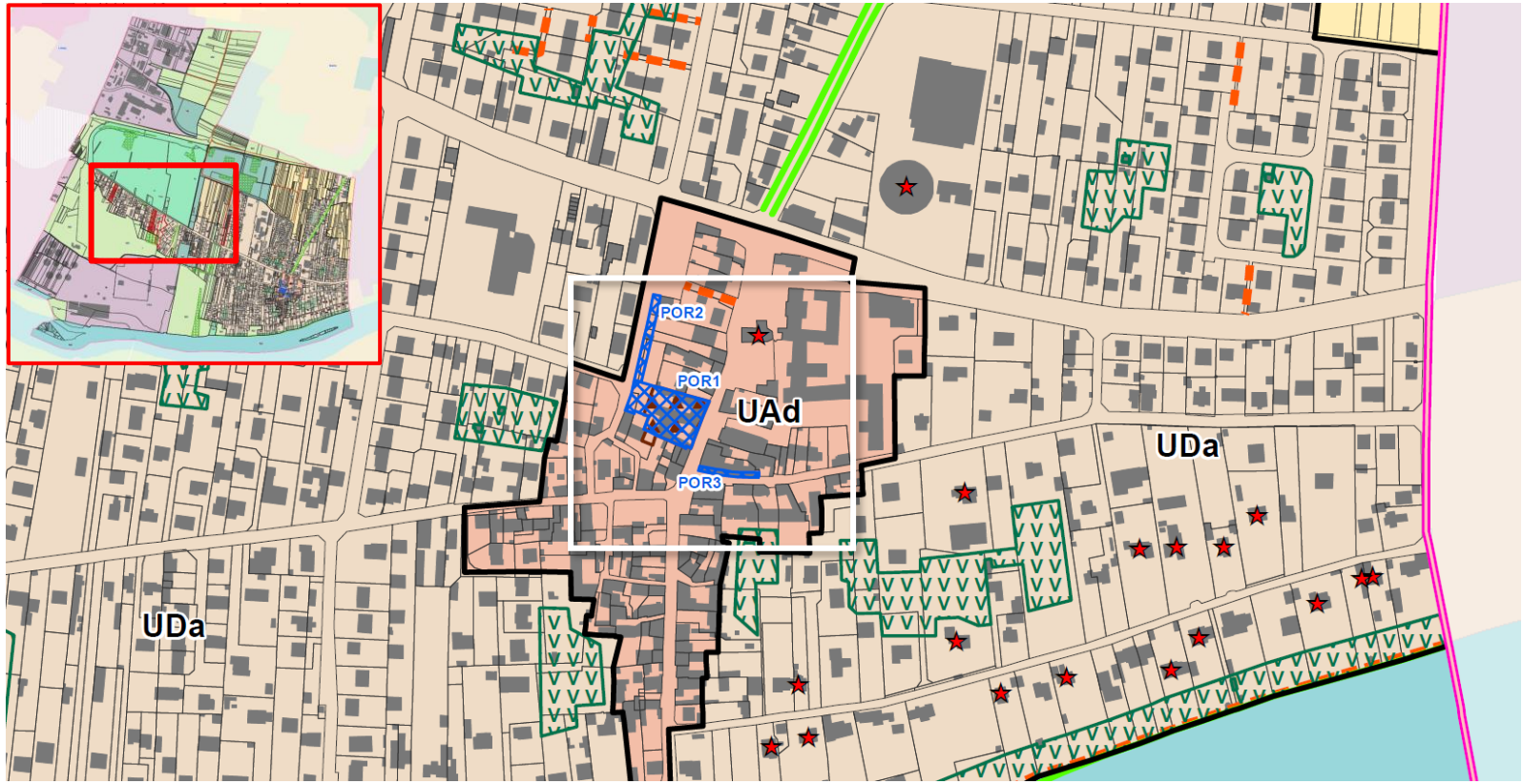


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-POR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « POR1 »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Porcheville
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Porcheville

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « **POR1 »** était prévu au bénéfice de la commune pour la **réalisation d'un équipement scolaire, périscolaire, sanitaire, social, sportif ou culturel**. Toutefois**, le projet ayant été réalisé ailleurs sur la commune, celui-ci n'a plus lieu d'exister**. La modification supprime l'emplacement réservé « POR1 » du règlement du PLUi.

Le « contenu de la modification » est modifié afin de garantir une meilleure compréhension et préciser les raisons de la suppression de l'ER « POR1 » : celui-ci est supprimé car le projet a d'ores et déjà été réalisé, ailleurs sur la commune, et non pas parce que la commune est propriétaire des terrains.

L'évolution de ce sujet procède de l'avis émis par la commune de Porcheville. Cette précision n'est pas considérée comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

La suppression de l'ER n'intervenant qu'en raison de la maîtrise foncière déjà effective du bénéficiaire, la modification n'entraîne aucune incidence.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

POR1	PORCHEVILLE	Equipement public	Equipement scolaire, périscolaire, sanitaire, social, sportif ou culturel	1424 m²	Commune
POR2	PORCHEVILLE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue de la Grange Dîme	287 m²	CU GPSEO
POR3	PORCHEVILLE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'espace public (largeur 3m)	128 m²	CU GPSEO

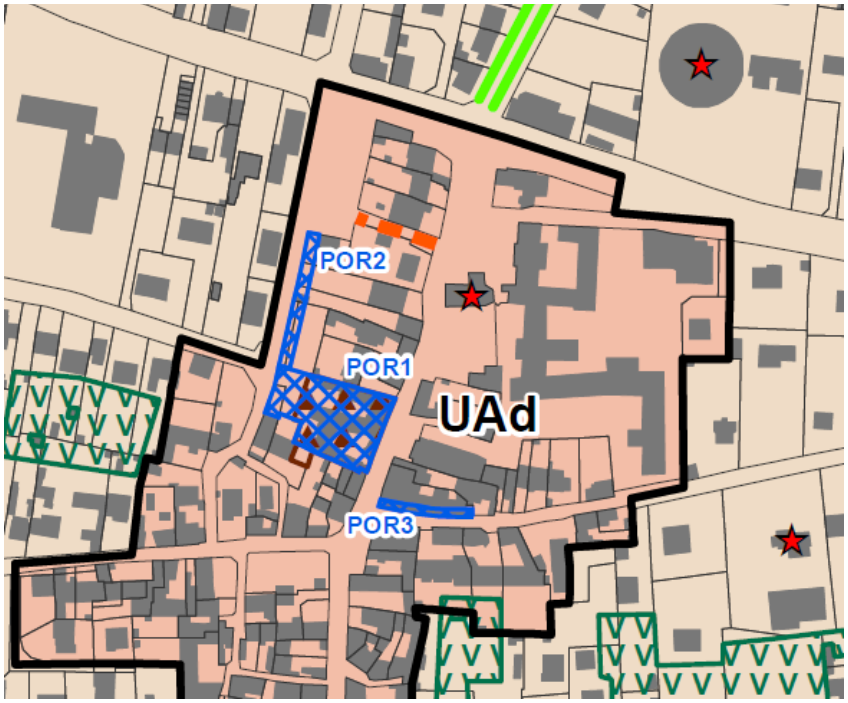
Plan de zonage de la commune

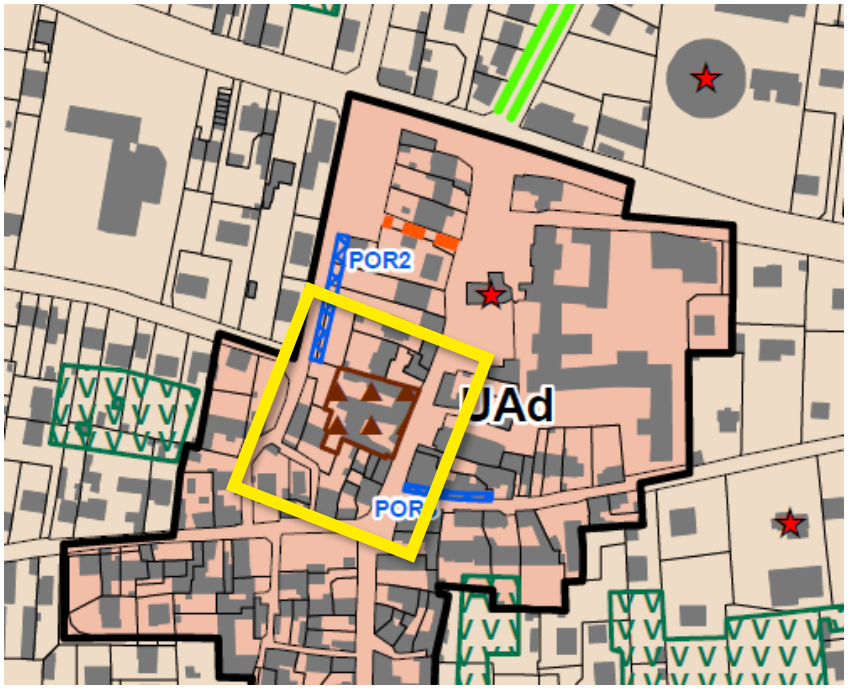
APRÈS

Tableau des emplacements réservés

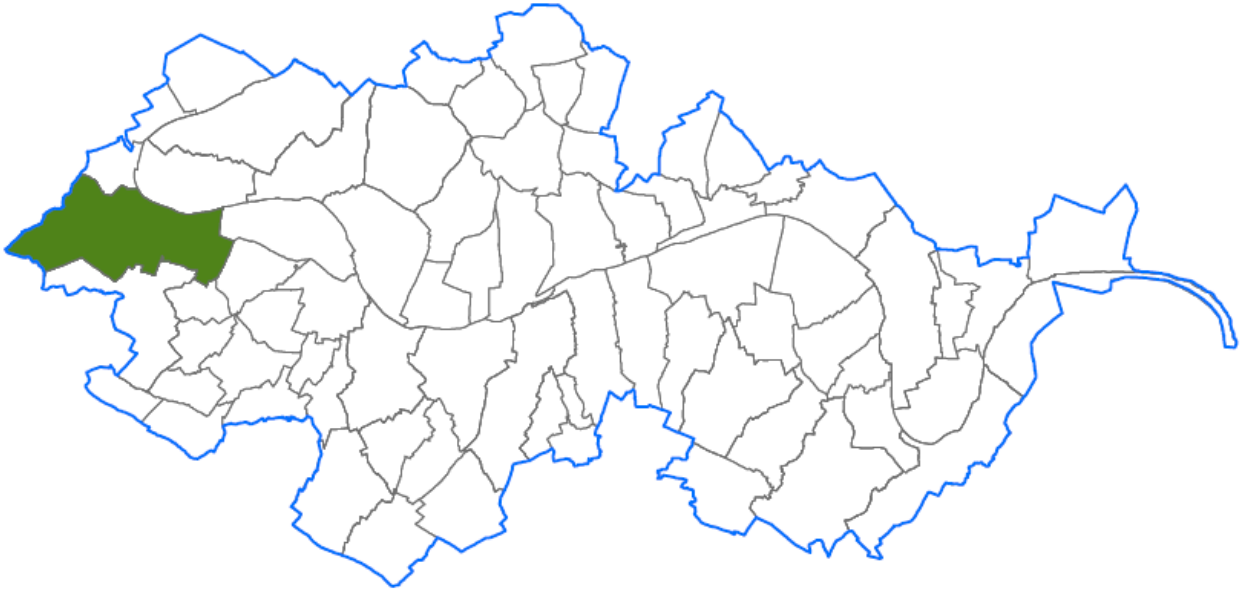
~~POR1~~	~~PORCHEVILLE~~	~~Equipement public~~	~~Equipement scolaire, périscolaire, sanitaire, social, sportif ou culturel~~	~~1424 m²~~	~~Commune~~
POR2	PORCHEVILLE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de la rue de la Grange Dîme	287 m²	CU GPSEO
POR3	PORCHEVILLE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'espace public (largeur 3m)	128 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune


POR2
POR1
UAd
POR3


POR2
UAd

Rosny-sur-Seine

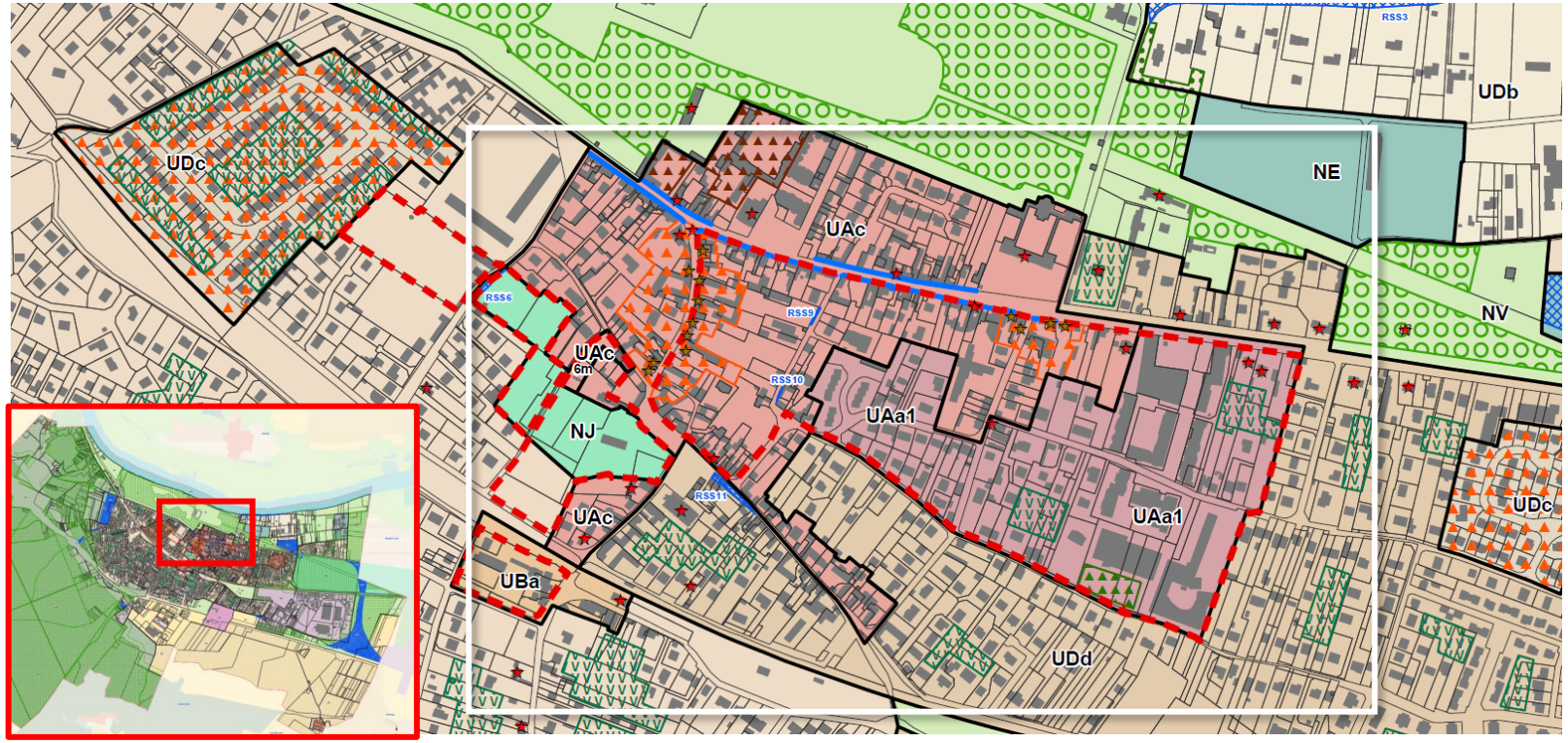


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-RSS – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE » ET CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE PÉRIMÈTRE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Rosny-sur-Seine
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Rosny-sur-Seine

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Centre-ville » a pour **objet d'encadrer le développement du tissu urbain en centre-ville** et de **valoriser le tissu existant**. Une partie de la **programmation a été achevée** sur le secteur « Grand Place » (classé en zone UAa1 au règlement). Le périmètre de l'OAP est ajusté pour tenir compte des aménagements déjà réalisés et pour y intégrer également le terrain recouvrant la mairie.

En lien avec cette évolution, le **zonage est revu. Le zonage UAa1** correspond aux espaces de centralités des villes attractives et qui constituent bien souvent leur centre historique. Elle regroupe l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et transports en commun) avec un bâti dense. La zone **UDd** se caractérise quant à elle par une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire densifié. La morphologie et la vocation de la zone correspondant au secteur sorti du périmètre de l'OAP sont plus adaptées au zonage UDd puisque celui-ci **recouvre une dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire densifié**. **La modification classe en UDd le secteur UAa1 exclu du périmètre de l'OAP.**

Toujours en lien avec les évolutions sur le secteur, la rue **André Chapart** est classée en **UAc**, une zone regroupant les espaces de **centralités et qui est caractérisée par des constructions à destination d'habitation mais également de commerces, services et équipements**. L'objectif recherché est de favoriser l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle, tout en conservant les caractéristiques de leur identité. Les constructions, de hauteur modérée, implantées à l'alignement, forment un front bâti, généralement continu le long des voies. La zone **UDd**, correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les îlots verts. L'objectif est de préserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire. Le tissu urbain de la rue André Chapart correspond mieux à l'objectif de la zone UDd. **En ce sens, la modification classe cette rue en zone UDd.**

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Une erreur matérielle dans le « contenu de la modification » est corrigée pour faire apparaître « le terrain recouvrant la mairie » et non « la construction recouvrant la mairie ». Le texte de l'OAP est également modifié pour mentionner la « réhabilitation » et non la « requalification » de la mairie.

L'évolution de ce sujet procède de l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Yvelines. Cet ajustement n'est pas considéré comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les modifications apportées (intégration de la mairie dans le périmètre de l'OAP et changement de zonage du secteur d'aménagement achevé de l'OAP) ne portent pas d'incidences significatives. Elles permettent de renforcer la cohérence globale des aménagements à venir et achevés sur le périmètre de l'OAP (ancien et nouveau), d'augmenter le coefficient de pleine terre et de réduire l'emprise au sol en lien avec le tissu pavillonnaire environnant. Le changement de zonage sur la rue André Chapart porte des incidences positives bien que peu significatives au regard de la zone affectée. Elle permet de mieux gérer les ambiances urbaines et paysagères de cet espace en transition avec des secteurs de centralités.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Centre-ville »

Localisation :
Le secteur s'étend sur une superficie d'environ 15,2 hectares, au sud de la rue Nationale entre, au nord, la séquence commerçante du centre-ville de Rosny-sur-Seine, et au sud l'église et la gare.

Composition et morphologie urbaine

- Les murs anciens et la haute cheminée de briques seront conservés et valorisés par leur inscription dans la composition architecturale d'ensemble ;
- Composition urbaine à inscrire dans le contexte architectural (bâtis anciens) tant sur le plan des volumes que des hauteurs totales des constructions. La ligne de toiture des constructions projetées s'inscrira en harmonie avec les constructions de l'îlot ;
- Les hauteurs totales pourront être ponctuellement plus élevées si elles ne rompent pas avec le paysage bâti de l'îlot et de son environnement.

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale « Centre-ville »

Localisation :
Le secteur s'étend sur une superficie d'environ ~~15,2~~ **7** hectares, au sud de la rue Nationale entre, au nord, la séquence commerçante du centre-ville de Rosny-sur-Seine, et au sud l'église et la gare.

Composition et morphologie urbaine

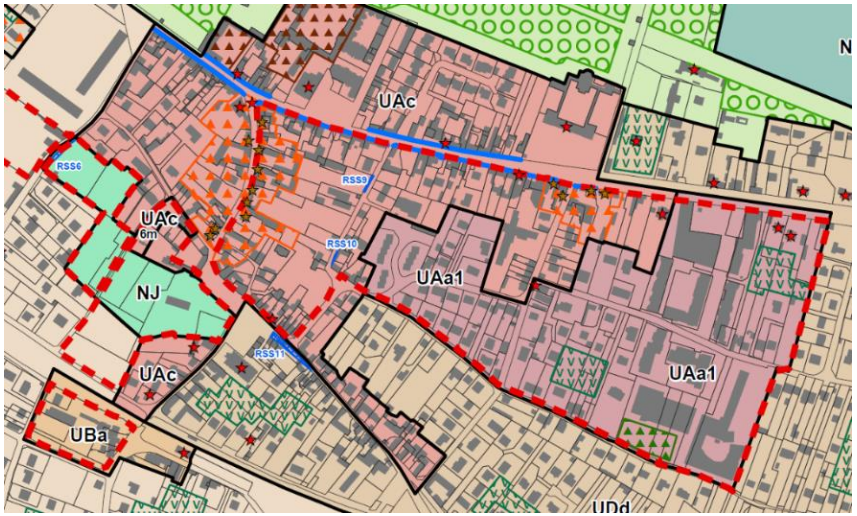
- Les murs anciens et la haute cheminée de briques seront conservés et valorisés par leur inscription dans la composition architecturale d'ensemble ;
- **La réhabilitation de la mairie garantira le maintien des façades actuelles du bâtiment ;**
- Composition urbaine à inscrire dans le contexte architectural (bâtis anciens) tant sur le plan des volumes que des hauteurs totales des constructions. La ligne de toiture des constructions projetées s'inscrira en harmonie avec les constructions de l'îlot ;



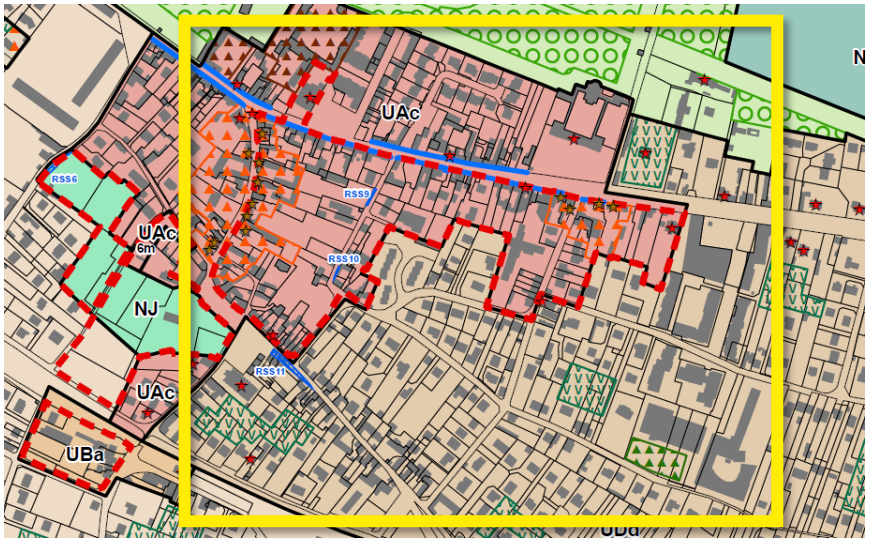
- Les hauteurs totales pourront être ponctuellement plus élevées si elles ne rompent pas avec le paysage bâti de l'îlot et de son environnement.



Plan de zonage de la commune



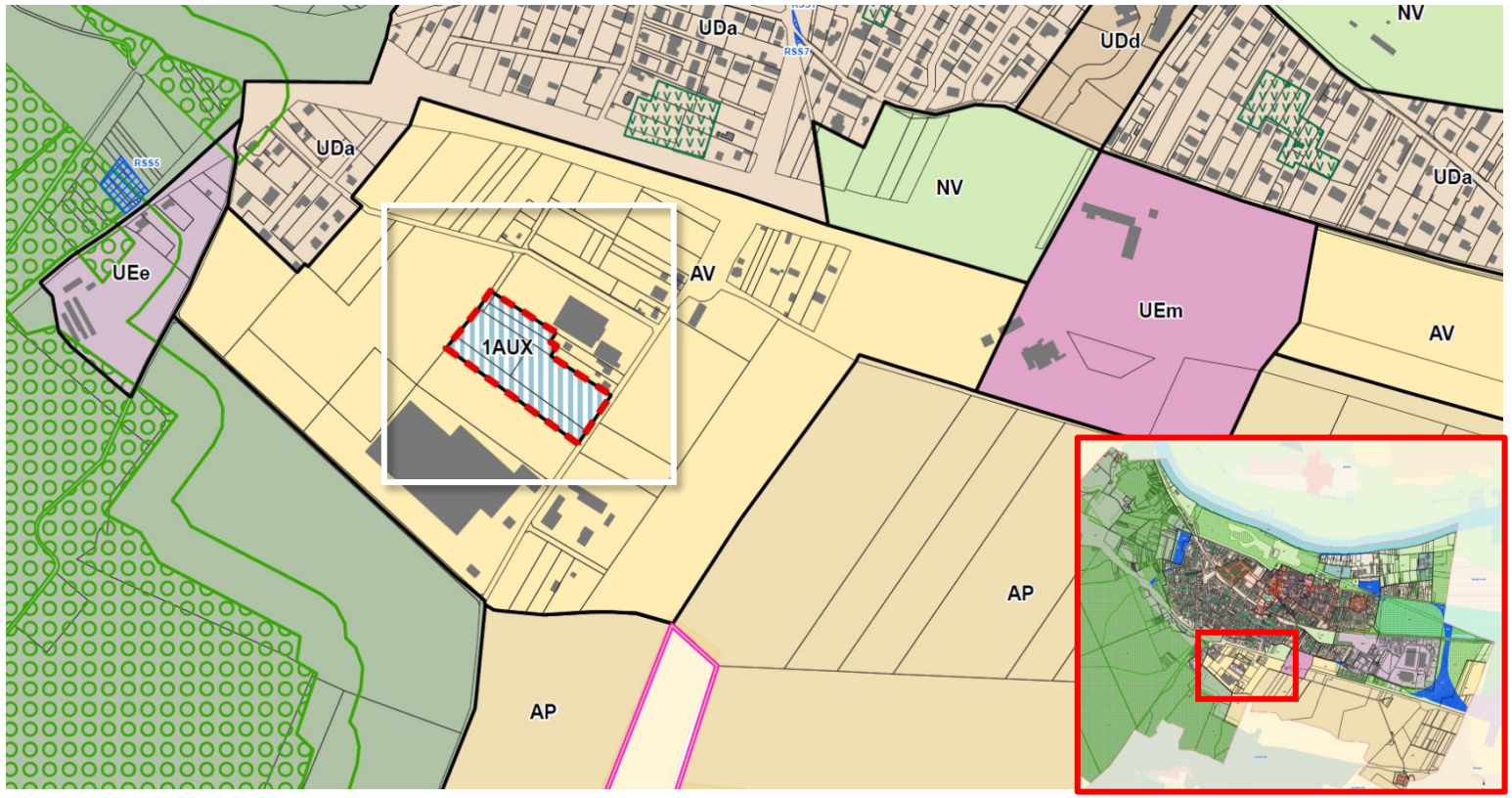
Plan de zonage de la commune



N°2-RSS – EVOLUTIONS PORTANT SUR LE SECTEUR DES « HAUTES PERRUCHES »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Rosny-sur-Seine
- **Documents modifiés :** III – OAP – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Rosny-sur-Seine

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Les Hautes Perruches » a pour objet d'accueillir de nouveaux équipements publics qui accompagneront les besoins de la population future. Elle est **actuellement classée en zone à urbaniser (1AUx à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif)**. Le projet a évolué en lien avec la volonté de valoriser les circuits courts alimentaires comme facteur de développement économique local et de cohésion territoriale entre les zones urbaines et les zones rurales. L'OAP **est donc modifiée** pour accueillir des **activités économiques en lien avec l'activité agricole ou environnementale**. De plus, il est précisé que l'OAP a vocation à être réalisée à long terme.

Le zonage évolue en conséquence. La modification **classe ainsi le périmètre en 1AUEe (vocation économique)** en cohérence avec les modifications ponctuelles de l'OAP.

Synthèse des incidences sur l'environnement

En lien avec les modifications intervenant sur l'OAP de ce site, le changement de zonage porte des incidences positives dans le sens où il vise à développer des activités en lien avec l'économie locale et la recherche d'un optimum environnemental en plus de flécher la vocation du site vers des activités valorisant les activités agricoles locales.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT	APRES
OAP de secteurs à échelle communale « Les Hautes Perruches » Objectif : Ce secteur accueillera de nouveaux équipements publics ou d'intérêt général qui accompagneront les besoins de la population future. L'urbanisation de la zone ne pourra être engagée qu'à partir de 2025. Destination générale et programmation - Réalisation d'un groupe scolaire et ses équipements d'accompagnement (sportifs, récréatifs, petite enfance, périscolaire).	OAP de secteurs à échelle communale « Les Hautes Perruches » Objectif : ~~Ce secteur accueillera de nouveaux équipements publics ou d'intérêt général qui accompagneront les besoins de la population future. L'urbanisation de la zone ne pourra être engagée qu'à partir de 2025.~~ **Ce secteur accueillera des activités économiques en lien avec l'activité agricole ou environnementale. L'implantation des activités économiques devra s'inscrire dans une démarche innovante, respectueuse de l'environnement, sobre, d'une nouvelle économie durable, circulaire et inclusive. Seront notamment privilégiées les activités économiques en lien avec la valorisation de circuits courts alimentaires comme facteur de développement**

Composition et morphologie urbaine

- Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale ;
- D'une manière générale, le plan de composition valorisera l'orientation des façades au sud et à l'ouest ;
- Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Organisation viaire et déplacements

- Les accès seront sécurisés pour permettre les entrées / sorties des véhicules motorisés ainsi que pour les piétons et les cyclistes.

Qualité paysagère et environnementale

- Les interfaces avec les espaces agricoles feront l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales ;
- Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment des plantations étagées présentant une composition « multi-strates » composés d'espèces végétales dites « champêtres » en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique ;

économique local et de cohésion territoriale entre les zones urbaines et les zones rurales.

Destination générale et programmation

Cette OAP a vocation à être réalisée sur le long terme.

- ~~Réalisation d'un groupe scolaire et ses équipements d'accompagnement (sportifs, récréatifs, petite enfance, périscolaire).~~
- **Implantation de nouvelles activités économiques en lien avec l'activité agricole.**

Composition et morphologie urbaine

- ~~Les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale ;~~
- ~~D'une manière générale, le plan de composition valorisera l'orientation des façades au sud et à l'ouest ;~~
- **L'implantation et les choix architecturaux seront motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale ;**
- Les préconisations architecturales encourageront la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;

- En lisière des espaces agricoles et forestiers, l'interface paysagère sera conçue pour une bonne insertion du secteur OAP dans le grand paysage et le paysage d'inscription ;
- Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. Le recours aux essences autochtones favorisera ainsi le déploiement et la consolidation d'une trame écologique urbaine.
- Le secteur se situe au sein d'un périmètre de captage d'eau rapproché et d'un périmètre de prévention des risques technologiques. Il est également exposé aux nuisances sonores.

- **La hauteur totale moyenne des constructions du secteur sera de 10 mètres, sauf contraintes spécifiques liées à la nature de l'activité**.

Organisation viaire et déplacements

- Les accès seront sécurisés pour permettre les entrées / sorties des véhicules motorisés ainsi que pour les piétons et les cyclistes.

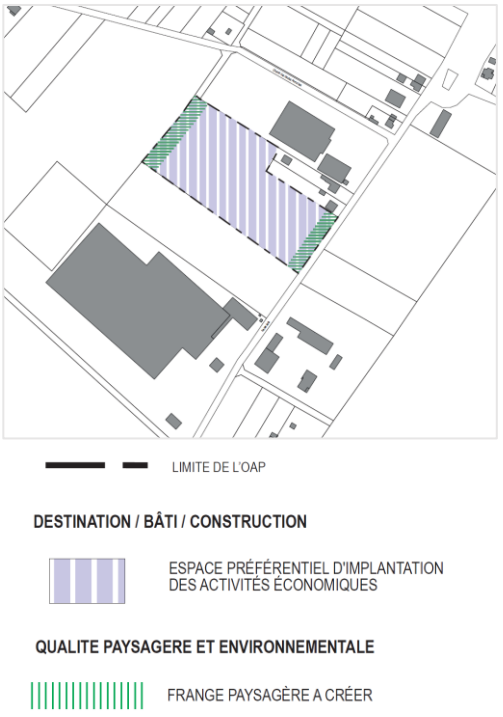
Qualité paysagère et environnementale

- Les interfaces avec les espaces agricoles feront l'objet d'un traitement paysager spécifique par l'aménagement de transitions végétales ;
- Le paysagement du site fera l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment des plantations étagées présentant une composition « multi-strates » composés d'espèces végétales dites « champêtres » en port libre et présentant un couvre-sol fonctionnel sur le plan biologique ;
- En lisière des espaces agricoles et forestiers, l'interface paysagère sera conçue pour une bonne insertion du secteur OAP dans le grand paysage et le paysage d'inscription ;
- Les essences végétales utilisées pour les aménagements paysagers et les espaces verts publics devront être des espèces locales, adaptées au climat et au sol. ~~Le recours~~

~~aux essences autochtones favorisera ainsi le déploiement et la consolidation d'une trame écologique urbaine.~~

- Le secteur se situe au sein d'un périmètre de captage d'eau rapproché et d'un périmètre de prévention des risques technologiques. Il est également exposé aux nuisances sonores.

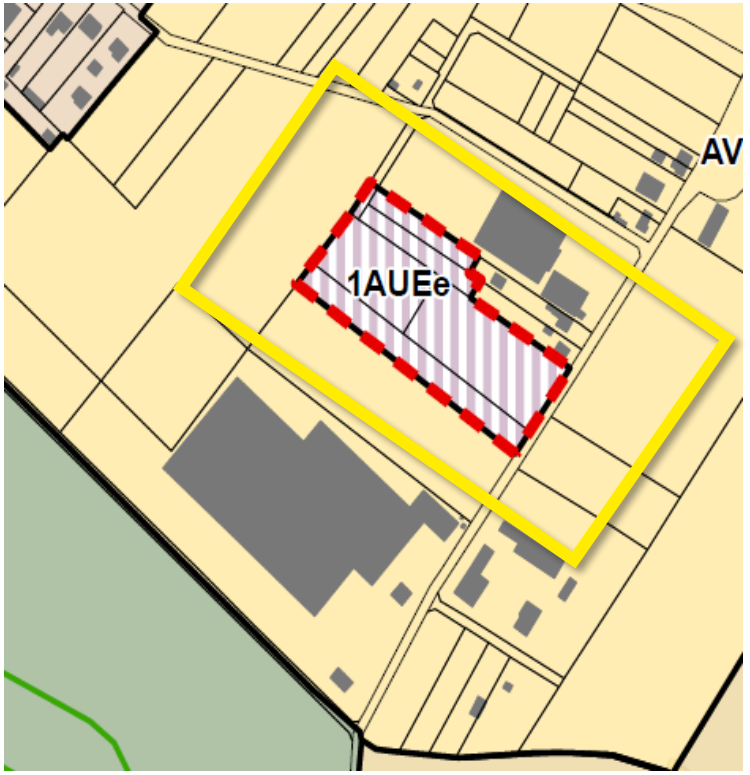




Plan de zonage de la commune



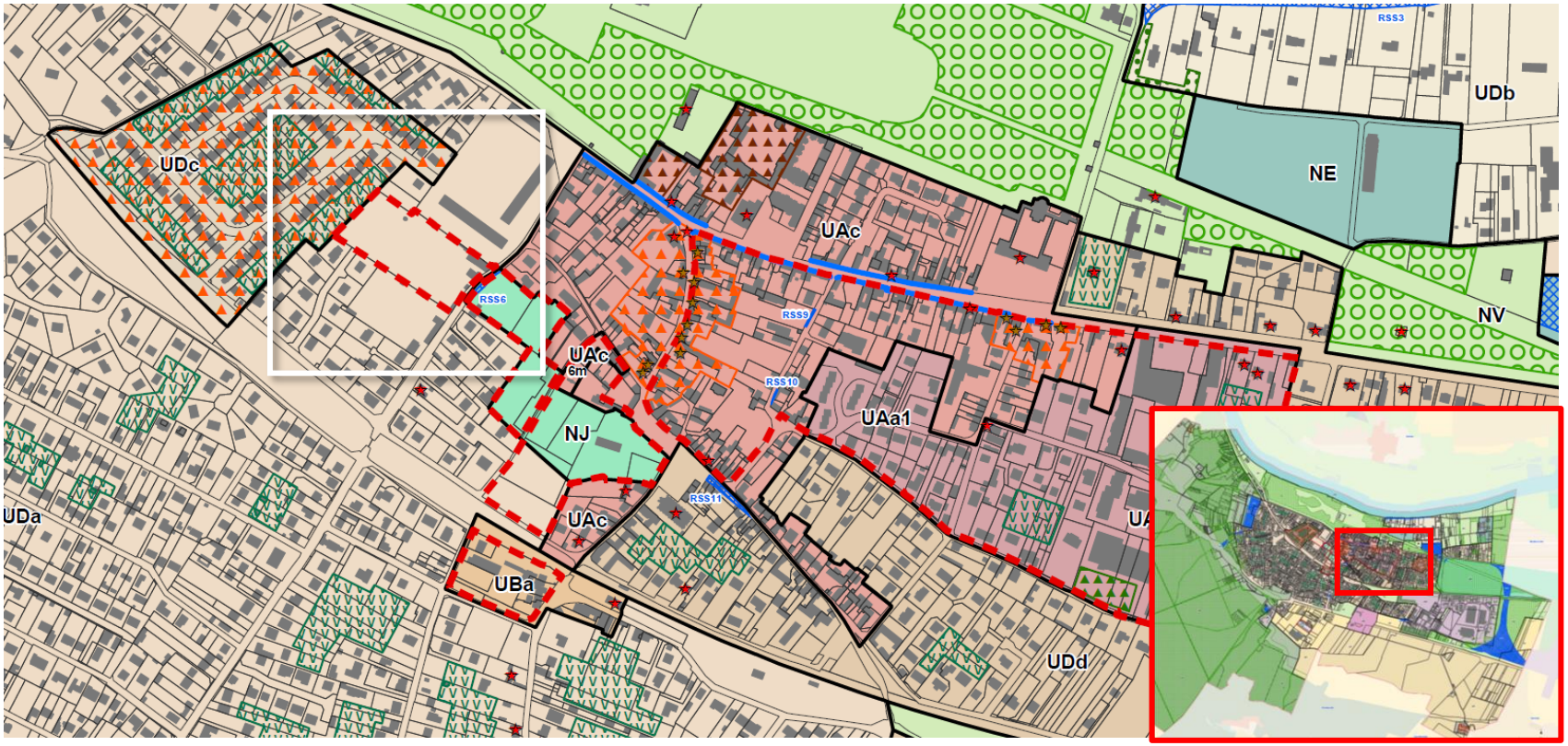
Plan de zonage de la commune



N°3-RSS – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « BORDELETS »

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Rosny-sur-Seine
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 3 – OAP de secteurs à échelle communale
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Rosny-sur-Seine

Contenu de la modification

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à échelle communale **« Bordelets » prévoyait la réalisation d'un programme de logements qui est aujourd'hui achevé**. En ce sens, l'OAP n'a plus lieu d'exister. La modification **supprime l'OAP de secteur à échelle communale** « Bordelets ».

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant d'une suppression suite à l'achèvement du programme prévu à l'OAP, la modification est sans effet sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP



1 - secteur « Bordelets »

2 - secteur « Centre-ville »

3 - secteur « Belvédère »

4 - secteur « Pasteur »

5 - secteur « Les Hautes Perruches »

APRÈS

OAP de secteur à échelle communale – Repérage des secteurs d'OAP



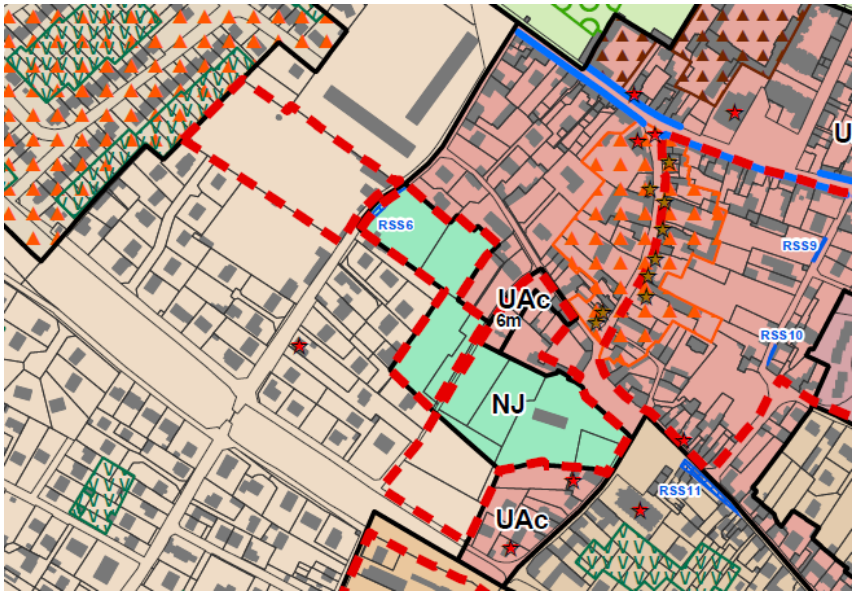
1 - secteur « Centre-ville »

2 - secteur « Belvédère »

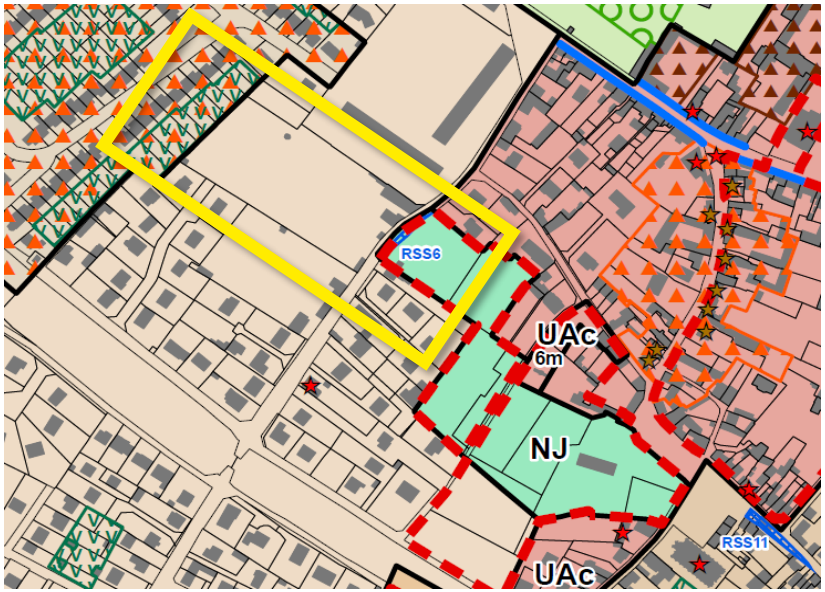
3 - secteur « Pasteur »

4 - secteur « Les Hautes Perruches »

Plan de zonage de la commune



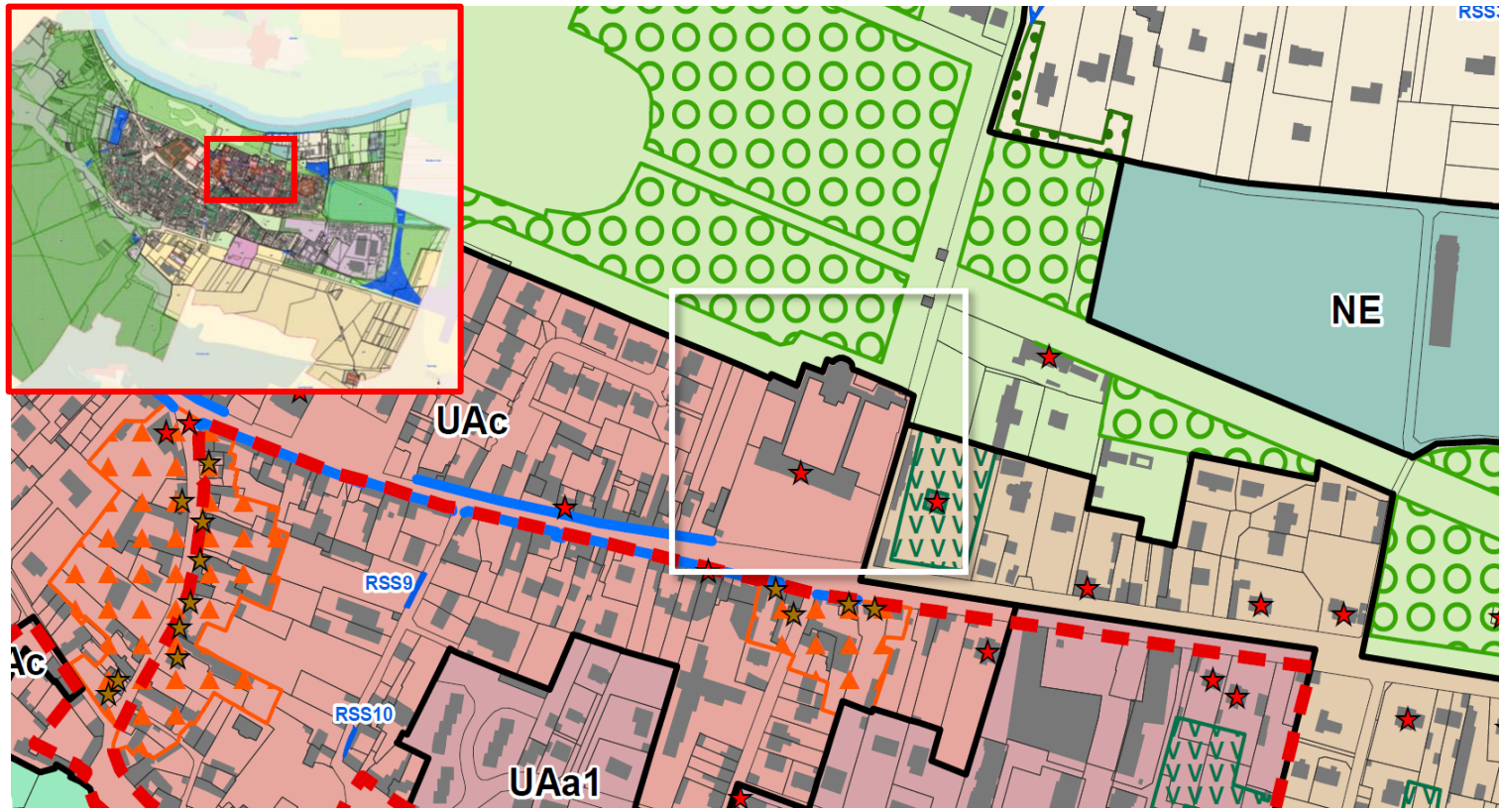
Plan de zonage de la commune



N°4-RSS – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DE LA FICHE D'IDENTIFICATION PATRIMONIALE DE L'HOSPICE SAINT-CHARLES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Rosny-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Rosny-sur-Seine

Contenu de la modification

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

La fiche 78531_PAT_137 relative à un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR) classe le bâtiment comme « **édifice cultuel** ». Toutefois, cette classification a disparu de la typologie architecturale du PLUi entre l'arrêt et l'approbation du document. Il s'agit de corriger une **erreur matérielle** pour une **bonne cohérence avec les typologies identifiées**. La modification modifie la typologie de l'édifice.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78531_PAT_137

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rosny-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural
78531_PAT_137

Nom : Hospice Saint-Charles





Typologie : Edifice cultuel

30 RUE NATIONALE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné (MH)

Période de construction	*1820*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78531_PAT_137

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rosny-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural
78531_PAT_137

Nom : Hospice Saint-Charles





Typologie : Patrimoine urbain & rural

30 RUE NATIONALE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné (MH)

Période de construction	*1820*	**Intérêt**	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager : Oui

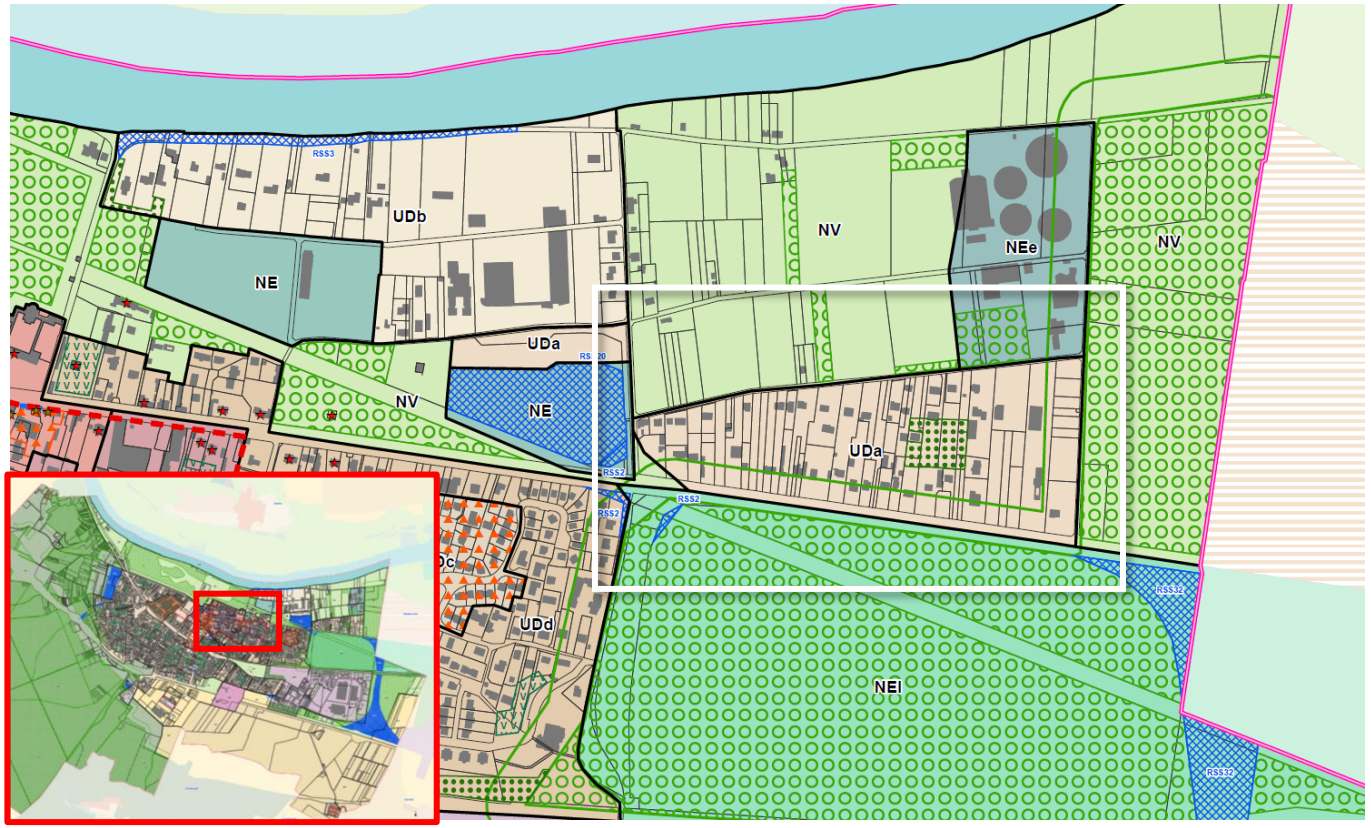
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	*Non renseigné*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Ardoise
	Dispositions particulières	*Non renseigné*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

N°5-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDb SUR L'AVENUE DE MANTES ET LE CHEMIN DES SIRETTES

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Rosny-sur-Seine
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Rosny-sur-Seine

Contenu de la modification

Le secteur contenu entre **l'avenue de Mantes et le chemin des Sirettes** est classé en UDa. Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel. L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie, qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités. La zone UDb correspond aux espaces situés à la périphérie des tissus urbains, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel **moins dense dans un tissu diffus**. Le secteur contenu entre l'avenue de Mantes et le chemin des Sirettes, bordé de zones naturelles, correspond à l'objectif de la zone UDb. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérée mais qualitative du bâti. Ce changement de zonage **favorisera les interactions écologiques d'une zone naturelle à une autre**. Dans cet objectif, **la modification classe ce secteur en UDb**.

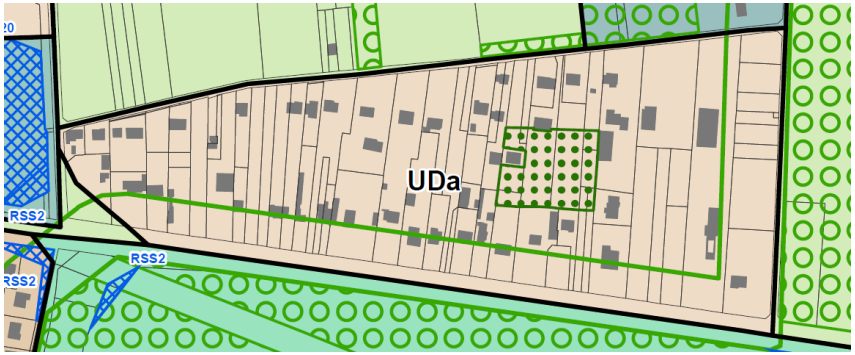
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur et en assurant le maintien de continuités écologiques entres les espaces naturels l'enserrant.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

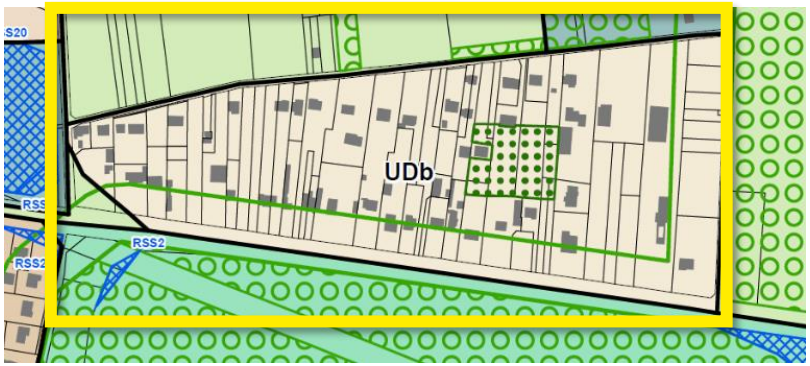
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

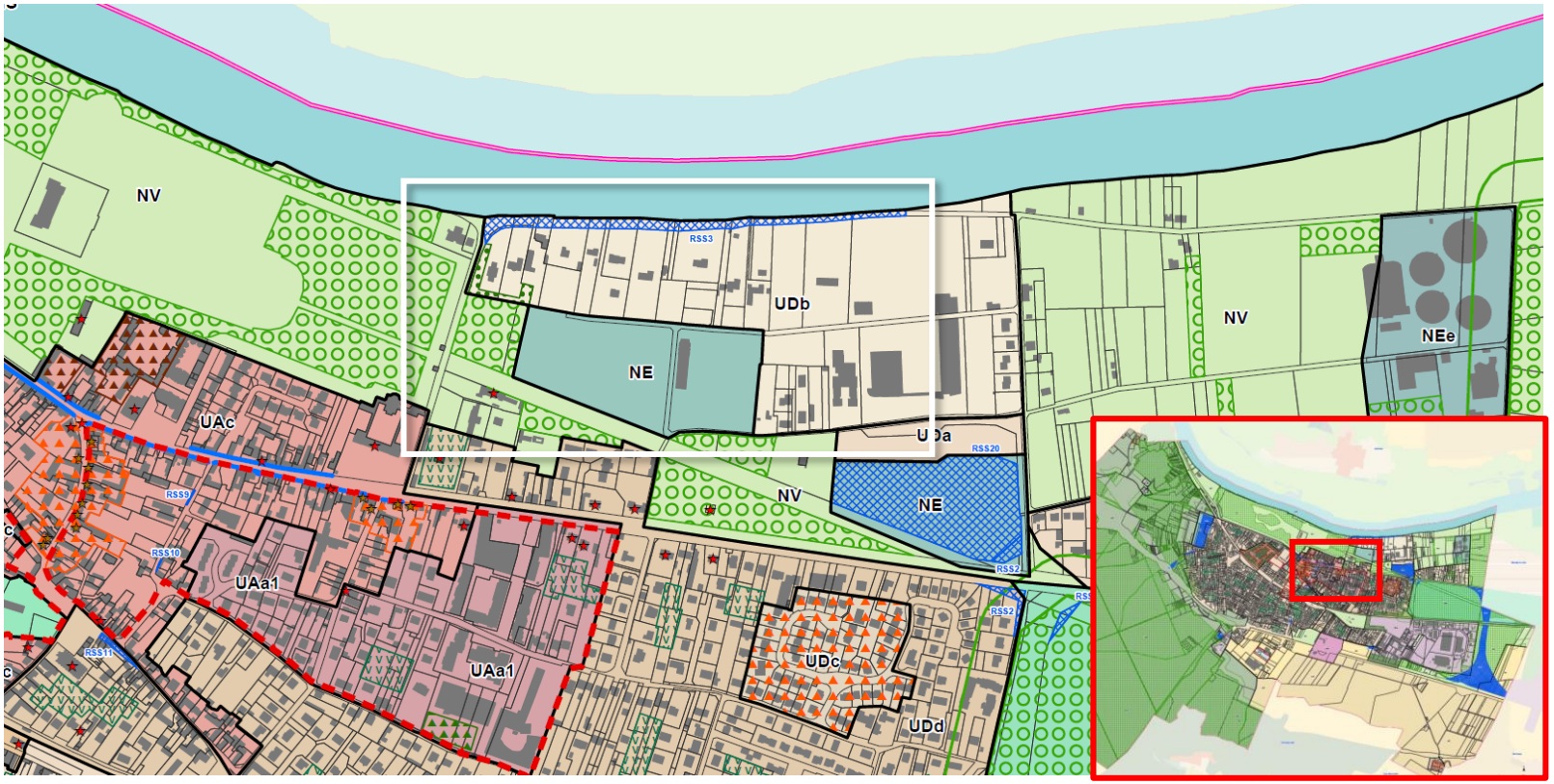
Plan de zonage de la commune



N°6-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDb VERS NV SECTEUR DU CHEMIN DE HALAGE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Rosny-sur-Seine
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Extrait du plan de zonage de la commune de Rosny-sur-Seine

Contenu de la modification

Les terrains situés sur le **chemin de halage et chemin de la Pierre-Seine** sont caractérisés par des constructions éparses dans un secteur à dominante naturelle. Actuellement, à l'est du secteur, ces terrains sont classés en zone **UDb** du PLUi qui correspond à la **zone urbaine à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire**. L'objectif étant de conserver la dominante naturelle du secteur, en lien avec la zone naturelle valorisée (NV) située à **proximité immédiate et faisant l'objet d'un espace boisé classé** (EBC), une partie du secteur est classée en zone naturelle valorisée (NV). La zone NV prend en compte la gestion des constructions à destination d'habitation existantes et leur extension limitée en lien avec la vocation dominante naturelle de la zone.



L'image est extraite de Google Maps.

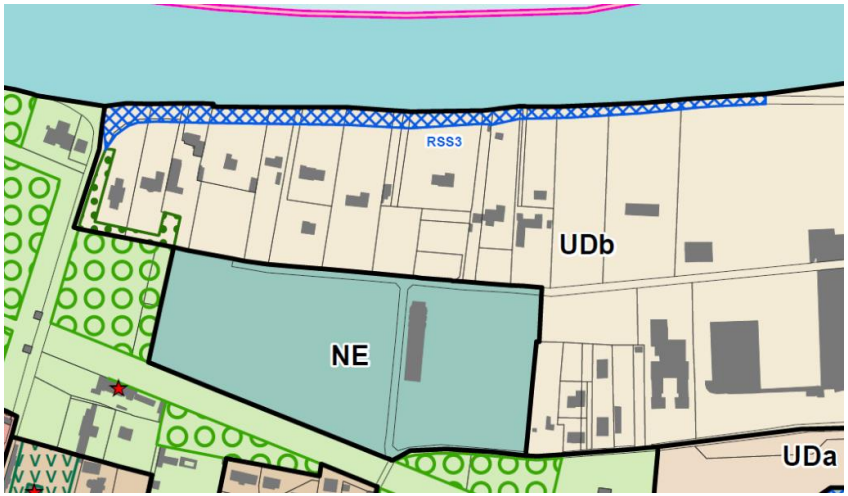
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en protégeant cet espace mité pour préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques de bord de Seine tout en limitant l'augmentation de la vulnérabilité de la population face au risque inondation.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

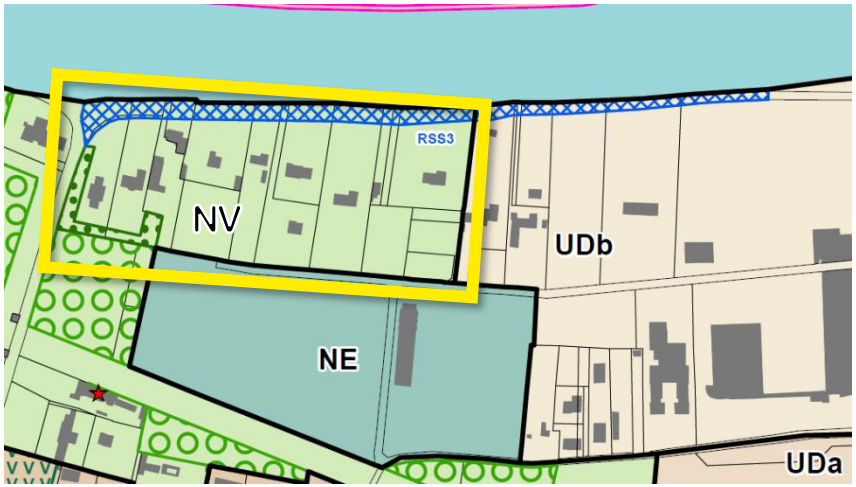
AVANT

Plan de zonage de la commune

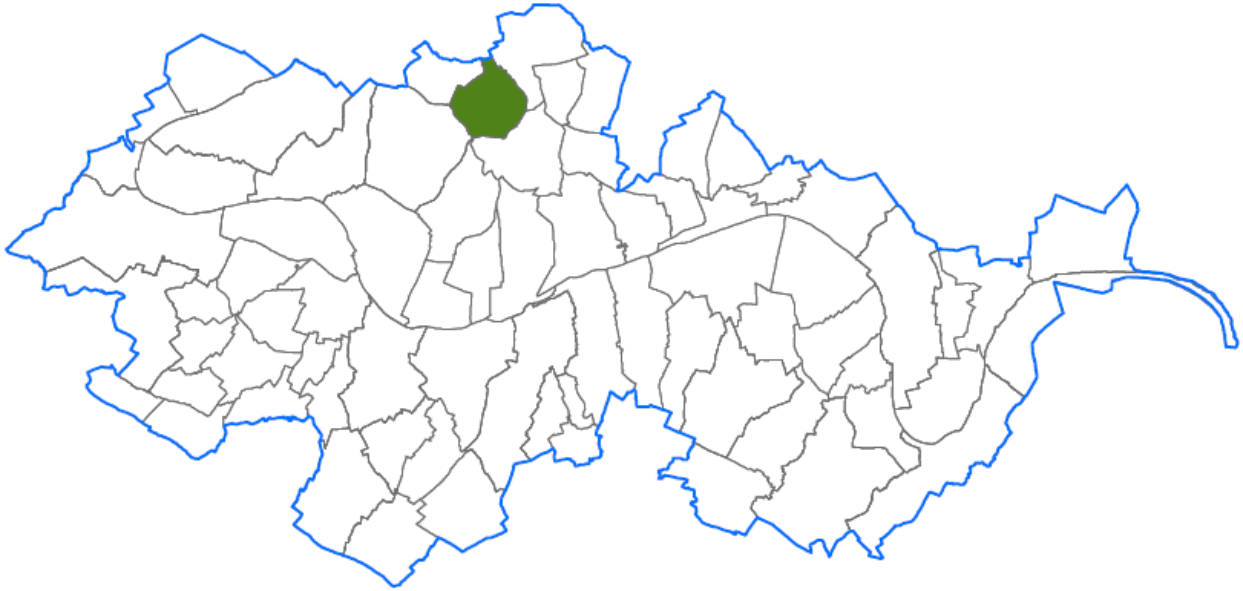


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Sailly

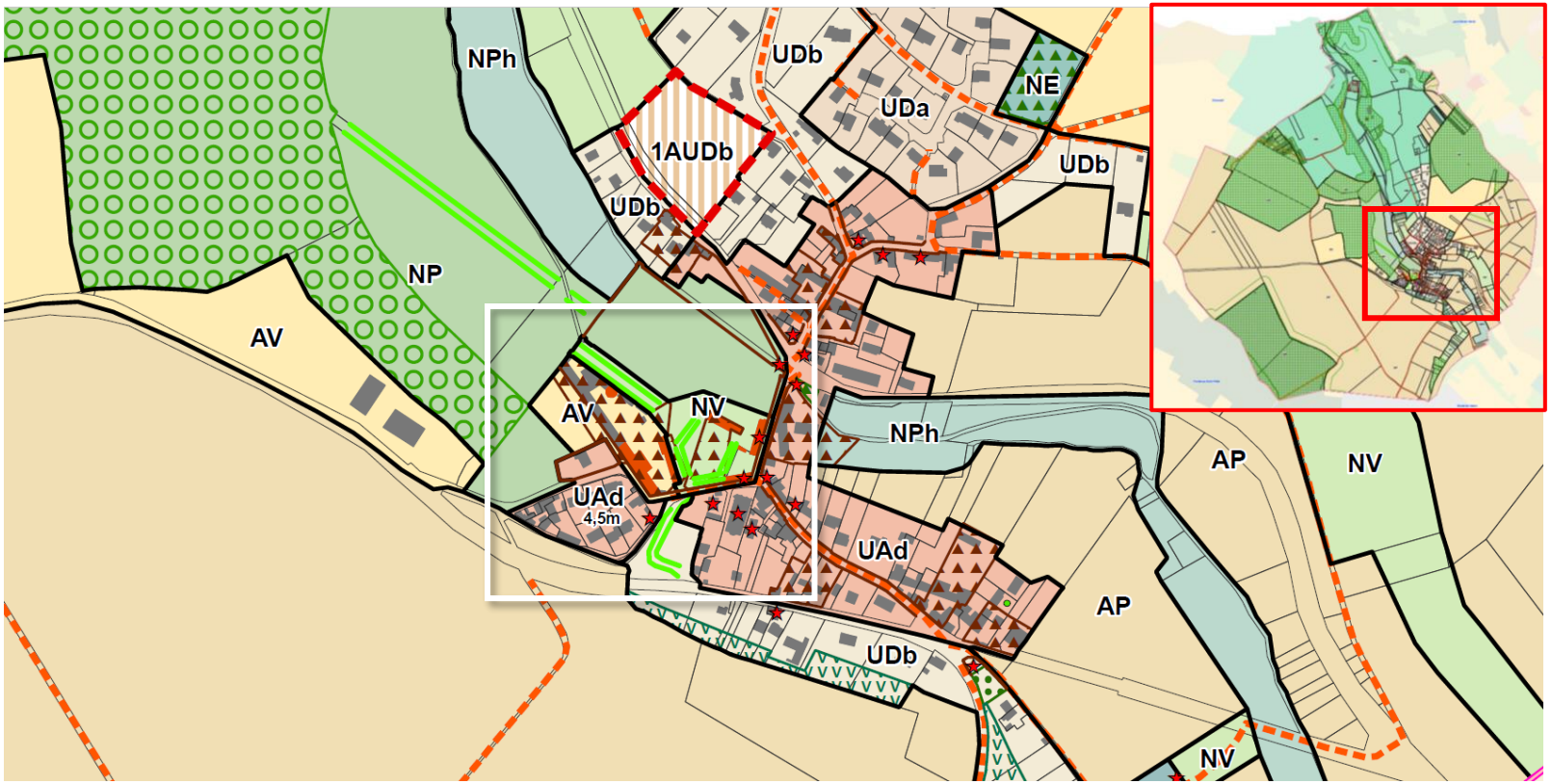


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-SAI – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR TOUS LES BÂTIMENTS DE LA FERME

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Sailly
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Sailly

Contenu de la modification

Sur le terrain sis 4 rue de la ferme, classé en zone agricole valorisée (AV), plusieurs bâtiments ont été identifiés comme susceptibles de pouvoir changer de destination. Toutefois, tous n'ont pas été identifiés comme susceptibles de changer de destination. En zone agricole, le changement de destination est admis car il ne remet pas en cause la dominante agricole de la zone. **Dans un objectif de valorisation du patrimoine bâti existant du territoire situé dans les zones agricoles et naturelles**, il convient **d'identifier l'ensemble des bâtiments comme susceptible de changer de destination**. Il s'agit ici de modifier le plan de zonage de la commune de Sailly.

Cette modification n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité en zone AV. Il est rappelé que les changements de destination admis en zone agricole sont conditionnés par le règlement de la zone AV. De plus, le changement de destination ne dispense pas au stade du permis de construire d'être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

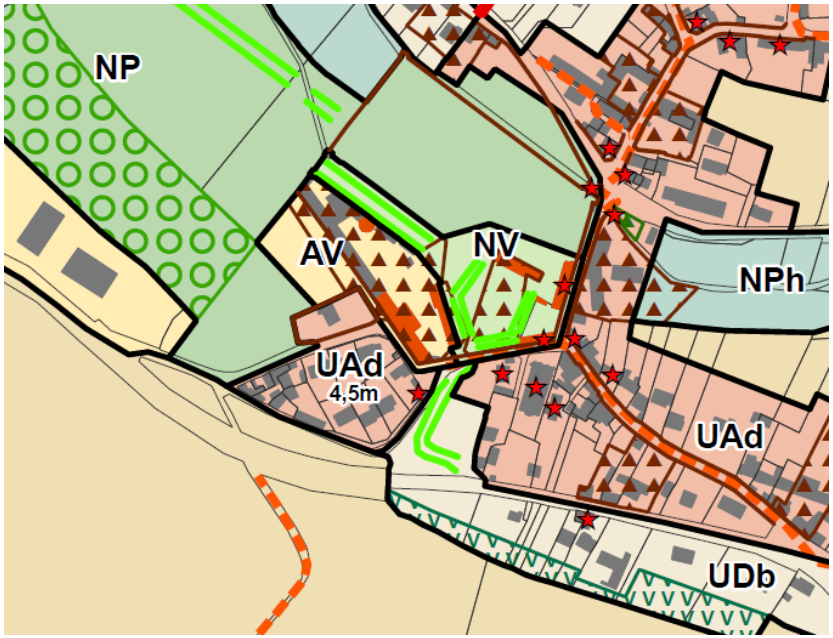
Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

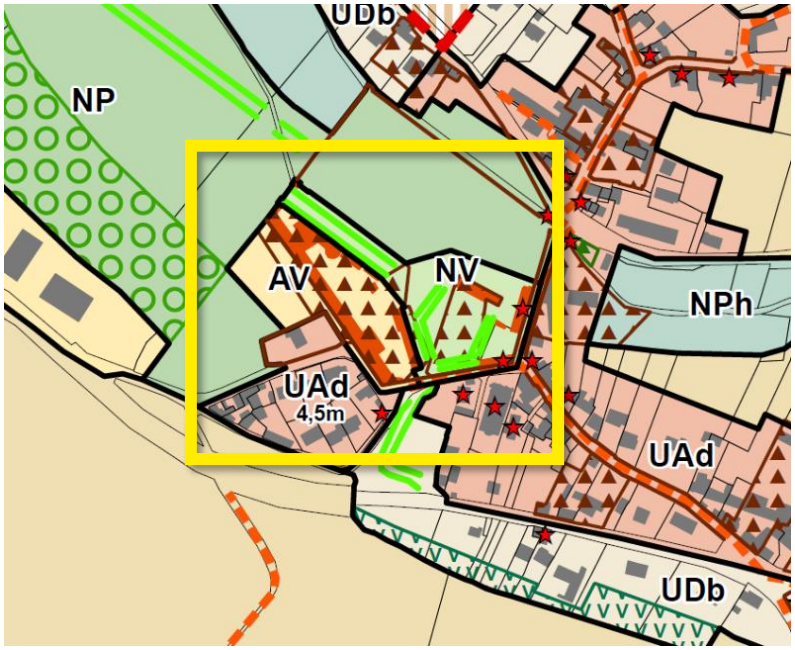
AVANT

Plan de zonage de la commune

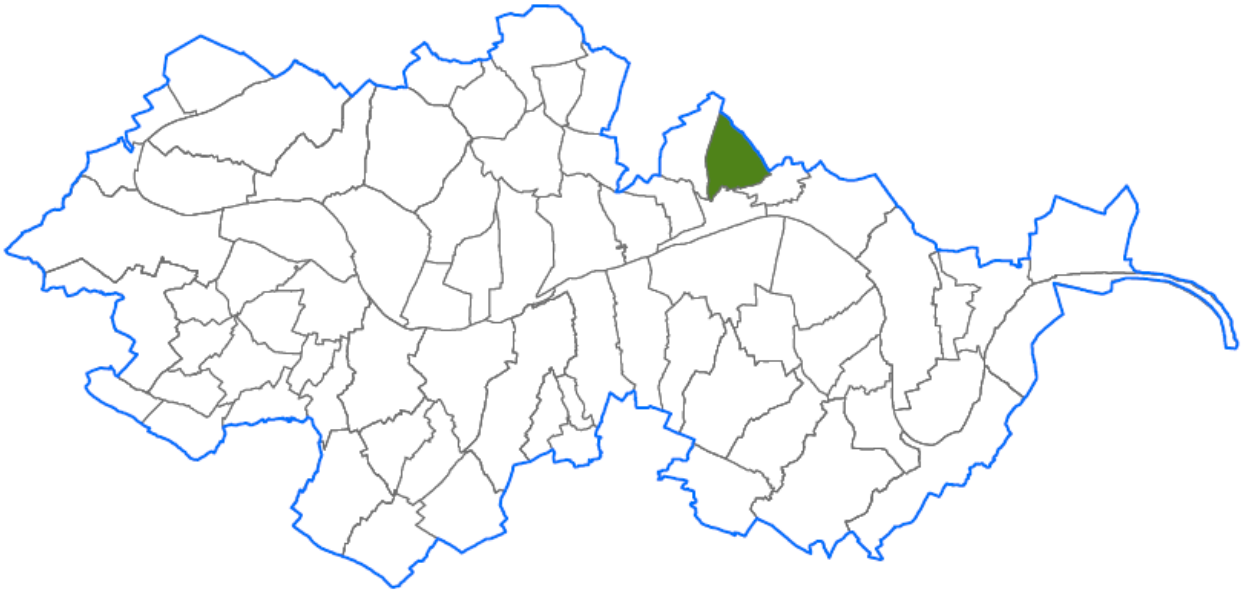


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Tessancourt-sur-Aubette

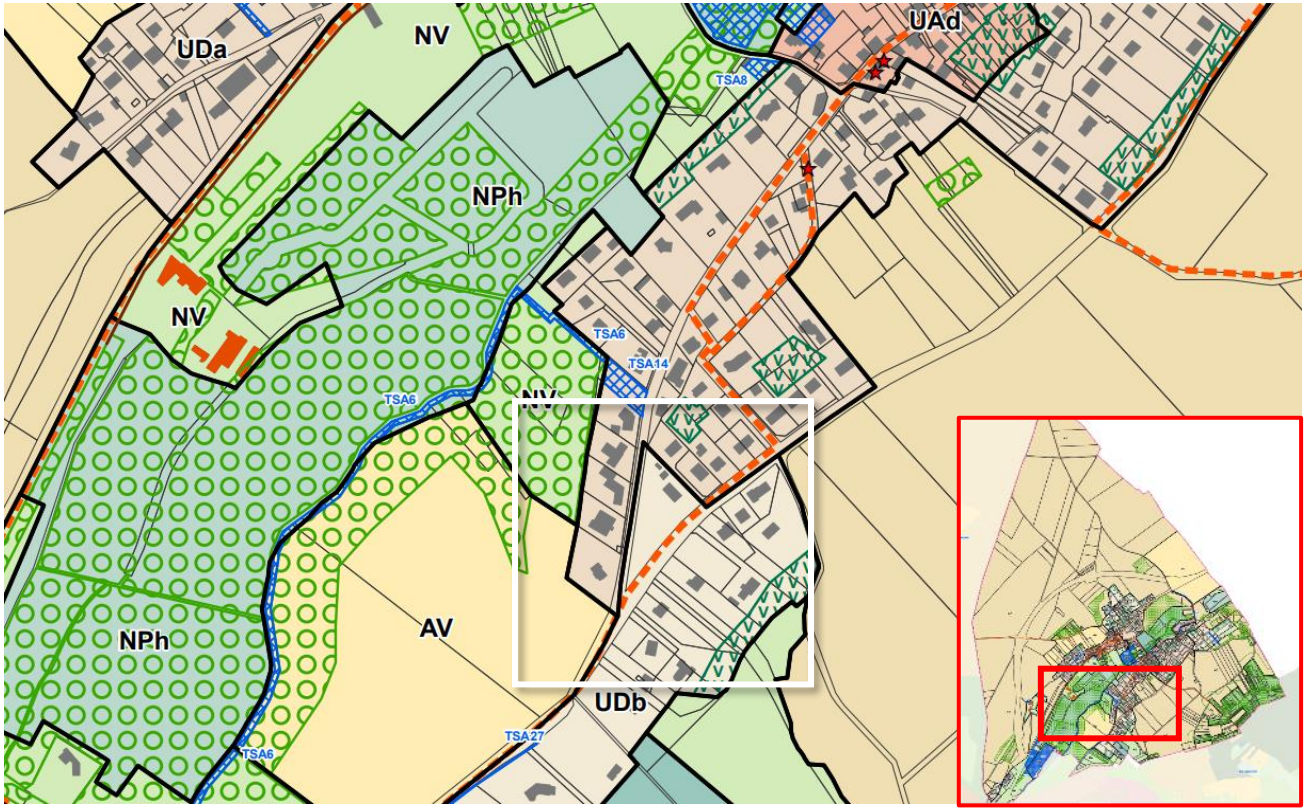


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-TSA – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN SUR LE TERRAIN À L'ANGLE DE LA ROUTE DE MEULAN ET DU CHEMIN DES PETITES FONTAINES

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Tessancourt-sur-Aubette
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Tessancourt-sur-Aubette

Contenu de la modification

Classé en UDb, le terrain (référencé à ce jour sur la parcelle cadastrale E 77) sis vieille route de Meulan est situé sur une des entrées de ville de la commune. Le boisement de ce terrain **accompagne l'urbanisation et marque le paysage urbain d'entrée de ville**. Au regard de **ses intérêts écologique et paysager**, il participe à la trame verte urbaine du territoire. La modification **ajoute donc un boisement urbain partiel sur ce terrain.**





Les images sont extraites de Google Maps ainsi que du module Google Street View.

L'identification de boisements urbains a pour effet l'application des dispositions prévues au chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement. Ainsi, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

Dans les espaces concernés par des boisements urbains, l'abattage d'arbres ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère, à l'échelle du projet, est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes.

Nota bene : la modification identifie des cœurs d'îlots et lisières de jardin (se reporter à la fiche N°2-TSA).

Synthèse des incidences sur l’environnement

L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

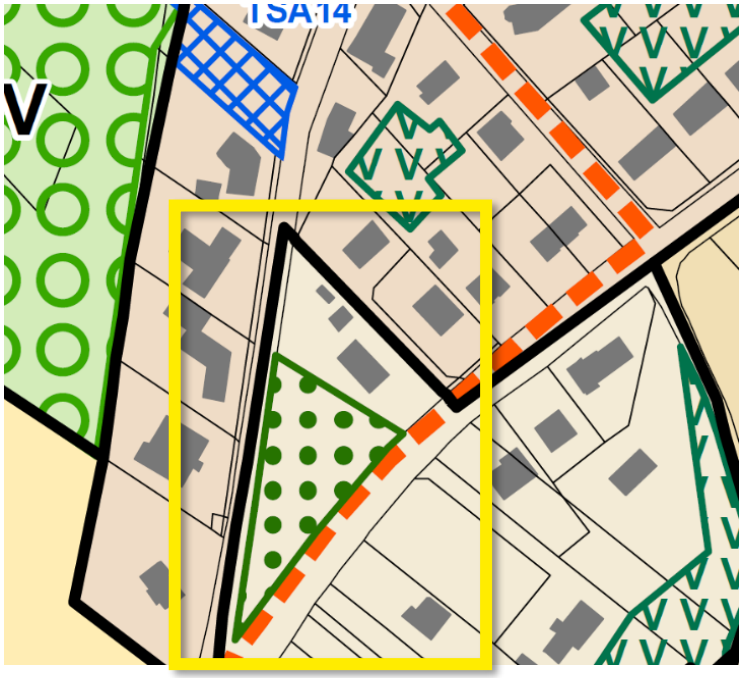
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

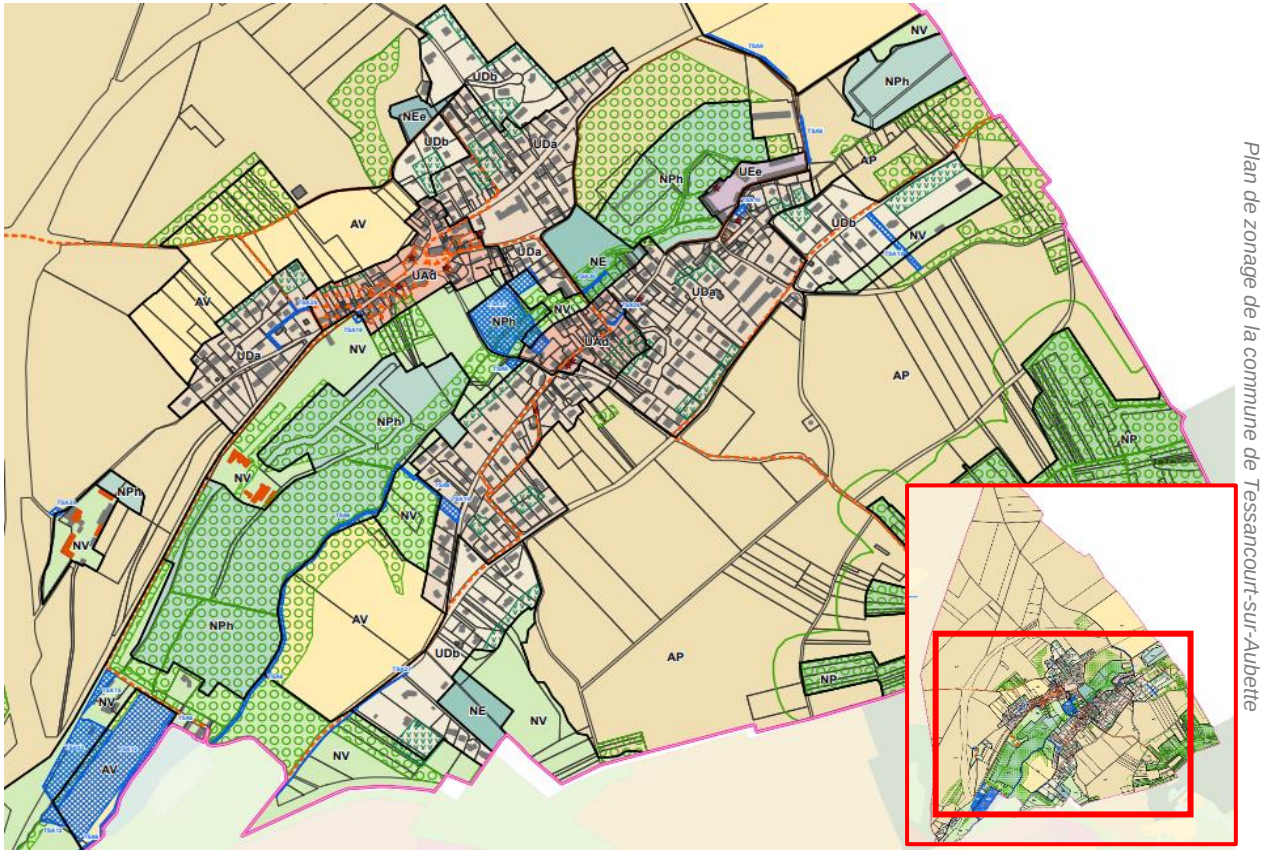
Plan de zonage de la commune



N°2-TSA – AJOUT DE SEPT CŒURS D'ÎLOT ET LISIERES DE JARDIN (CIL)

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Tessancourt-sur-Aubette
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Tessancourt-sur-Aubette

Contenu de la modification

Dans un objectif de **préservation et de renforcement de la trame verte urbaine du territoire**, plusieurs cœurs d'îlots et lisières de jardin (CIL) seront ajoutés. Ces espaces sont protégés au regard de **leurs intérêts paysager et écologique**.

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les cœurs d'îlots identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques encadrant certains aménagements sous des conditions précises :

- une reconfiguration de l'espace est possible en conservant une surface végétalisée identique en continuité avec les compositions végétales environnantes ;
- des cheminements doux, des places de stationnement, des piscines et des constructions annexes peuvent y être réalisés dès lors que 60% de l'espace demeurent végétalisés.

En outre, dans les cœurs d'ilots comme dans les lisières est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardin, une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

La modification ajoute **sept nouveaux éléments de la trame verte urbaine au plan de zonage du PLUi**, conformément aux extraits du plan de zonage ci-après.

Nota bene : la modification identifie un boisement urbain (se reporter à la fiche N°1-TSA).

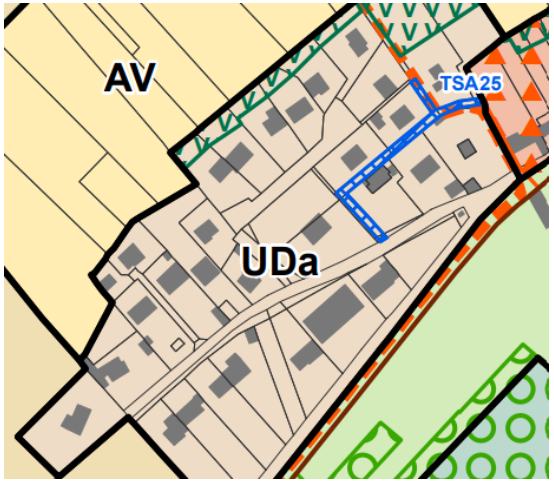
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajoutant de manière significative de nouvelles protections des espaces végétalisés en cœur d'îlots et lisières de jardins, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune

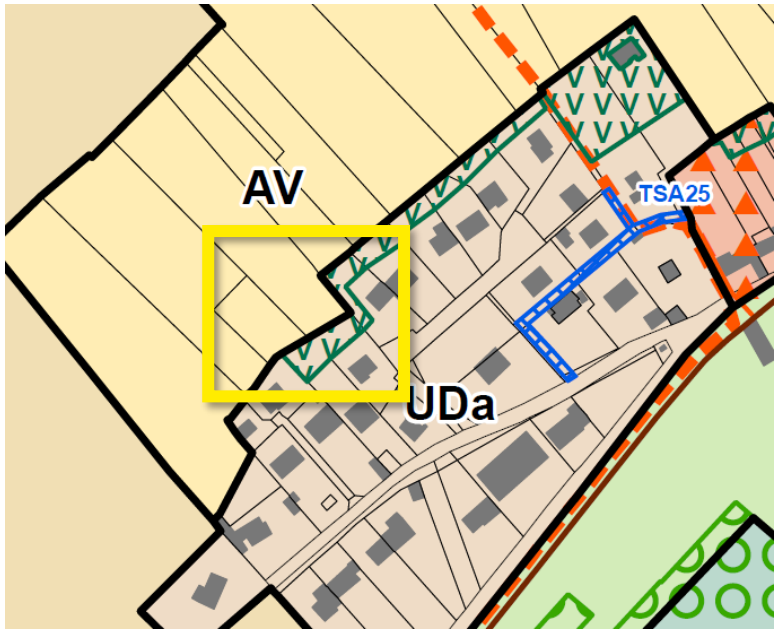




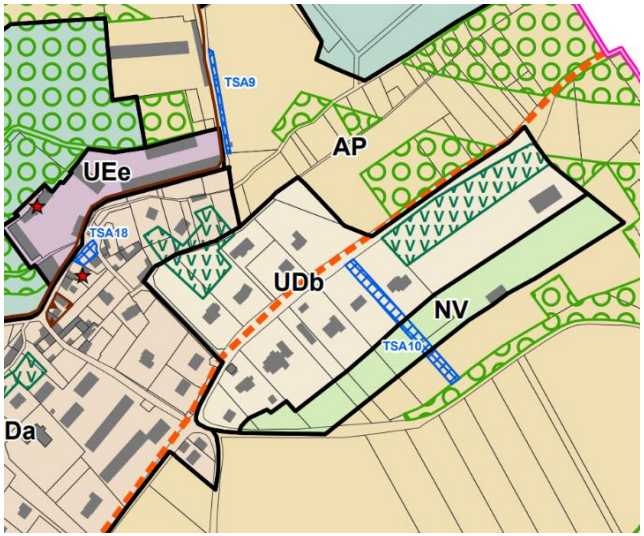
APRÈS

Plan de zonage de la commune

Extension d'une lisière de jardin Résidence du Menneton



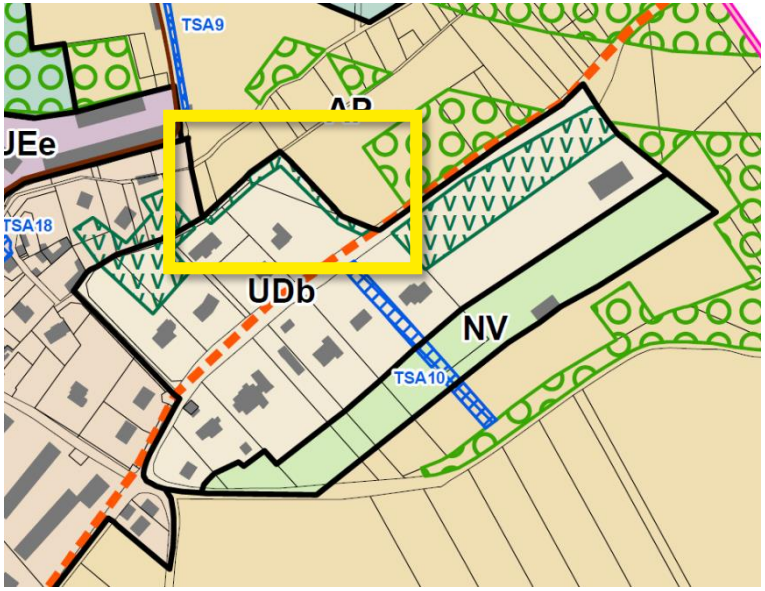
Plan de zonage de la commune



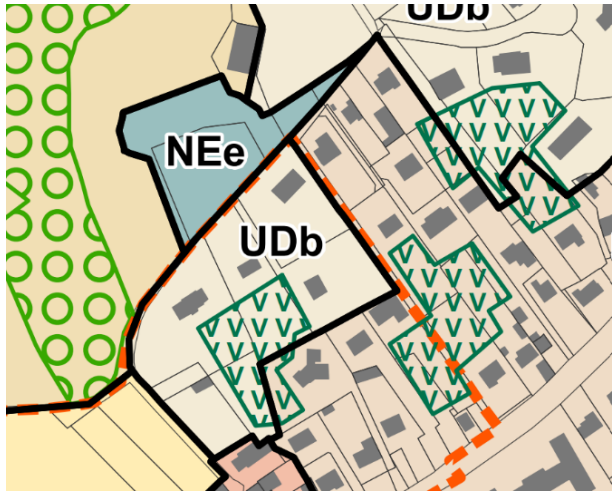


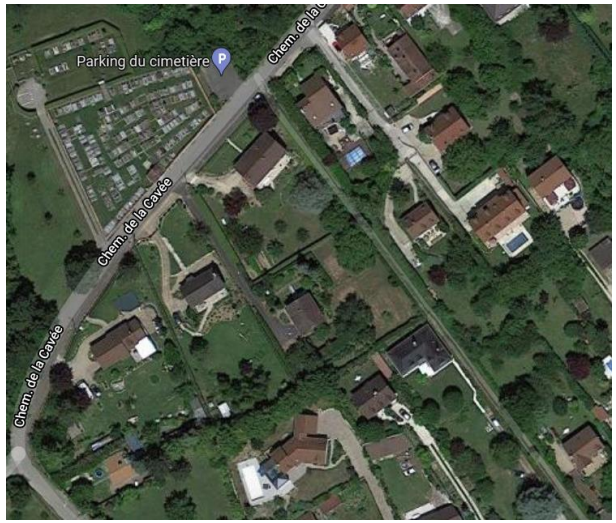
Plan de zonage de la commune

Ajout d'une lisière de jardin vieille route de Médan (sortie nord de la commune)



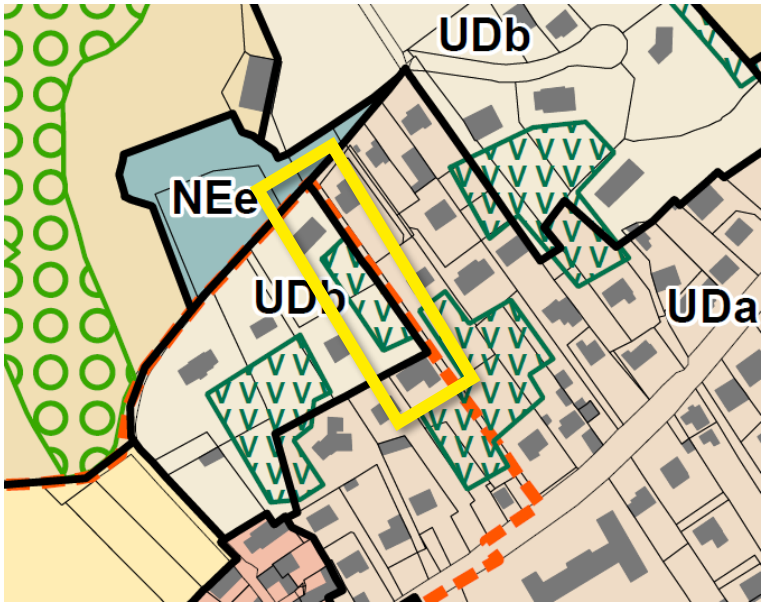
Plan de zonage de la commune



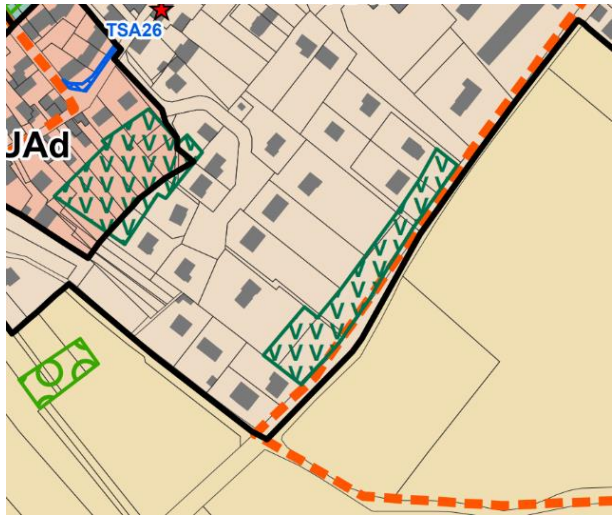


Plan de zonage de la commune

Ajout d'un cœur d'îlot chemin de la cavée



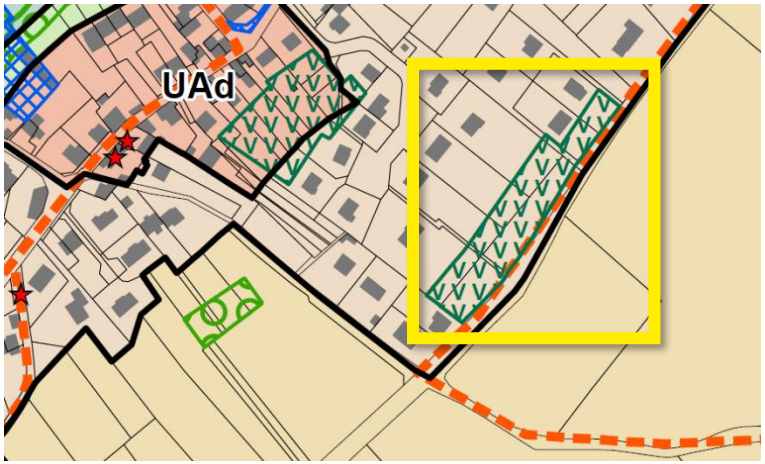
Plan de zonage de la commune



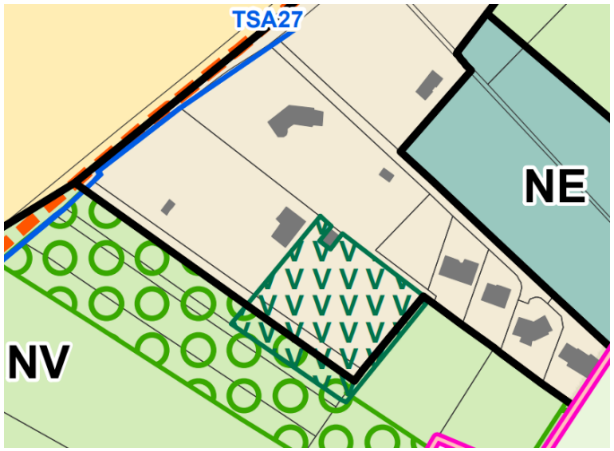


Plan de zonage de la commune

Extension d'une lisière de jardin vieille route de Meulan



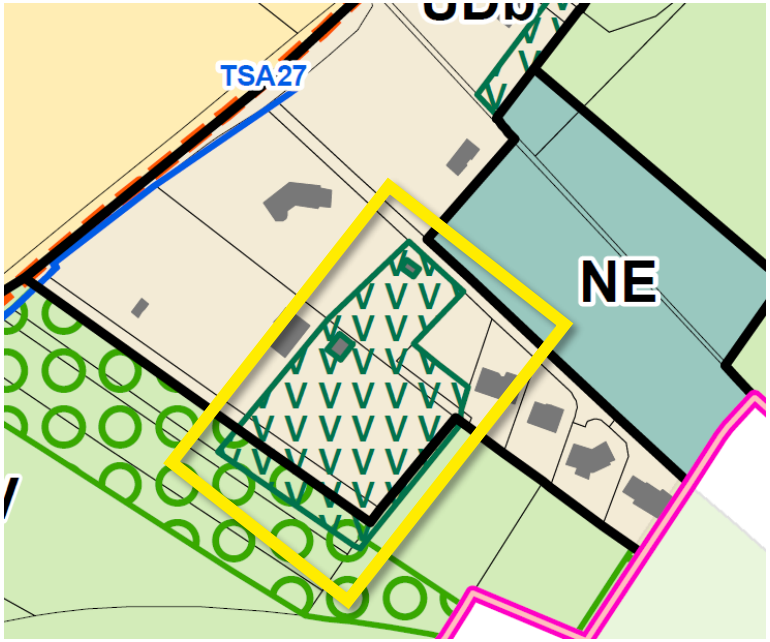
Plan de zonage de la commune



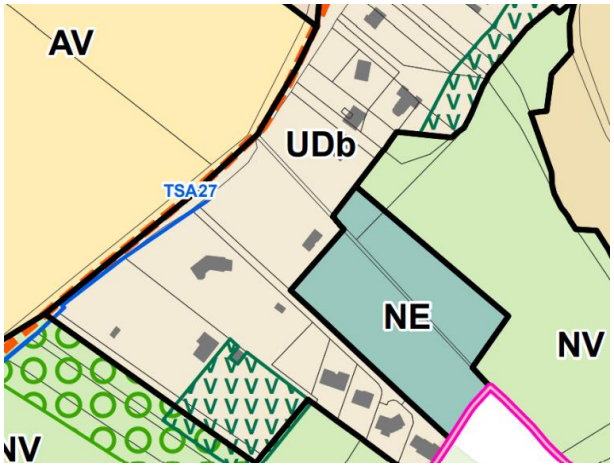


Plan de zonage de la commune

Extension d'un cœur d'îlot vieille route de Meulan (entrée sud de la commune)



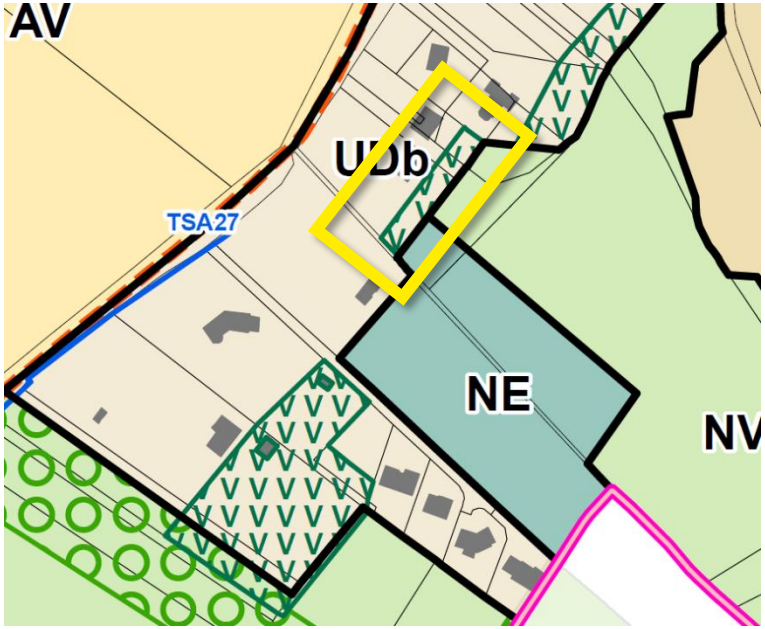
Plan de zonage de la commune



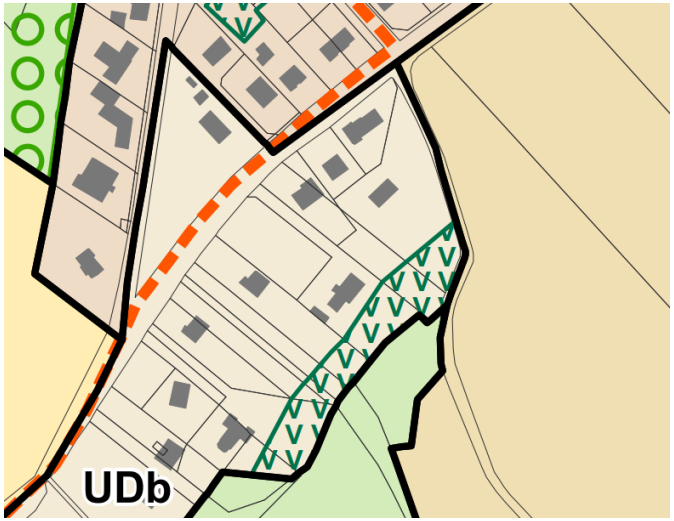


Plan de zonage de la commune

Ajout d'une lisière de jardin vieille route de Meulan (entrée sud de la commune)



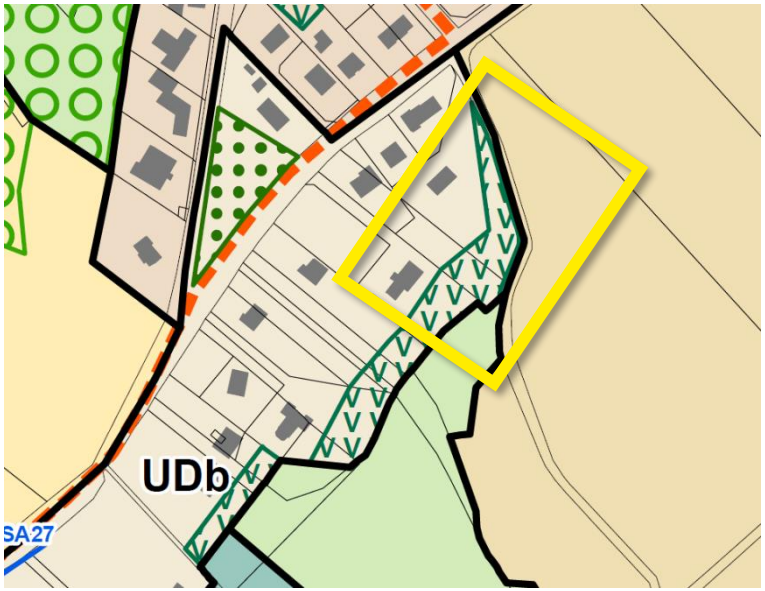
Plan de zonage de la commune



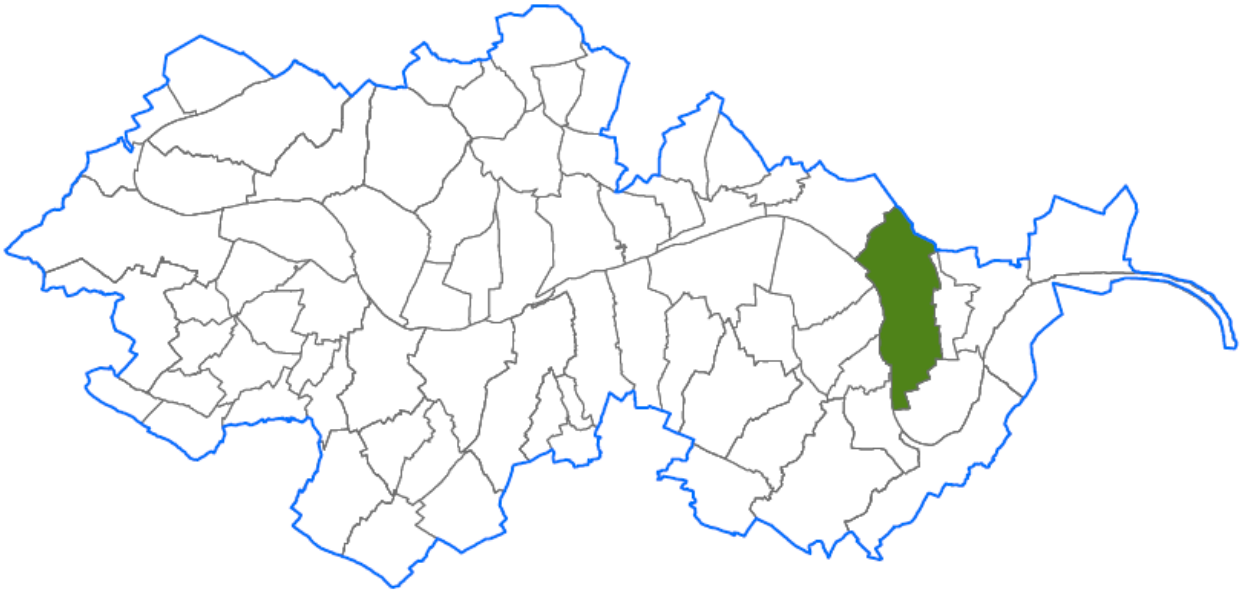


Plan de zonage de la commune

Extension d'une lisière de jardin vieille route de Meulan



Triel-sur-Seine

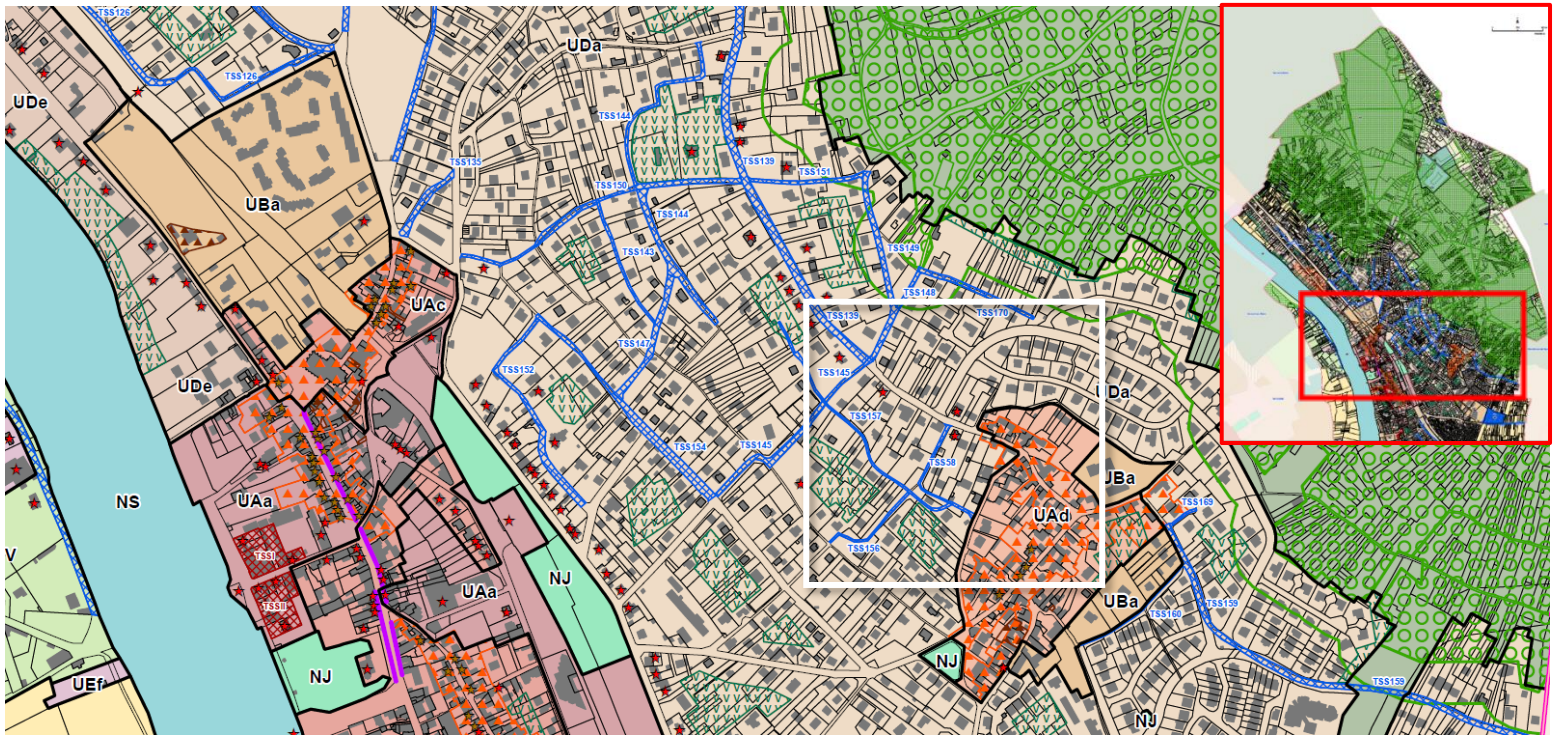


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-TSS – MODIFICATION DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE PATRIMONIALE AU 35 RUE DES RESERVOIRS

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

La modification concerne la fiche patrimoniale 78624_PAT_248 qui identifie une villa au 35 rue des réservoirs comme édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable. **La modification remplace la photographie erronée de cette fiche**. Les **principales caractéristiques** de la fiche 78624_PAT_248 sont également **complétées pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de l'édifice existant**.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les compléments apportés à la fiche de protection patrimoniale contribuent à la valorisation de l'architecture et à la qualité paysagère.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78624_PAT_248

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Triel-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural

78624_PAT_248

Nom : Villa





Typologie : Villa

35 RUE DES RESERVOIRS

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624_PAT_248

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Triel-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural

78624_PAT_248

Nom : Villa





Typologie : Villa

35 RUE DES RESERVOIRS

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : **Remarquable**

Genèse	Non renseigné

Période de construction	XX^{e} siècle	Intérêt	Historique : Architectural : OUI Paysager :

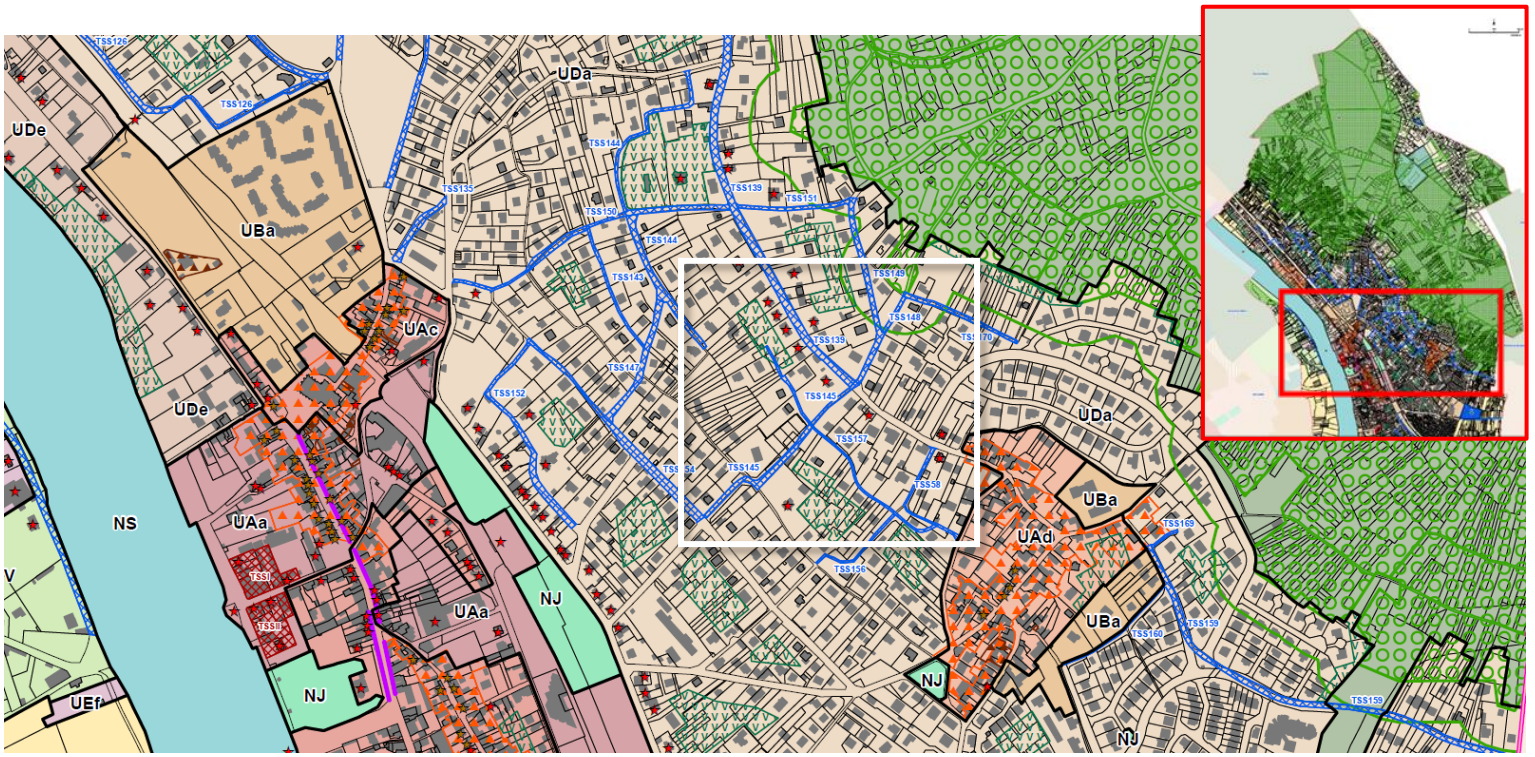
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*Filer de chambranle*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*Filet de chambranle en brique, forme et gabarit des ouvertures, matériaux, forme du toit*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

N°2-TSS – MODIFICATION DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE PATRIMONIALE AU 1 RUE DU GENERAL LECLERC

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

La modification concerne la fiche patrimoniale 78624_PAT_246 qui identifie une villa au 1 rue du Général Leclerc comme édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable. **La modification remplace la photographie erronée de cette fiche**. Les **principales caractéristiques** de la fiche 78624_PAT_246 sont également **complétées pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de l'édifice existant**.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Les compléments apportés à la fiche de protection patrimoniale contribuent à la valorisation de l'architecture et à la qualité paysagère.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78624_PAT_246

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Triel-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural

78624_PAT_246

Nom : Villa

Typologie : Villa

1 RUE DU GENERAL LECLERC





Etat : Bon et authentique PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624_PAT_246

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Triel-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural

78624_PAT_246

Nom : Villa

Typologie : *Villa*

1 RUE DU GENERAL LECLERC





Etat : Bon et authentique PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné

Période de construction	1901	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

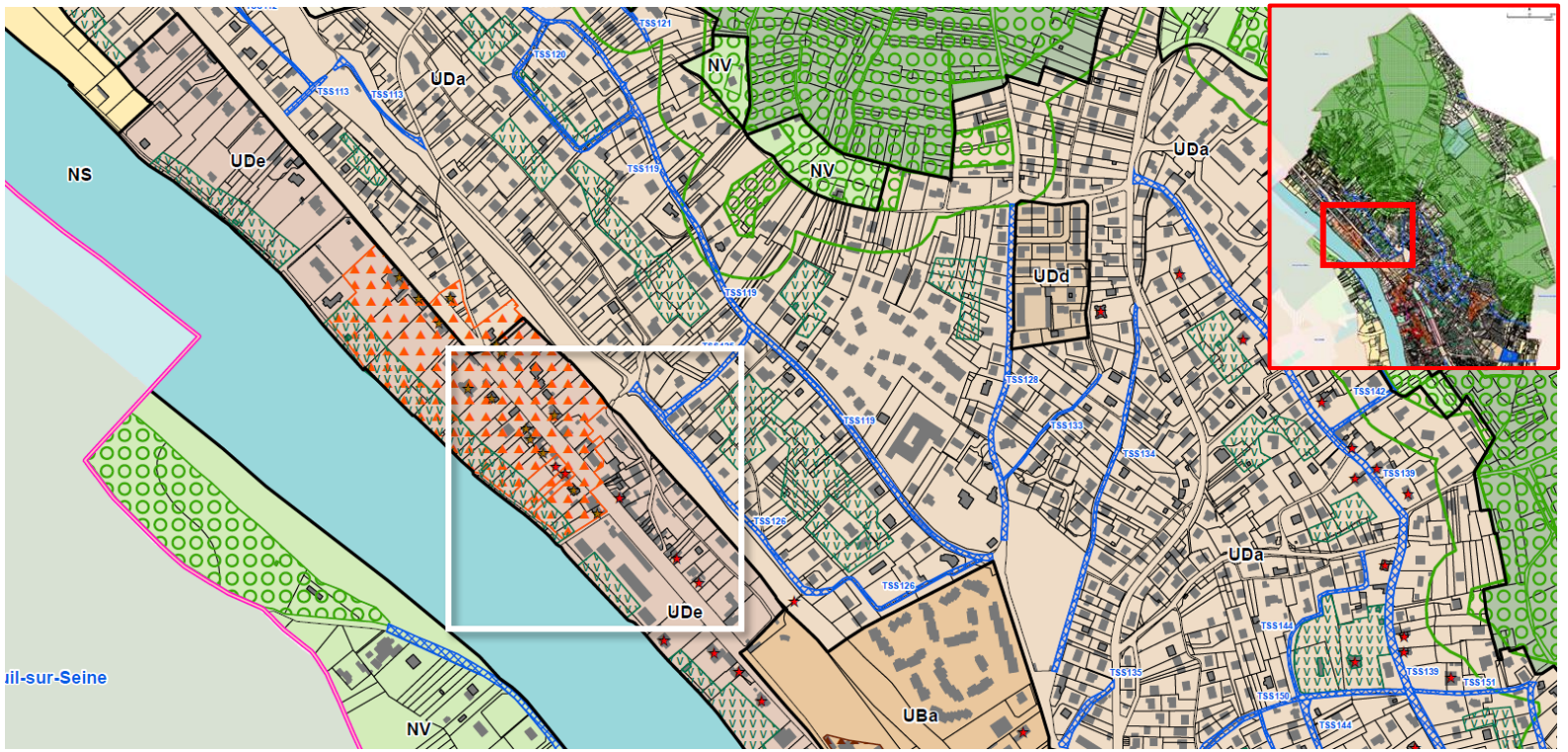
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*ornement brique*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Bâtiment secondaire	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Décor brique, croupe de toit, garde-corps en ferronnerie
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Jardin intéressant	

N°3-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 211BIS RUE PAUL DOUMER

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

Le pavillon « Belle Rive » sis au 211bis rue Paul Doumer s'inscrit dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. Cette construction est déjà identifiée au titre de la démarche patrimoniale du PLUi (étoile orange) au sein d'un ensemble cohérent patrimonial (78624_ECP_002) mais ne dispose pas de fiche de protection patrimoniale. **Au regard de son caractère remarquable architectural, ce pavillon participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification crée une fiche de protection patrimoniale spécifique pour la construction sise au 211bis rue Paul Doumer.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. Enfin, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624_PAT_128

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Triel-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural
78624_PAT_128

Nom : « Belle Rive »

Typologie : Pavillon

211 bis RUE PAUL DOUMER

Etat : Bon et authentique

PROTECTION : Remarquable





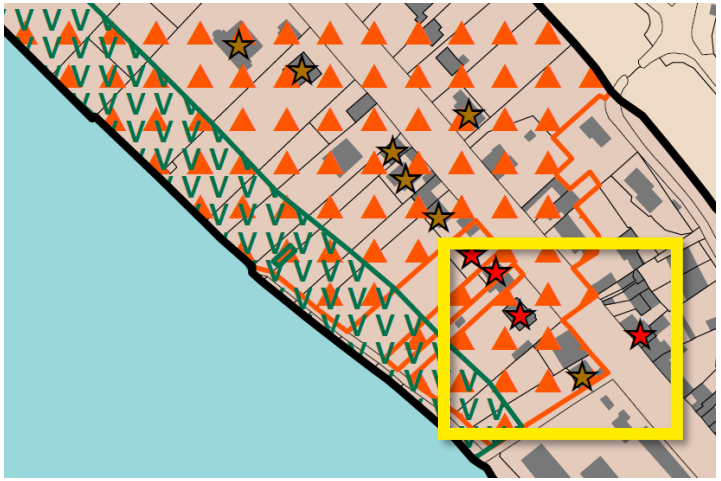
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1920	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile
	Dispositions particulières	Façade sur rue, matériaux et composition de façade, décor pan de bois, garde-corps bois blanc, débord toit
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



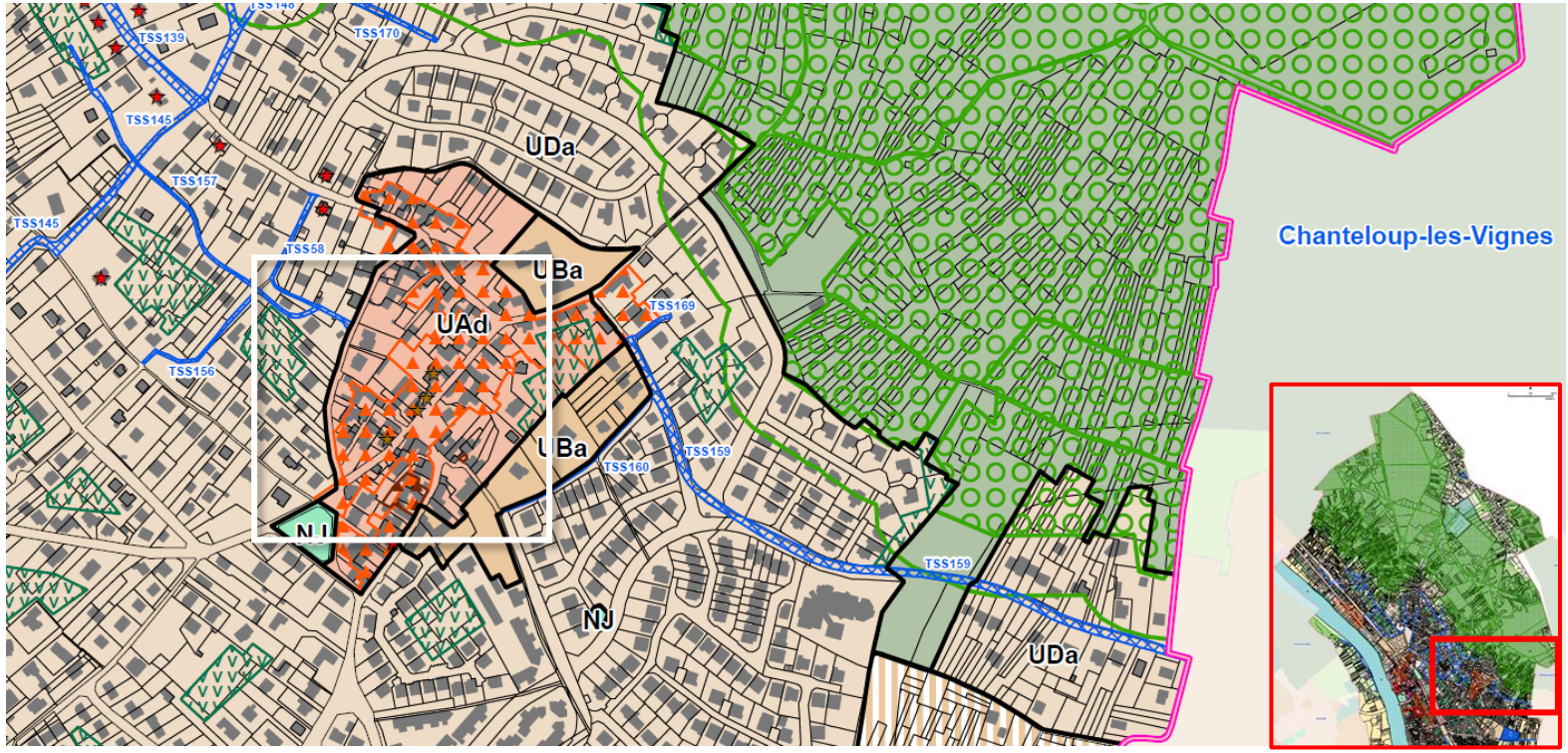
Plan de zonage de la commune



N°4-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 31 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

La construction sise au 31 grande rue de pissefontaine s'inscrit dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable : un ensemble cohérent patrimonial (ECP) protège le secteur. **Au regard de son caractère remarquable architectural, historique et paysager, cette construction participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification **crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)** pour cette construction afin de renforcer sa protection.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. Enfin, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Nota bene : la modification générale identifie des arbres remarquables sur la commune de Triel-sur-Seine (se reporter à la fiche N°12-TSS). Elle crée également une fiche patrimoniale aux 31bis et 33 grande rue de pissefontaine (se reporter aux fiches n°5-TSS et 6-TSS).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624_PAT_232

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Triel-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural

78624_PAT_232

Nom : Maison avec boutique





Typologie : Maison avec boutique

31 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE

Etat : Bon et transformé

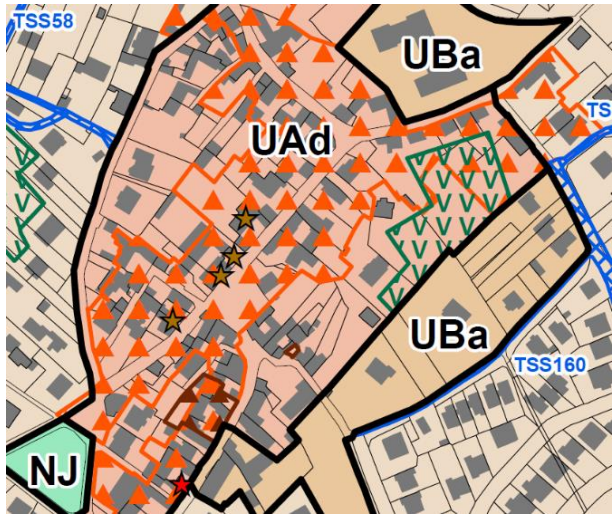
PROTECTION : Remarquable

Genèse	Depuis sa fermeture en mai 2017, le dernier commerce du quartier cherchait un repreneur, mais personne ne s'est engagé à le rouvrir, ce qui a motivé son propriétaire à s'en séparer.

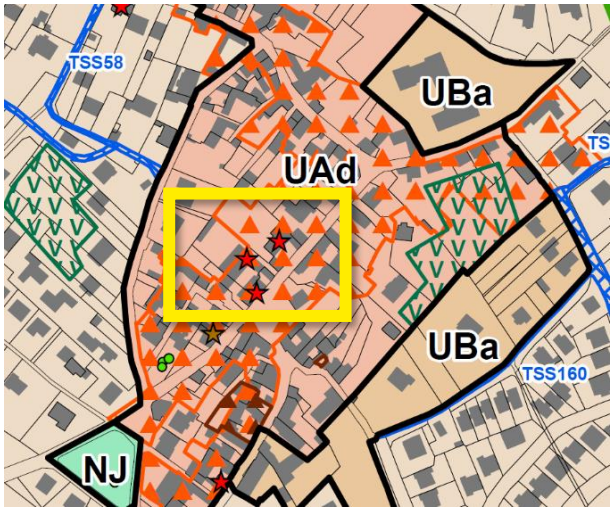
Période de construction	Non renseigné	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, type d'ouvertures et gabarit
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Arbre intéressant	

Plan de zonage de la commune



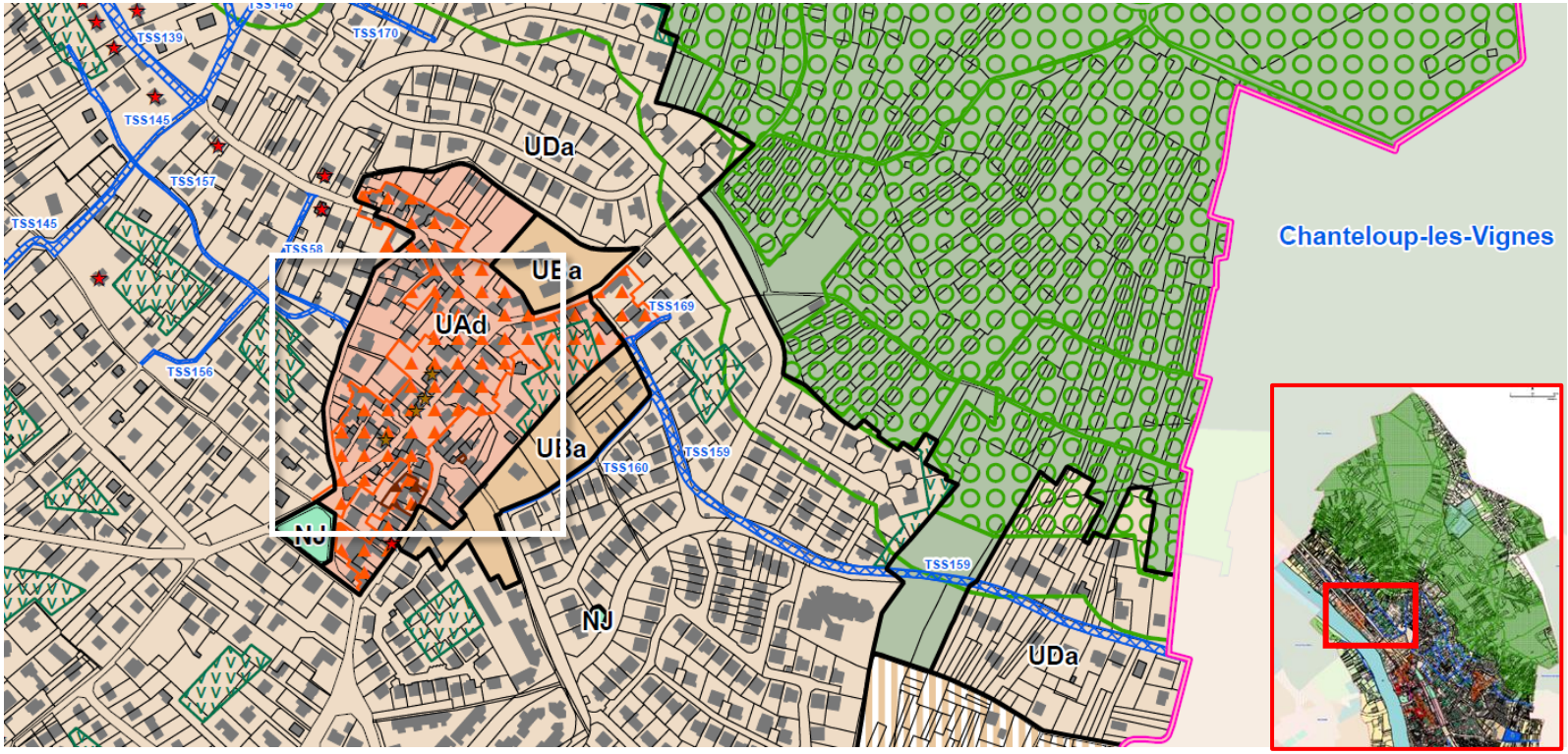
Plan de zonage de la commune



N°5-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 31BIS GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

La construction sise au 31bis grande rue de pissefontaine s'inscrit dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable : un ensemble cohérent patrimonial (ECP) protège le secteur. **Au regard de son caractère remarquable architectural, historique et paysager, cette construction de type « maison de bourg » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification **crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)** pour cette construction afin de renforcer sa protection. De plus, l'étoile est légèrement déplacée pour améliorer la lisibilité du plan de zonage et préciser que l'ensemble de la construction est concerné par cette protection.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. Enfin, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Nota bene : la modification générale identifie des arbres remarquables sur la commune de Triel-sur-Seine (se reporter à la fiche N°12-TSS). Elle crée également une fiche patrimoniale aux 31 et 33 grande rue de pissefontaine (se reporter aux fiches n°4-TSS et 6-TSS).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624_PAT_231

PLUi

Triel-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural

78624_PAT_231

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg

31 BIS GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE





Etat : Bon et transformé

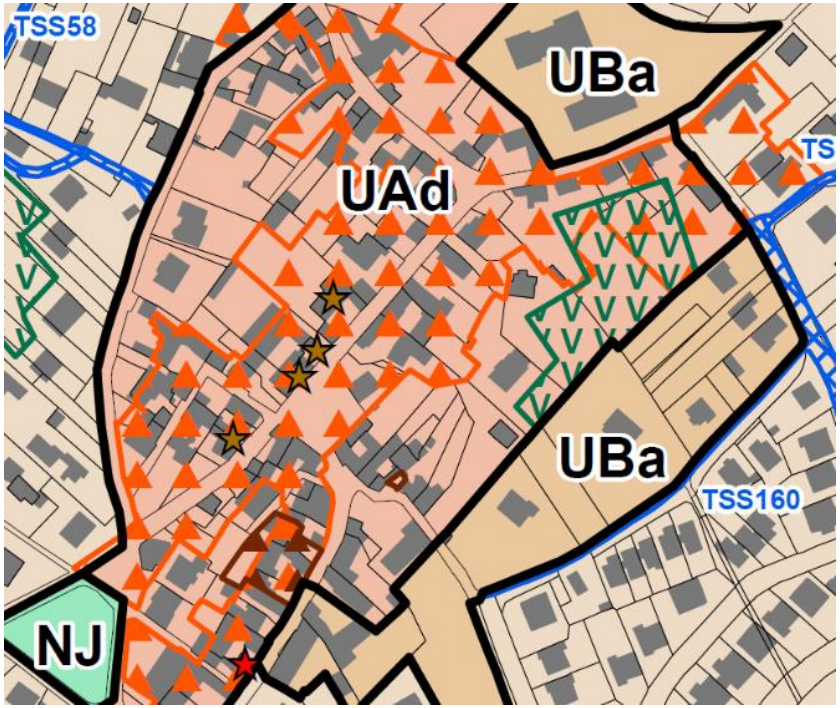
PROTECTION : Remarquable

Genèse	Emplacement de la maison des Dames de Pissefontaine (1491), transformation récente du portail.

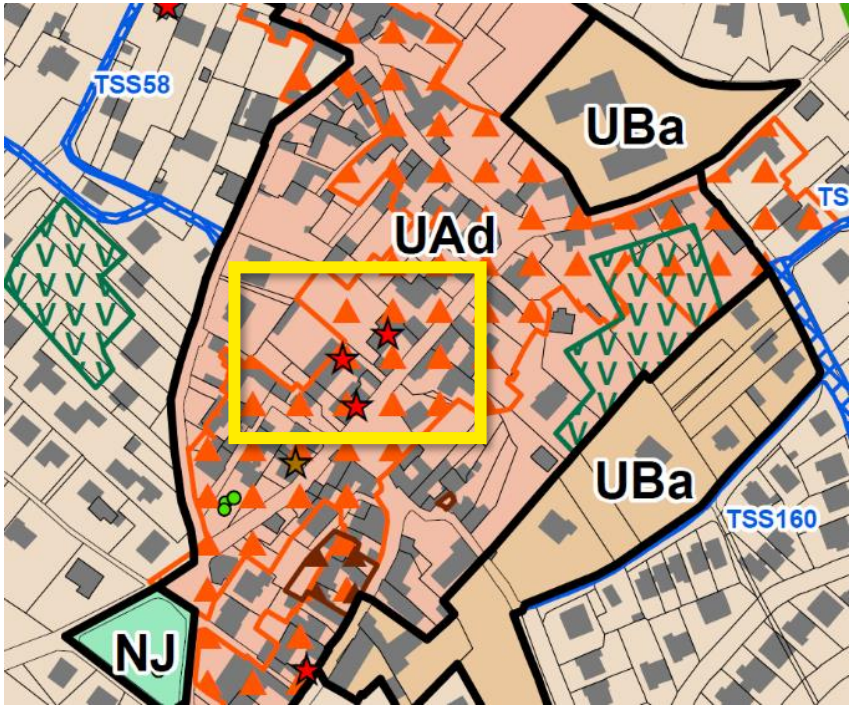
Période de construction	Non renseigné	Intérêt	Historique : OUI Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, type d'ouvertures et gabarit et colombage
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Arbre intéressant	

Plan de zonage de la commune



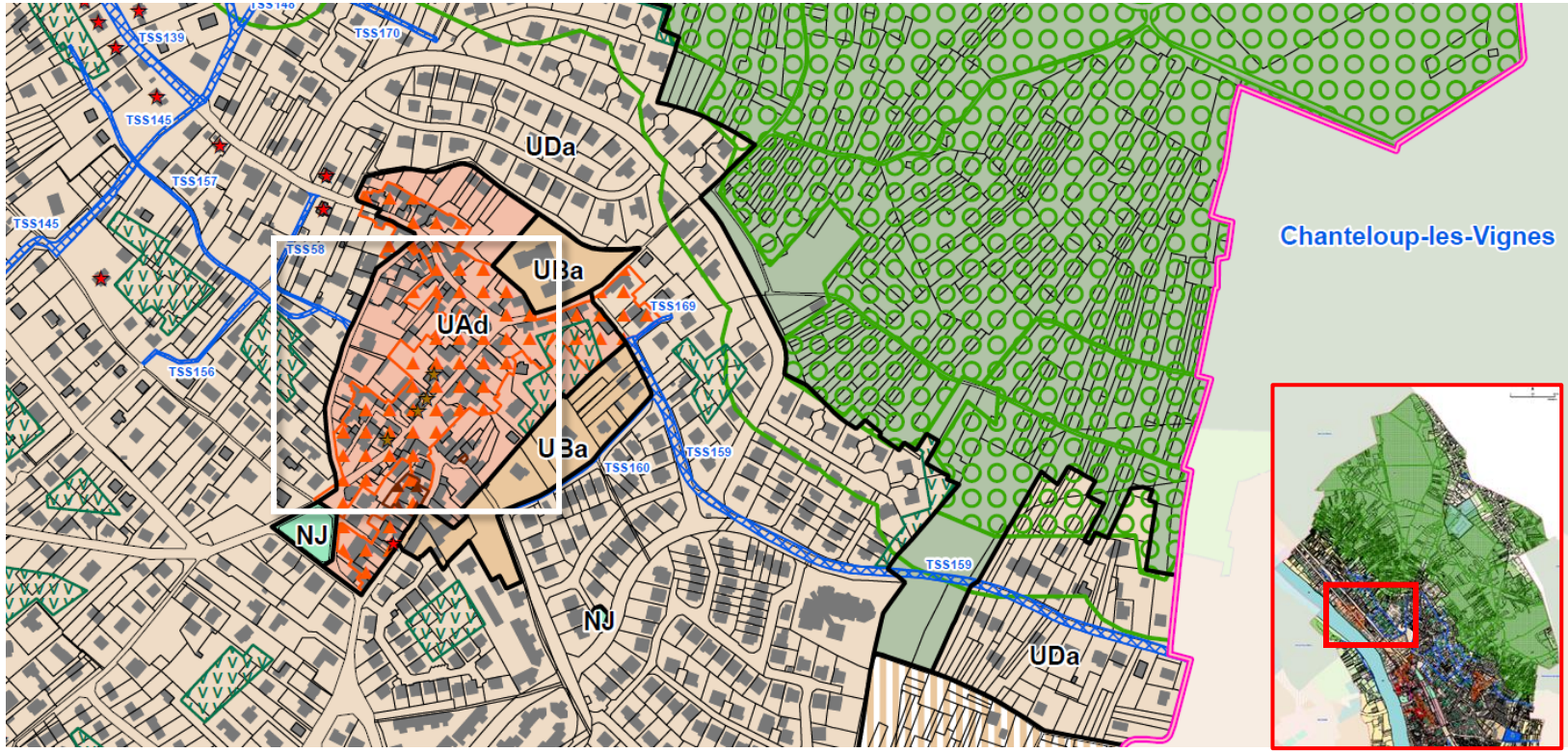
Plan de zonage de la commune



N°6-TSS – CRÉATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 33 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

La construction sise au 33 grande rue de pissefontaine s'inscrit dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable : un ensemble cohérent patrimonial (ECP) protège le secteur. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « maison de bourg » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune.** La modification **crée un édifice et patrimoine urbain et rural (EPUR)** pour cette construction afin de renforcer sa protection.

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. Enfin, comme l'indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Nota bene : la modification générale identifie des arbres remarquables sur la commune de Triel-sur-Seine (se reporter à la fiche N°12-TSS). Elle crée également une fiche patrimoniale aux 31 et 31bis grande rue de pissefontaine (se reporter aux fiches n°4-TSS et 5-TSS).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624_PAT_233

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Triel-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural
78624_PAT_233

Nom : Maison de bourg

Typologie : Maison de bourg
33 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE





Etat : Bon et transformé

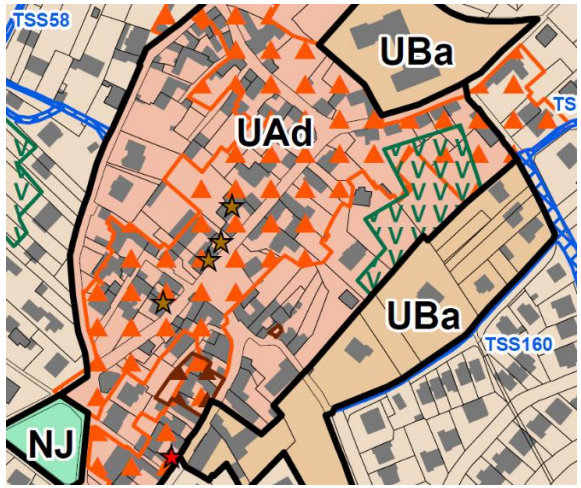
PROTECTION :
Remarquable

Genèse	Non renseigné

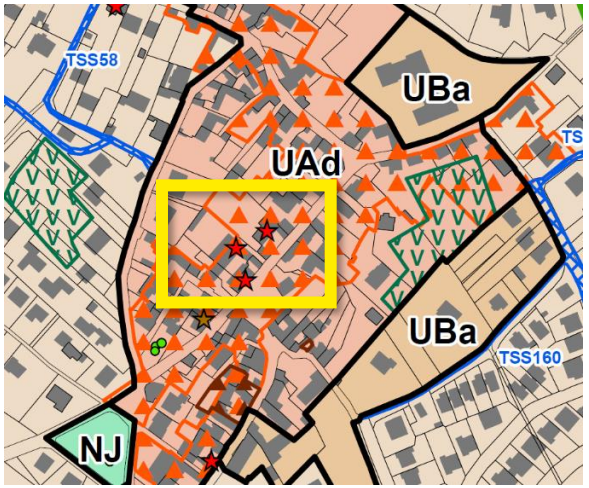
Période de construction	1800	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager : OUI

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Volumétrie, matériaux, régularité des ouvertures
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant , arbre intéressant	

Plan de zonage de la commune



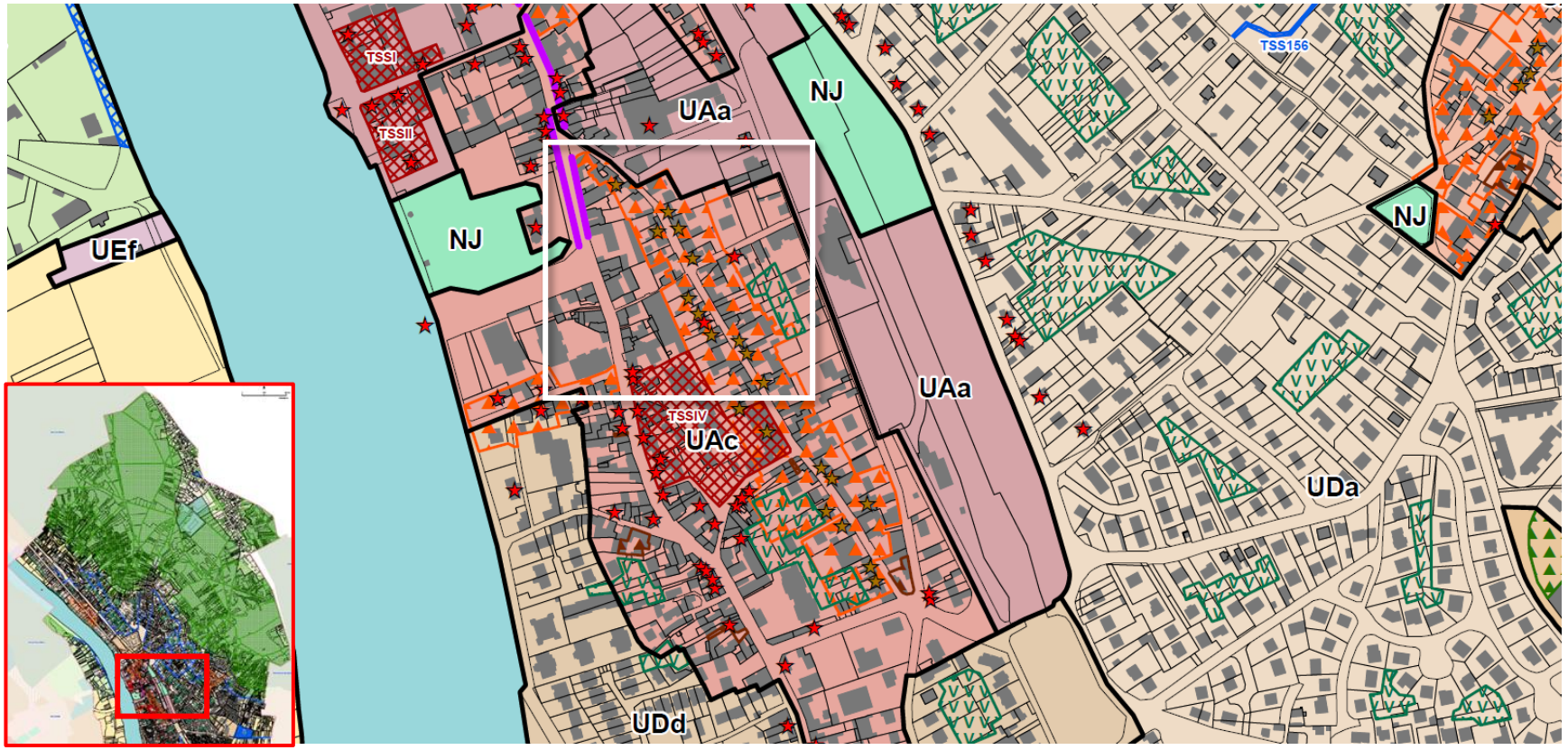
Plan de zonage de la commune



N°7-TSS – EXTENSION DE L'ENSEMBLE COHÉRENT PATRIMONIAL RUE DES CRÉNEAUX

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

L’ensemble cohérent patrimonial 78624_ECP_004 regroupe les constructions de la rue des créneaux et de son quartier qui composent un plan d’ensemble structuré. Les constructions sises du 3 au 5 de la rue du Dé s’inscrivent parfaitement dans cet ensemble mais n’ont pas été identifiées au PLUi comme tel. **La modification étend le périmètre de l’ECP pour les intégrer.**

L’objectif de la démarche patrimoniale est de permettre une évolution du bâti dans le respect de son environnement urbain et non de figer la construction, dans un objectif de valorisation du patrimoine. Il s’agit essentiellement de préserver la composition urbaine de ces ensembles de constructions. Le maintien du gabarit, de l'implantation, du volume et de l'aspect général des constructions garantit de conserver la cohérence de l'organisation urbaine de ces ensembles. Cette préservation ne fait pas obstacle à l'évolution du bâti, voire à une démolition/reconstruction, dans le respect des prescriptions figurant dans la fiche d'identification de chacun de ces ensembles (partie 3 du règlement).
Ainsi qu’il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement, au regard des caractéristiques propres à l’élément ou ensemble considéré. Toutefois, lorsque des prescriptions figurent dans les fiches ECP au titre des dispositions particulières, ces dernières complètent ou se substituent aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée. De même, comme l’indique la partie 4.2.1.2 de la partie 1 du règlement, des EPUR peuvent être identifiés dans un ensemble cohérent. L’objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Synthèse des incidences sur l’environnement

L'extension de la protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiches de protection patrimoniale 78624_ECP_004

PLUi

Triel-sur-Seine

Fiche de protection	Rue des Crénaux
Ensemble Cohérent Patrimonial	78624_ECP_004

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *maisons implantées généralement à l'alignement mais parfois en recul avec un mur de clôture*	
	Gabarit : *R+2+C*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *enduit clair mais variable, meulière*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles brunes*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *des beaux jardins à l'arrière des maisons, côté numéros impairs*	
	Clôture : *mur de clôture en pierre sur toute la hauteur ou partiel et surmonté d'une grille*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de renforcer les efforts qui ont été effectués pour le maintien de la qualité du site dont l'harmonie prédomine.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78624_ECP_004

PLUi

Triel-sur-Seine

Fiche de protection	Rue des Créneaux
Ensemble Cohérent Patrimonial	78624_ECP_004

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : maisons implantées généralement à l'alignement mais parfois en recul avec un mur de clôture	
	Gabarit : R+2+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit clair mais variable, meulière
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuiles brunes
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : des beaux jardins à l'arrière des maisons, côté numéros impairs	
	Clôtures : mur de clôture en pierre sur toute la hauteur ou partiel et surmonté d'une grille	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver les efforts qui ont été effectués pour le maintien de la qualité du site dont l'harmonie prédomine.

PLUi

Triel-sur-Seine	78624_ECP_004



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *lors de constructions implantées en recul de la voie, une clôture est réalisée soit par un mur enduit ou à pierre vue sur toute la hauteur soit par un mur surmonté d'une grille.* *Préservation des portes charretières.*

PLUi

Triel-sur-Seine	78624_ECP_004

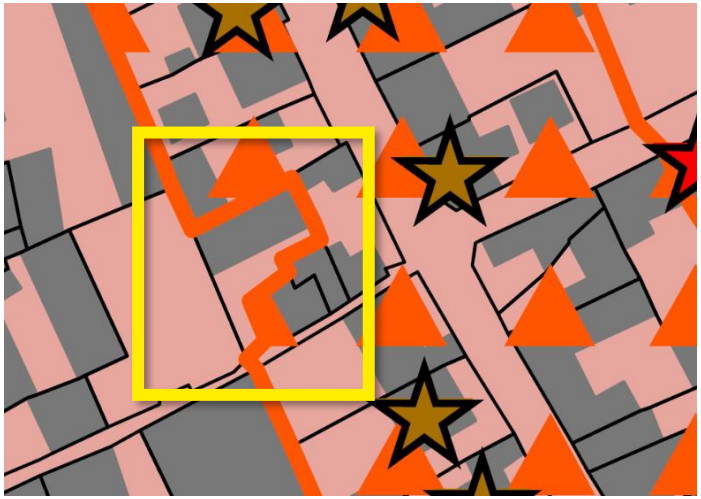


DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : lors de constructions implantées en recul de la voie, une clôture est réalisée soit par un mur enduit ou à pierre vue sur toute la hauteur soit par un mur surmonté d'une grille. Préservation des portes charretières.

Plan de zonage de la commune



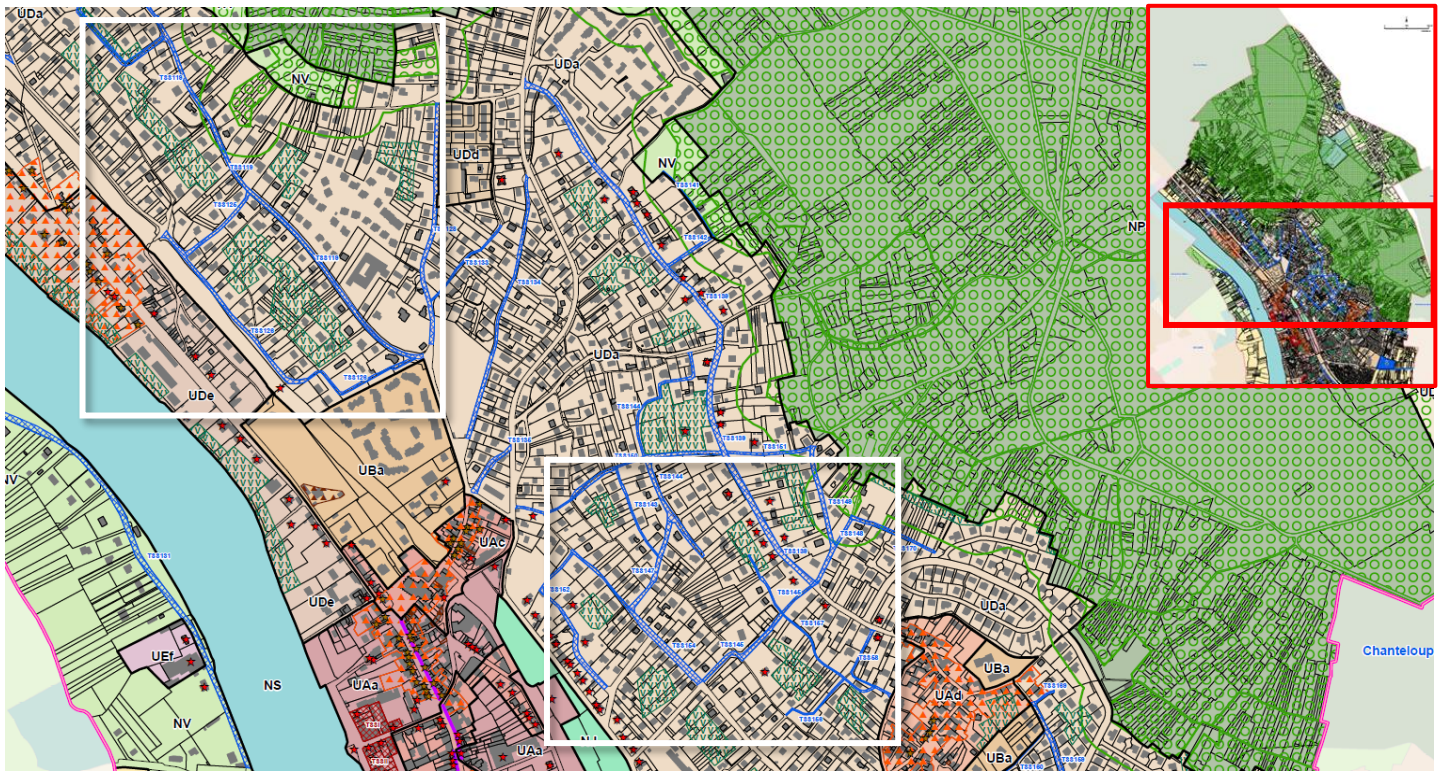
Plan de zonage de la commune



N°8-TSS – SUPPRESSION DES QUATRE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « TSS119 », « TSS126 », « TSS154 » ET « TSS156 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Les projets prévus sur l'emprise d'emplacements réservés sont abandonnés. Il n'y a plus lieu d'inscrire les emplacements réservés suivants :

- L'emplacement réservé « TSS119 » prévu pour un projet d'élargissement de voirie de l'avenue des Fontenelles ;
- L'emplacement réservé « TSS126 » pour un projet d'élargissement de voirie de la sente rurale de la Grotte.
- L'emplacement réservé « TSS154 » prévu pour un projet d'élargissement de la voirie de l'avenue des Frères Martins ;
- L'emplacement réservé « TSS156 » prévu pour un projet d'élargissement de la voirie sur la sente rurale dite des Remontants les Temporets.

Le plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine et la liste des emplacements réservés sont modifiés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.

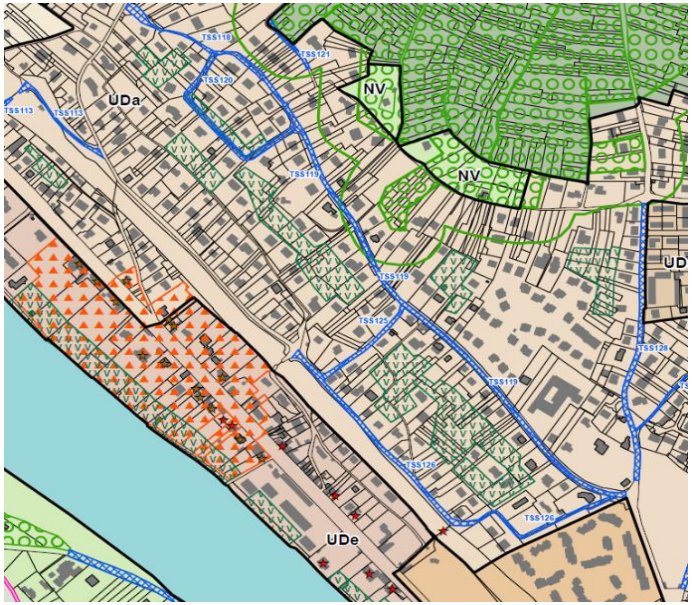
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

TSS113	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 4m - Chemin rural dit Carrières Binet	908 m²	CU GPSEO
TSS118	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite Grande sente des roux - Élargissement 10m	1383 m²	CU GPSEO
TSS119	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 10m - Avenue des Fontenelles	4048 m²	CU GPSEO
TSS120	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite des Roux-Élargissement 6m	1763 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Tableau des emplacements réservés

TSS113	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 4m - Chemin rural dit Carrières Binet	908 m²	CU GPSEO
TSS118	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite Grande sente des roux - Élargissement 10m	1383 m²	CU GPSEO
~~TSS119~~	~~TRIEL SUR SEINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Elargissement 10m - Avenue des Fontenelles~~	~~4048 m²~~	~~CU GPSEO~~
TSS120	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite des Roux-Élargissement 6m	1763 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

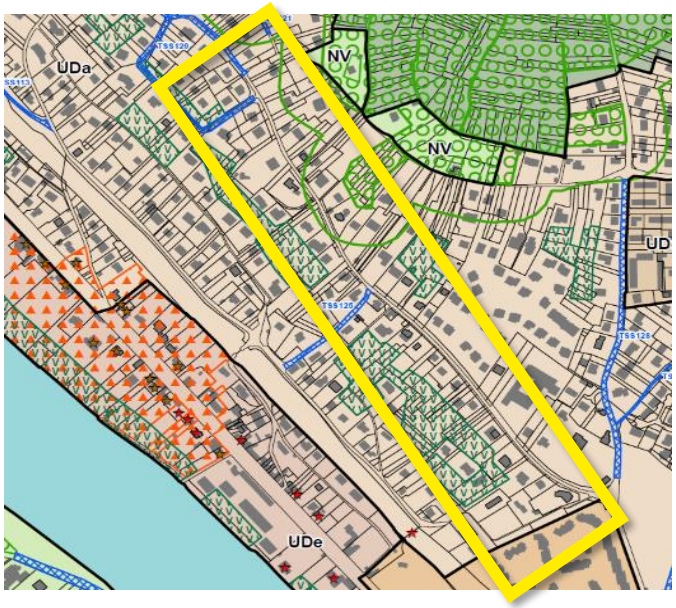


Tableau des emplacements réservés

TSS120	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite des Roux- Élargissement 6m	1763 m²	CU GPSEO
TSS121	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Chemin rural dit des Mareilles - Elargissement 6m	383 m²	CU GPSEO
TSS125	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Chemin rural dit des Fontenelles	703 m²	CU GPSEO
TSS126	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Sente rurale de la Grotte	2765 m²	CU GPSEO
TSS128	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Rue des Bois	2667 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

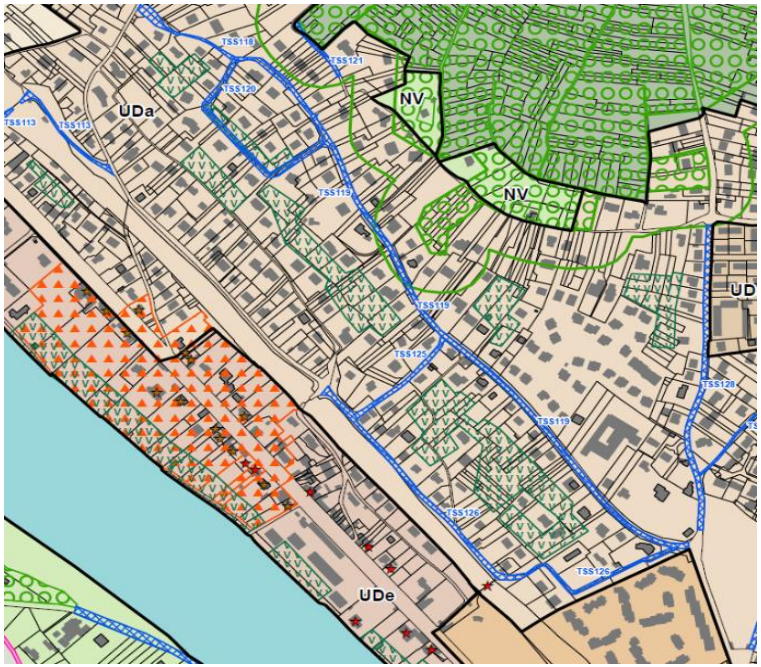


Tableau des emplacements réservés

TSS120	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Sente rurale dite des Roux- Élargissement 6m	1763 m²	CU GPSEO
TSS121	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Chemin rural dit des Mareilles - Elargissement 6m	383 m²	CU GPSEO
TSS125	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Chemin rural dit des Fontenelles	703 m²	CU GPSEO
~~TSS126~~	~~TRIEL SUR SEINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Elargissement 6m - Sente rurale de la Grotte~~	~~2765 m²~~	~~CU GPSEO~~
TSS128	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 6m - Rue des Bois	2667 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

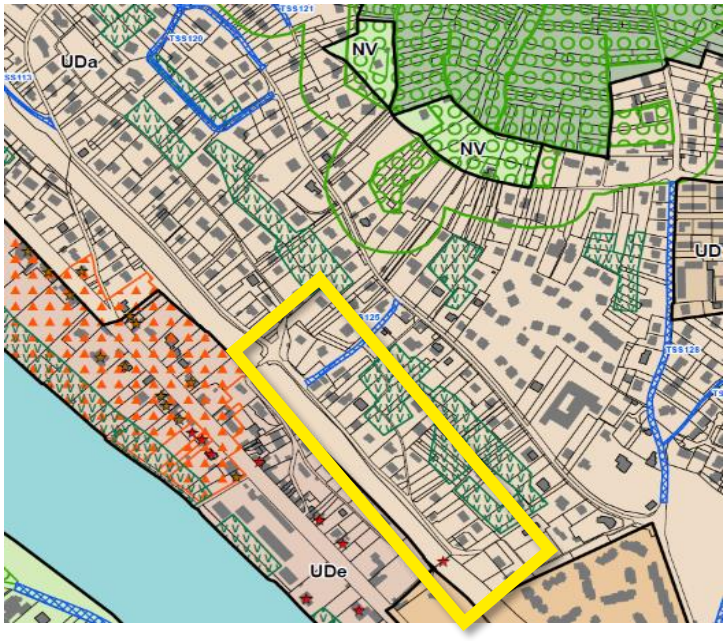


Tableau des emplacements réservés

TSS153	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16m - Rue de Chanteloup (de la RD1 à la limite de Chanteloup)	3603 m²	CU GPSEO
TSS154	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8m - Avenue des Frères Martin	2120 m²	CU GPSEO
TSS156	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 4m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets	295 m²	CU GPSEO
TSS157	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4m - Sente rurale dite des Fosses	751 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

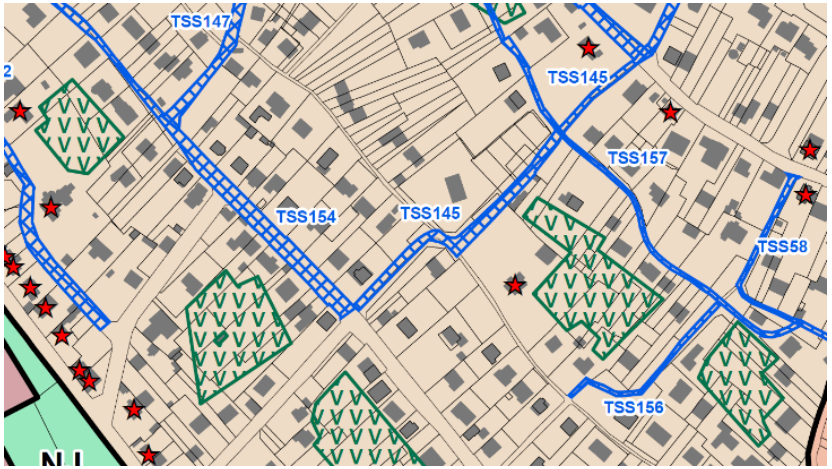


Tableau des emplacements réservés

TSS153	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16m - Rue de Chanteloup (de la RD1 à la limite de Chanteloup)	3603 m²	CU GPSEO
~~TSS154~~	~~TRIEL SUR SEINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Elargissement voirie 8m - Avenue des Frères Martin~~	~~2120 m²~~	~~CU GPSEO~~
~~TSS156~~	~~TRIEL SUR SEINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Elargissement voirie 4m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets~~	~~295 m²~~	~~CU GPSEO~~
TSS157	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4m - Sente rurale dite des Fosses	751 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

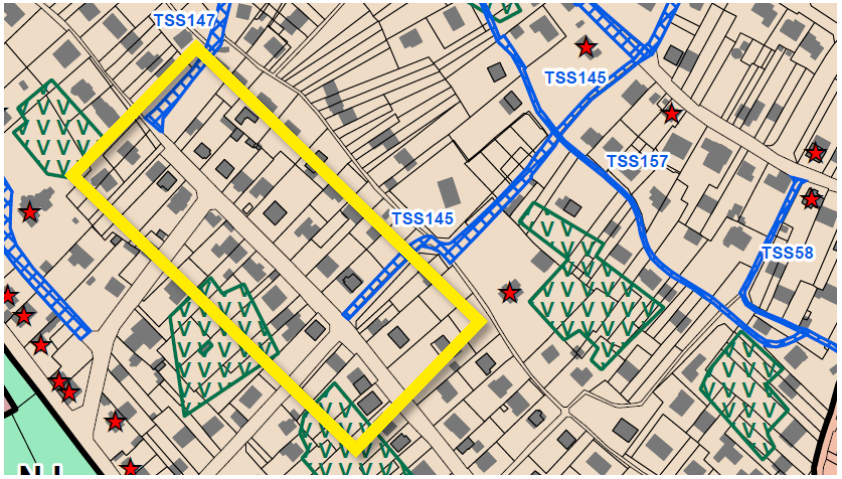


Tableau des emplacements réservés

TSS153	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16m - Rue de Chanteloup (de la RD1 à la limite de Chanteloup)	3603 m²	CU GPSEO
TSS154	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 8m - Avenue des Frères Martin	2120 m²	CU GPSEO
TSS156	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 4m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets	295 m²	CU GPSEO
TSS157	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4m - Sente rurale dite des Fosses	751 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

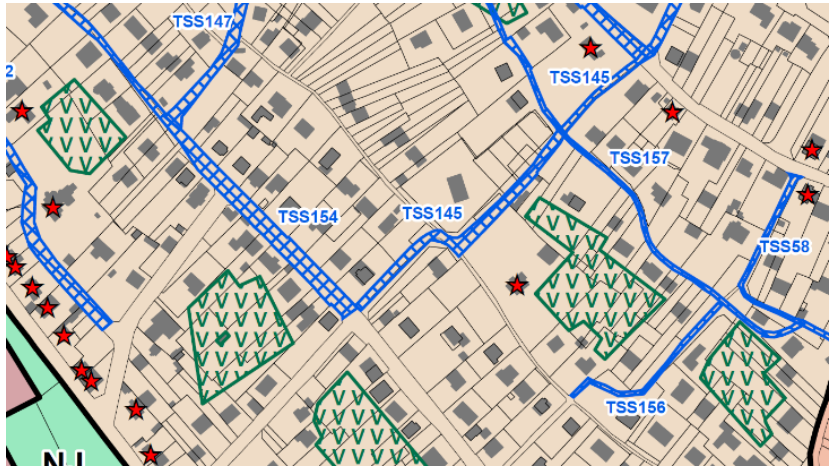
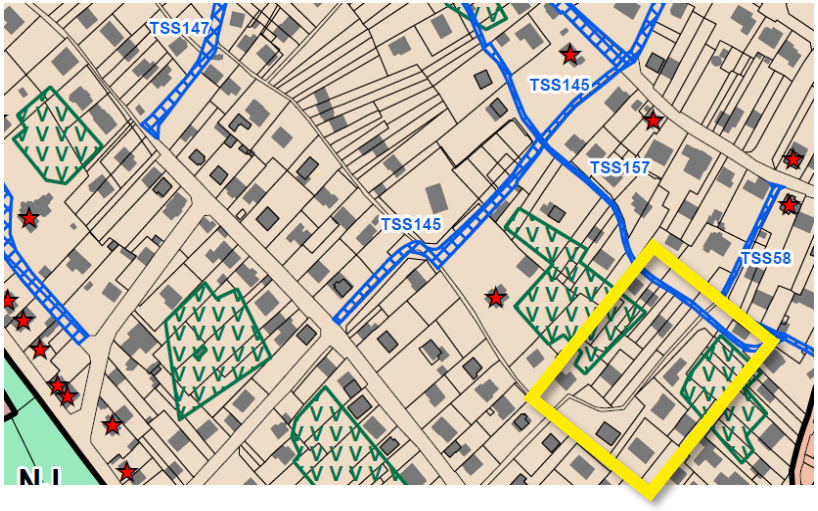


Tableau des emplacements réservés

TSS153	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement 16m - Rue de Chanteloup (de la RD1 à la limite de Chanteloup)	3603 m²	CU GPSEO
~~TSS154~~	~~TRIEL SUR SEINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Elargissement voirie 8m - Avenue des Frères Martin~~	~~2120 m²~~	~~CU GPSEO~~
~~TSS156~~	~~TRIEL SUR SEINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Elargissement voirie 4m - Sente rurale dite des Remontants les Temporets~~	~~295 m²~~	~~CU GPSEO~~
TSS157	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de voirie 4m - Sente rurale dite des Fosses	751 m²	CU GPSEO

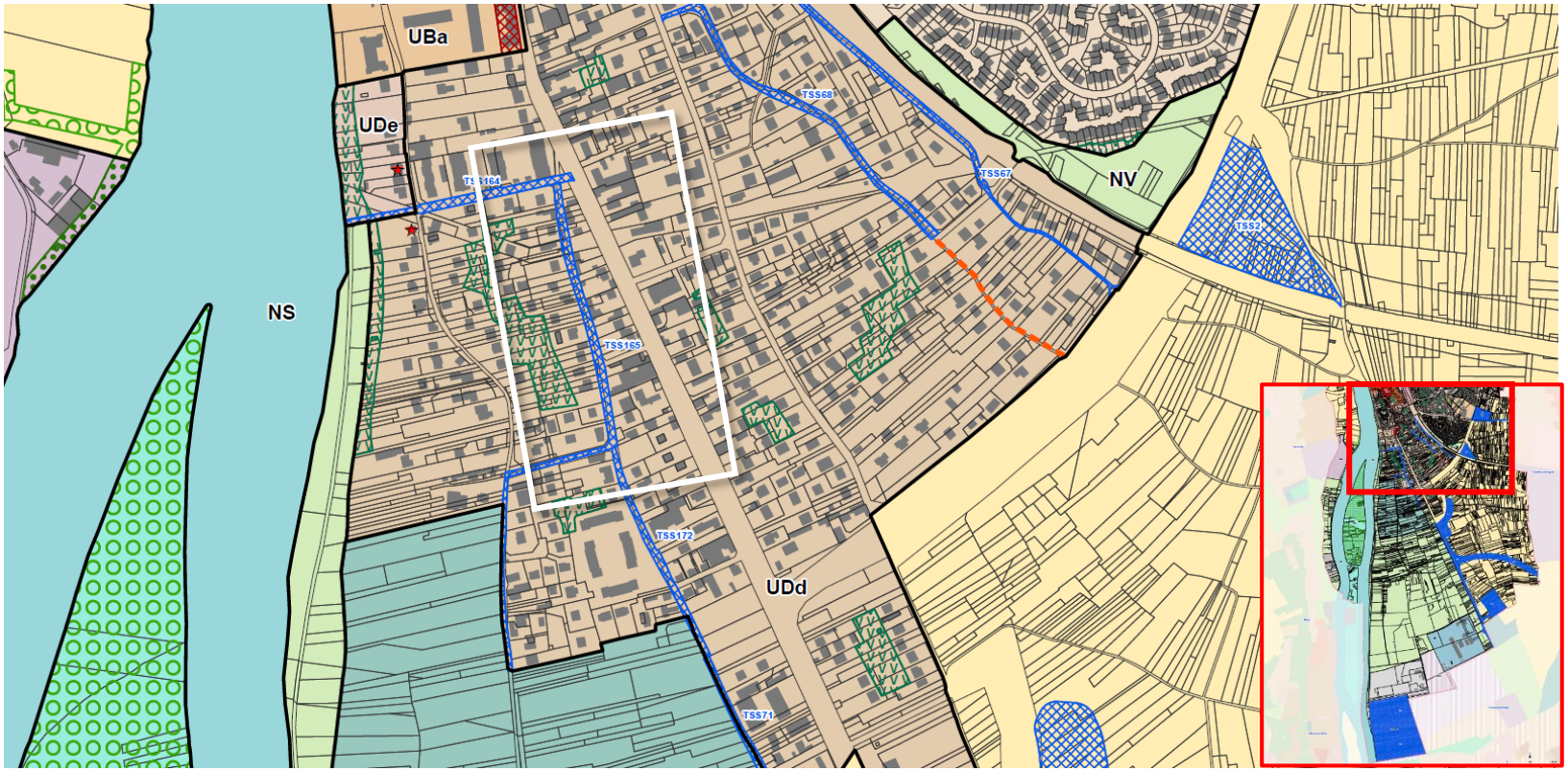
Plan de zonage de la commune



N°9-TSS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « TSS165 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « TSS165 » était prévu pour un projet de voirie sur le chemin des graviers. Le **projet d'élargissement de la voirie n'est plus envisagé** par la commune, le maintien de l'emplacement réservé n'est plus nécessaire. **Le projet n'est plus envisagé par la commune de Triel-sur-Seine, il n'y a donc pas lieu de grever le foncier**. L'emplacement réservé est supprimé du règlement (plan de zonage communal n°2 et liste des emplacements réservés).

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

TSS165	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Côté impair Chemin rurale des graviers	3870 m²	CU GPSEO
TSS169	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 6m - Allée des Marais	99 m²	CU GPSEO
TSS170	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie -Sente dite 1ère sente du Battoir	698 m²	CU GPSEO
TSS172	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement côté impair Rue des Grésillons	1640 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

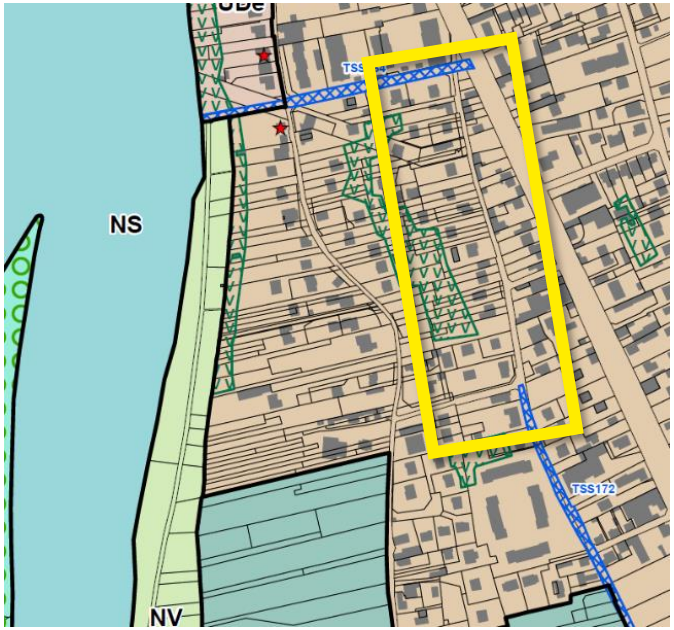


APRÈS

Tableau des emplacements réservés

~~TSS165~~	~~TRIEL SUR SEINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Côté impair Chemin rurale des graviers~~	~~3870 m²~~	~~CU GPSEO~~
TSS169	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie 6m - Allée des Marais	99 m²	CU GPSEO
TSS170	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie -Sente dite 1ère sente du Battoir	698 m²	CU GPSEO
TSS172	TRIEL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement côté impair Rue des Grésillons	1640 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



N°10-TSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE NE ET NV VERS NP

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

Le changement de zonage porte sur un secteur d'environ 30 hectares situé au sud de la commune de Triel-sur-Seine, classé en **zones naturelle valorisée (NV) et naturelle équipement (NE) au PLUi approuvé**. Le classement des terrains en **zone naturelle préservée (NP)** vise le **renforcement de la protection écologique de ces espaces en lien avec un secteur de compensation écologique reconnu par arrêté préfectoral du 25 février 2022**.

La zone NP correspond aux espaces naturels sensibles au regard de leur qualité, notamment écologique. L'objectif de la zone est de protéger ces espaces de toute utilisation des sols, constructions ou activités qui ne seraient pas compatibles avec le maintien de leur qualité.

Le changement de zonage porte sur le renforcement de la protection d'une zone naturelle d'un secteur **d'une surface totale d'environ 30 hectares** : trois hectares classés actuellement en zone NE et 27 hectares classés actuellement en zone NV. La modification du PLUi modifie le plan de zonage communal n°2 en ce sens.

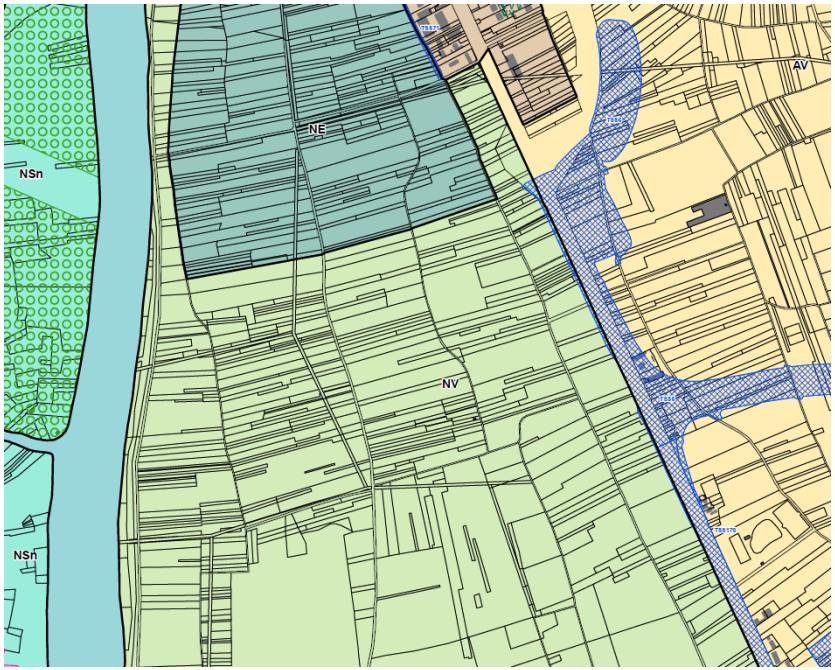
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives dans le sens où elle permet de renforcer la protection de cet espace écologique reconnu en le protégeant strictement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

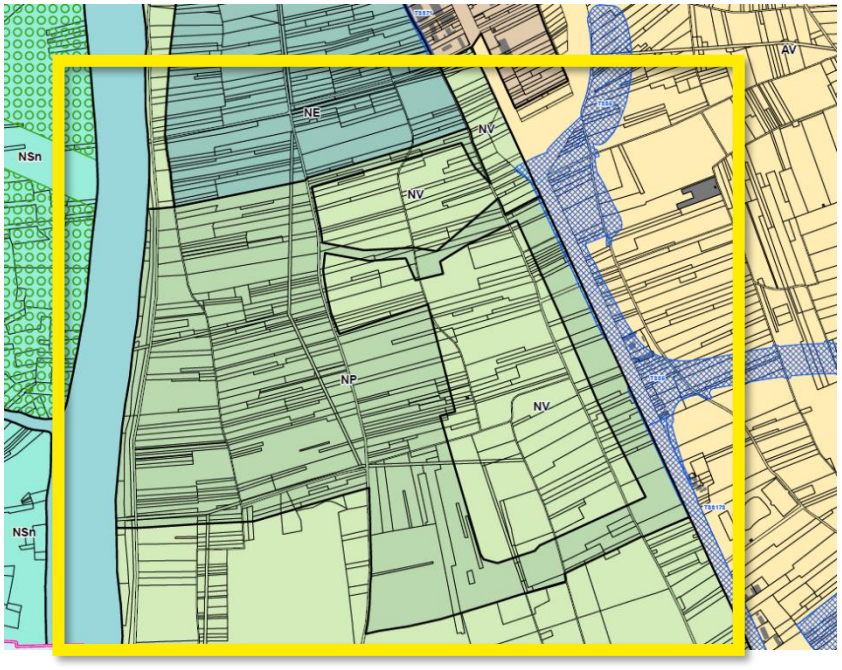
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

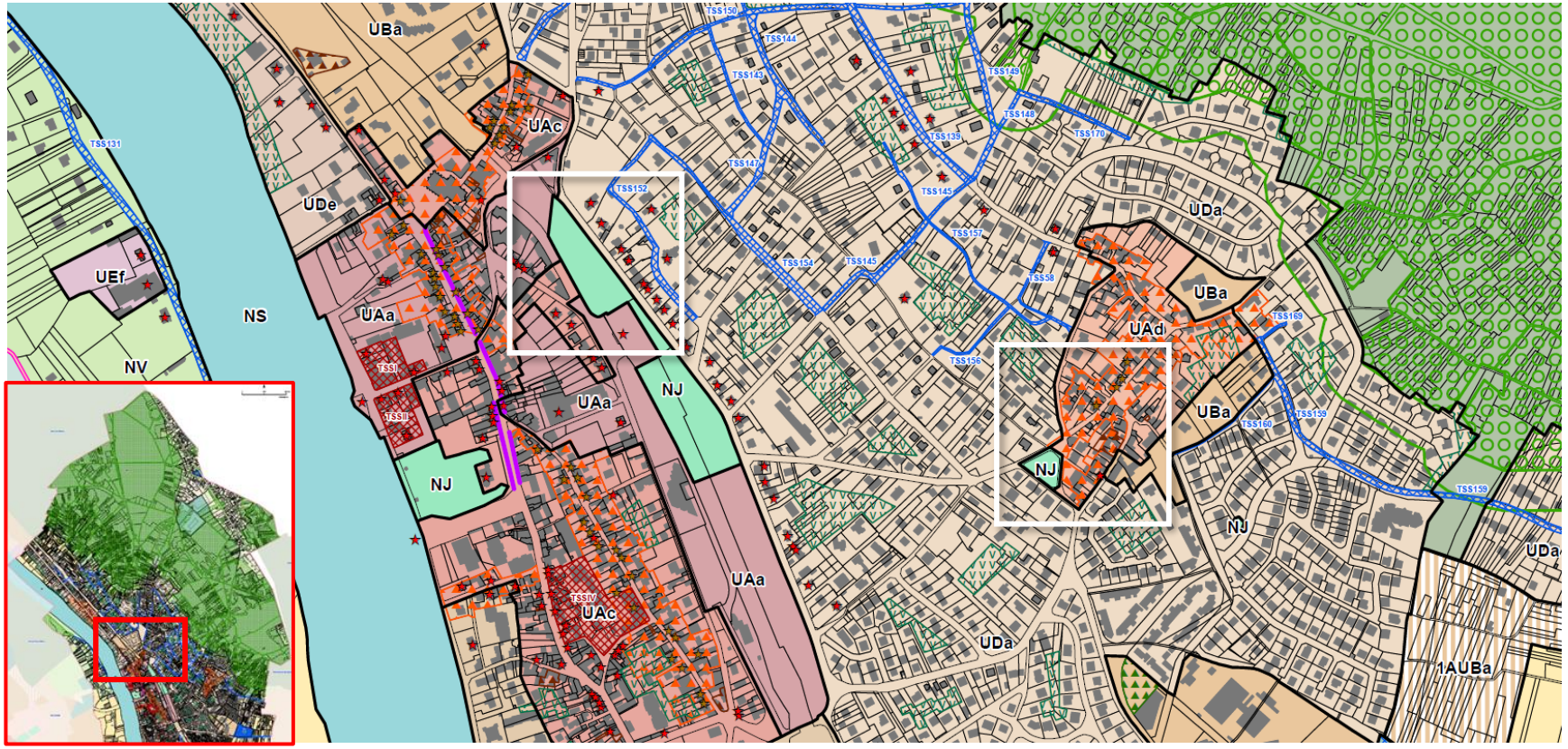
Plan de zonage de la commune



N°11-TSS – IDENTIFICATION DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

La commune de Triel-sur-Seine présente de nombreux espaces végétalisés et patrimoniaux dont certains font l'objet de protections particulières (cœurs d'îlots, ensembles bâtis, édifices patrimoine urbain et rural…).

Dans un **objectif de préservation de la biodiversité urbaine et de maintien de la qualité du cadre de vie**, il est apparu nécessaire de compléter la liste des arbres remarquables de la commune de Triel-sur-Seine. Quatre arbres (proche de la gare, place des Terres Franches, et rue des dames) sont ajoutés au regard de leur essence, leur qualité paysagère ou leur âge. La modification identifie donc **ces arbres aux plans de zonage de la commune en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sont préservés. Le chapitre 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement prévoit que toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée. Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

À noter que l'ensemble des arbres remarquables ajoutés dans le cadre de cette modification est présenté dans l'annexe sur l'identification des arbres remarquables.

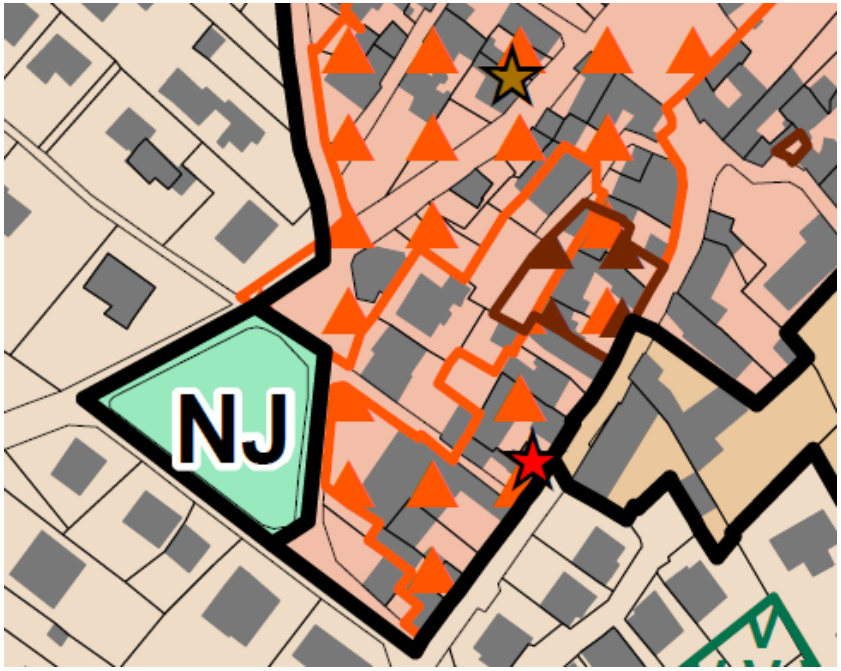
Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune

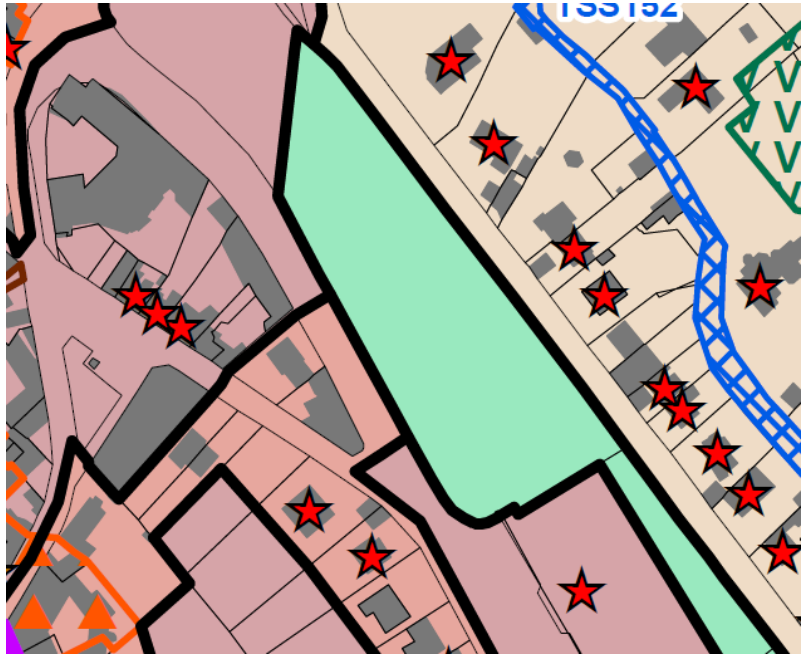


APRÈS

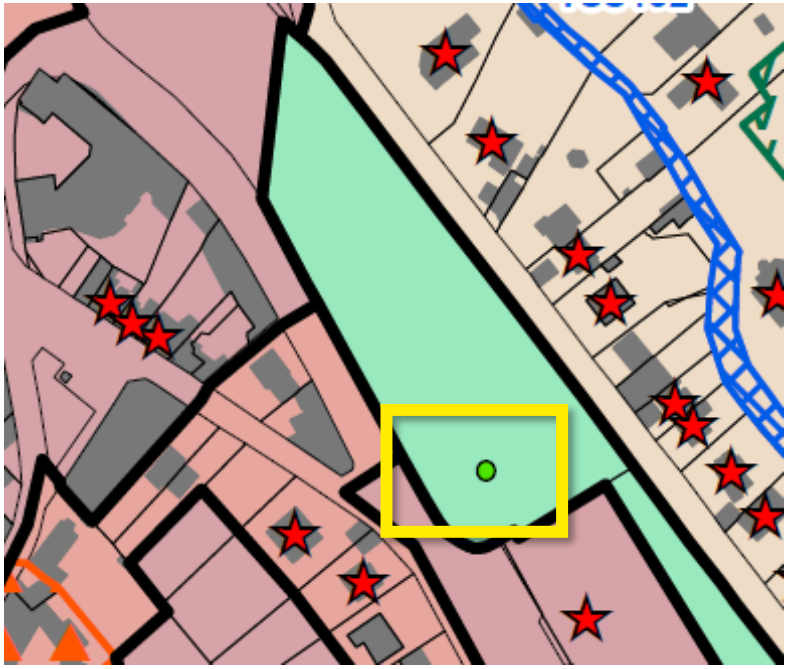
Plan de zonage de la commune



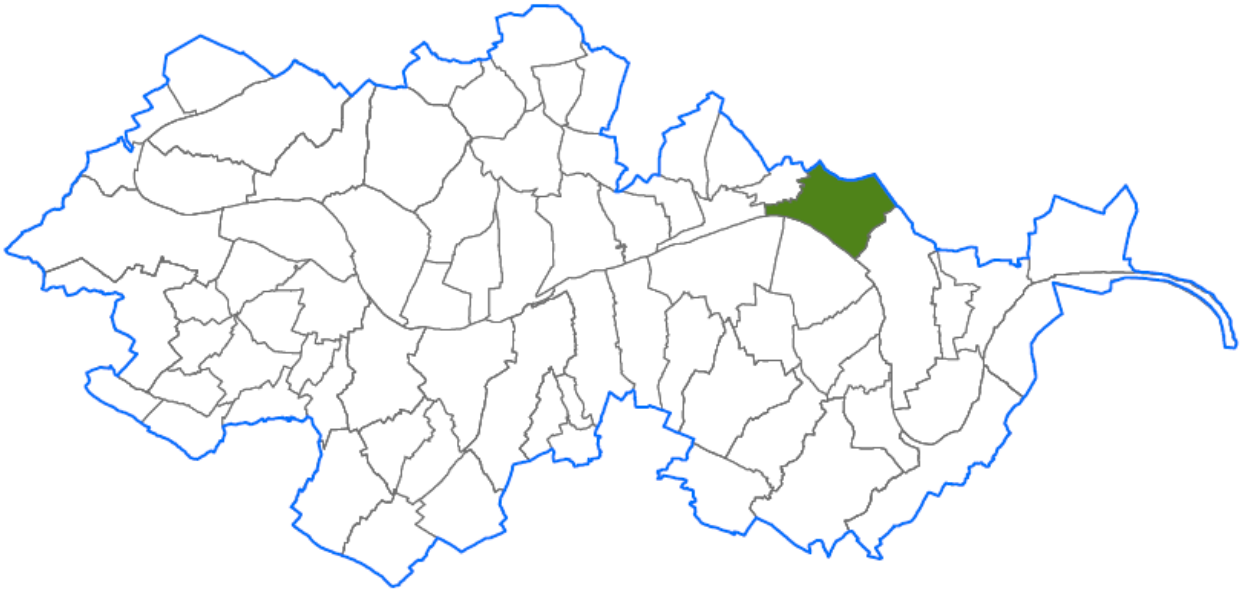
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Vaux-sur-Seine

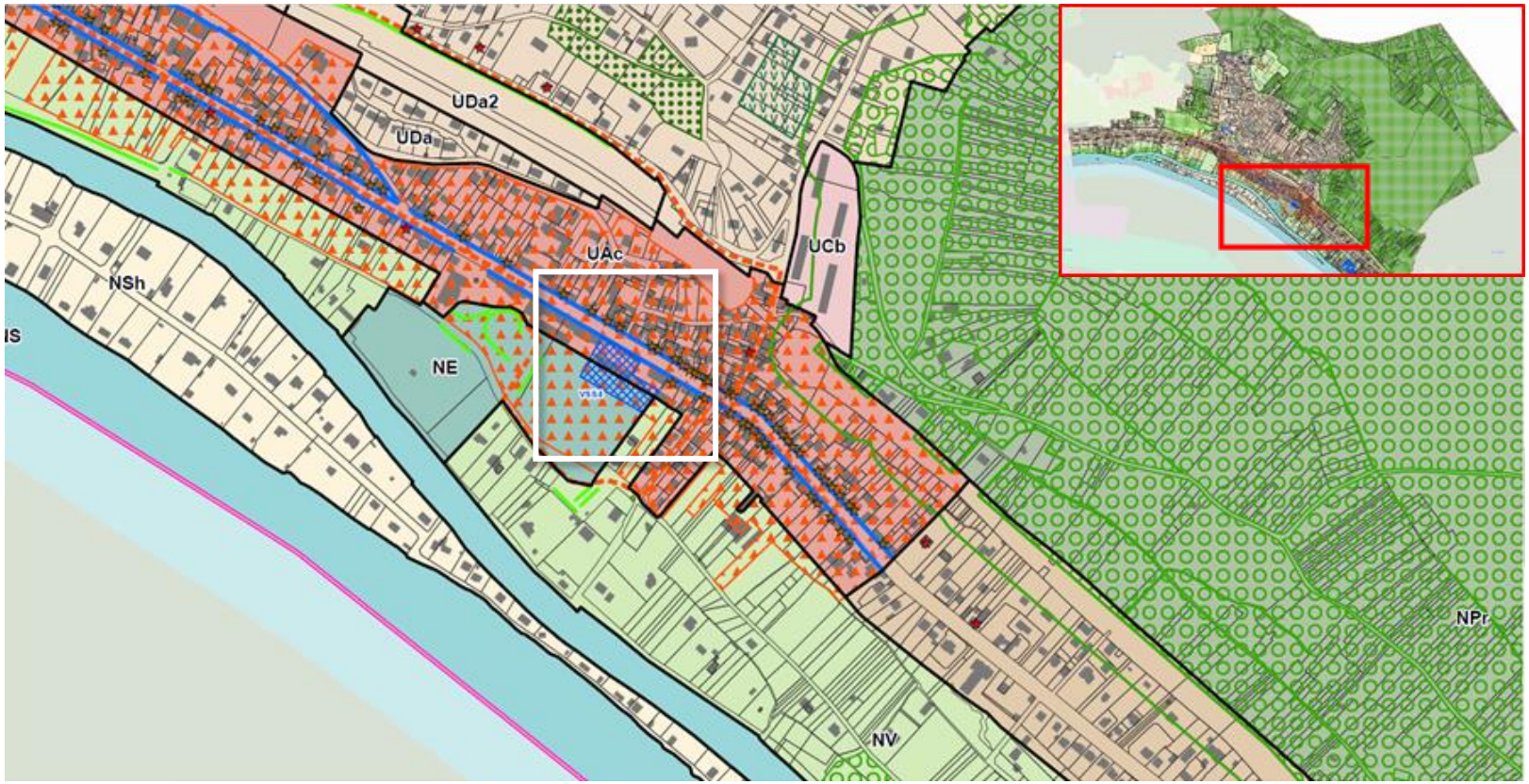


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-VSS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VSS4 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vaux-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vaux-sur-Seine

Contenu de la modification

La modification a pour objet de **supprimer l'emplacement réservé « VSS4 » prévu pour la réalisation d'un équipement public au bénéfice de la commune**. Cet emplacement réservé est situé dans un secteur « vert » inconstructible au plan de prévention des risques inondations (PPRI). En effet, le secteur « vert » correspond à des terrains libres ou quasiment libres de toute urbanisation sur lesquels les prescriptions visent à préserver les conditions d'écoulement et d'expansion des crues, ce qui conduit notamment à y interdire toute urbanisation nouvelle. Le **plan de préventions des risques inondations (PPRI)** empêche la réalisation du projet prévu à l'emplacement réservé « VSS4 », il n'a donc plus vocation à être maintenu. Le plan de zonage de la commune de Vaux-sur-Seine ainsi que le tableau annexé au règlement relatif aux emplacements réservés sont modifiés afin de supprimer cet emplacement réservé.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Synthèse des incidences sur l'environnement

Cette modification concernant la suppression de l'ER porte des incidences positives. La suppression de l'ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribue à limiter l'exposition des populations à ce risque naturel et à maintenir des espaces d'expansion des crues.

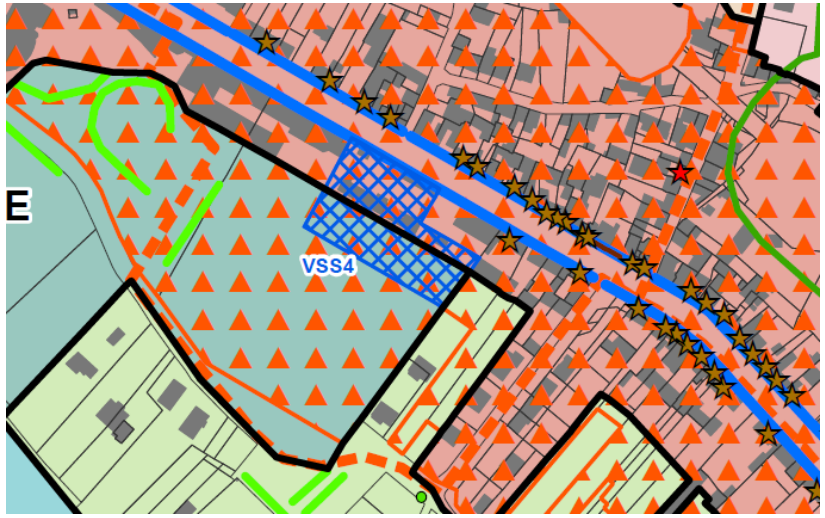
Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
VSS4	VAUX SUR SEINE	Equipement public	Extension groupe scolaire et équipement sportif	3759 m²	Commune
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune

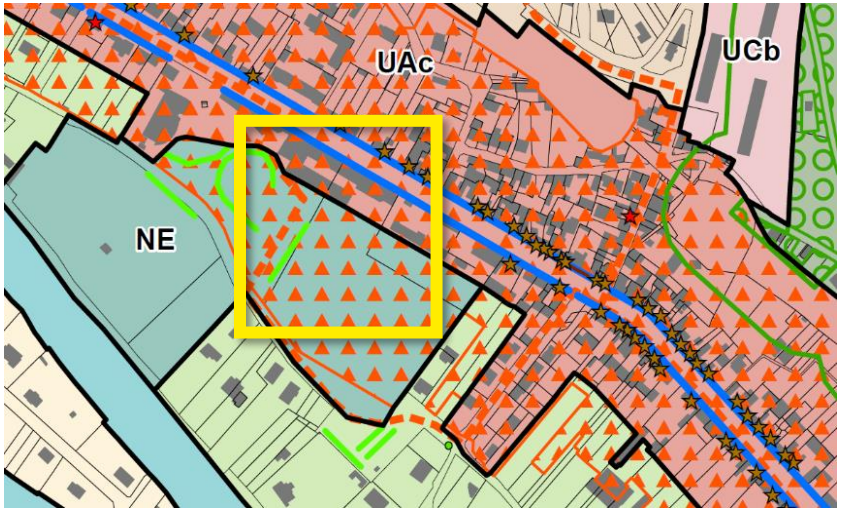


APRÈS

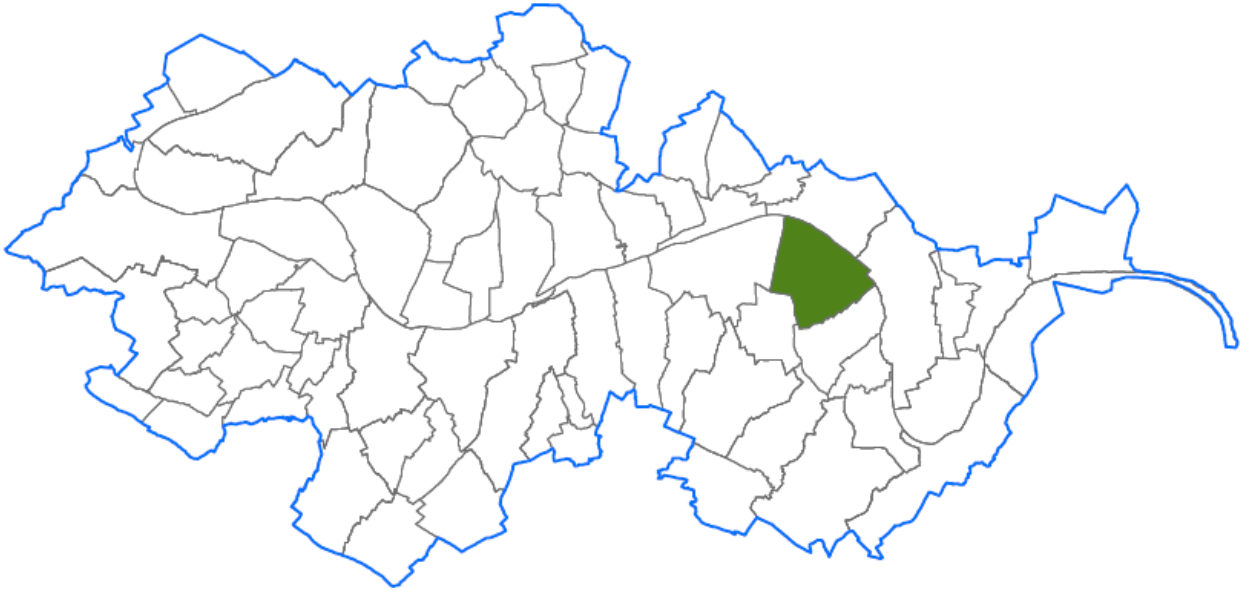
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
~~VSS4~~	~~VAUX SUR SEINE~~	~~Equipement public~~	~~Extension groupe scolaire et équipement sportif~~	~~3759 m²~~	~~Commune~~
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



Verneuil-sur-Seine

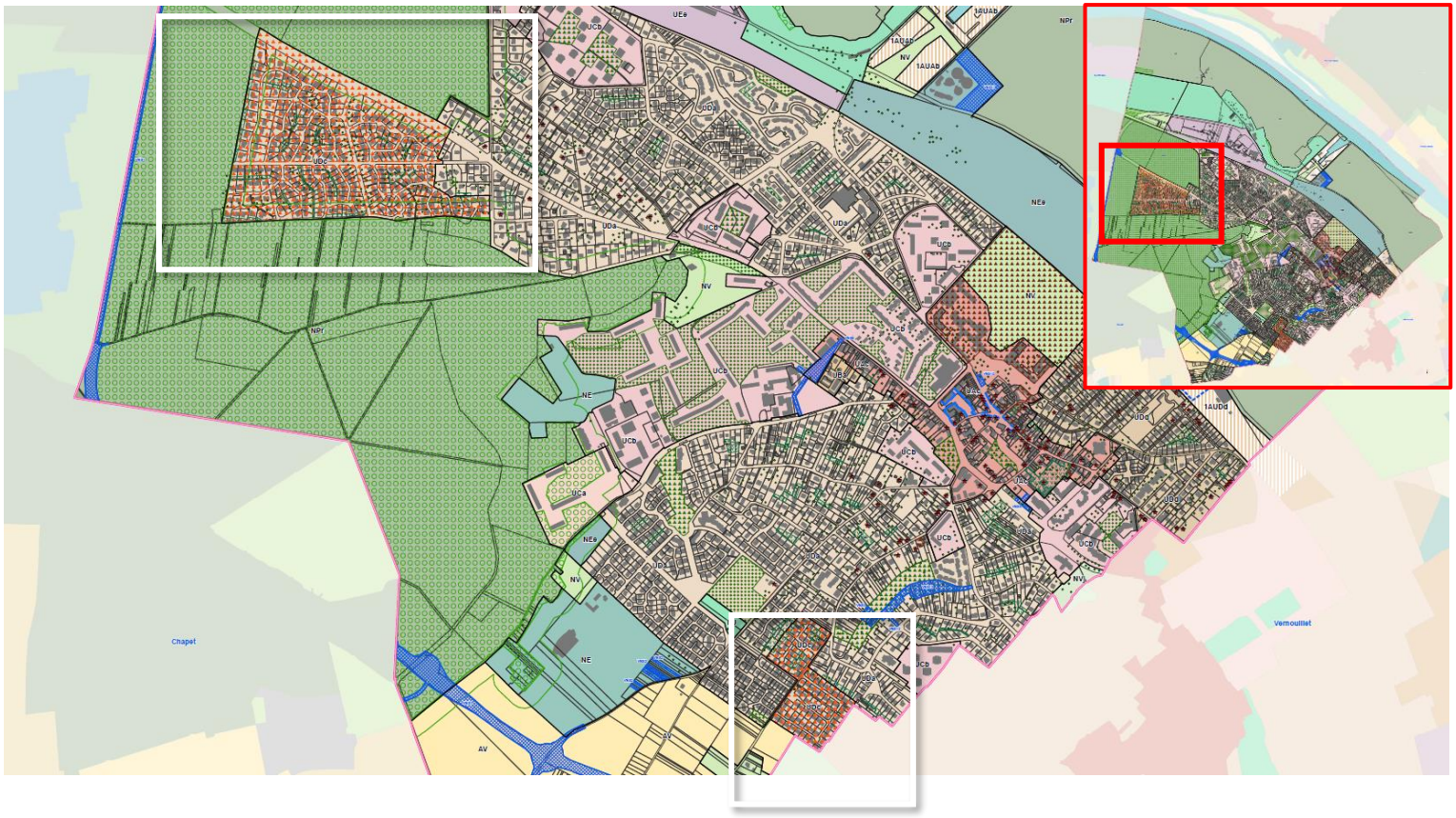


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-VES – MODIFICATION DES ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS POUR ACCROITRE L'EMPRISE AU SOL

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

La commune de Verneuil-sur-Seine est concernée par **trois ensembles cohérents urbains (ECU)** : « Les clairières de Verneuil » (78642_ECU_001), « Allée des Magnolias/Allée des Ormes /Allée des Ormeaux » (78642_ECU_002 et 78642_ECU_003). Ces secteurs bénéficient ainsi d'une **composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions**.

L'objectif des ECU est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification, tout en permettant l'évolution du bâti.
Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement. Ces fiches, établies pour chacun de ces ensembles, précisent leurs caractéristiques propres. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, **lorsque des prescriptions (dispositions particulières) figurent dans les fiches** des ensembles cohérents urbains, ces dispositions viennent **soit compléter, soit se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée**, en l'espèce UDc, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés. L'objectif de cette zone est de **protéger le patrimoine sans le sanctuariser**.

Le règlement de la zone UDc ne permet pas **la valorisation de certains ensembles cohérents urbains** (ECU). En effet, la zone UDc ne permet qu'une **emprise au sol de 10% pour les annexes et extensions**. Afin de permettre une évolution modérée du bâti, les fiches de protection patrimoniale de ces ECU seront modifiées pour y intégrer une **emprise au sol de 20%.** Le règlement prévoit par ailleurs que cette emprise au sol peut être ajustée dans les fiches des ensembles cohérents urbains, un tel changement ne remet donc pas en cause les protections érigées par la zone UDc. **La modification intègre des dispositions spécifiques dans les fiches 78642_ECU_001, 78642_ECU_002 et 78642_ECU_003.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78642_ECU_001

PLUi

Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection	**Les clairières de Verneuil** : cet ensemble est délimité par la route de Meulan le chemin des Meuniers
Ensemble Cohérent Urbain	78642_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : *les constructions sont implantées sur un parcellaire longiligne, en recul de la voie, sur une seule limite séparative ou en retrait des deux limites séparatives.*	
	Gabarit : *R+C à R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *crépi de teinte claire*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles de teinte foncée*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *espace végétalisé à l'arrière et à l'avant des constructions.*	
	Clôtures : *clôtures basses, mixtes et parfois constituées uniquement de haies*	





OBJECTIF

L'objectif est de préserver la morphologie urbaine et l'harmonie de cet ensemble.

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78642_ECU_001

PLUi

Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection	**Les Clairières de Verneuil** : cet ensemble est délimité par la route de Meulan le chemin des Meuniers
Ensemble Cohérent Urbain	78642_ECU_001

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : les constructions sont implantées sur un parcellaire longiligne, en recul de la voie, sur une seule limite séparative ou en retrait des deux limites séparatives.	
	Gabarit : R+C à R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Crépi de teinte claire
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans
		Matériaux : Tuiles de teinte foncée
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Espace végétalisé à l'arrière et à l'avant des constructions.	
	Clôtures : Clôtures basses, mixtes et parfois constituées uniquement de haies	



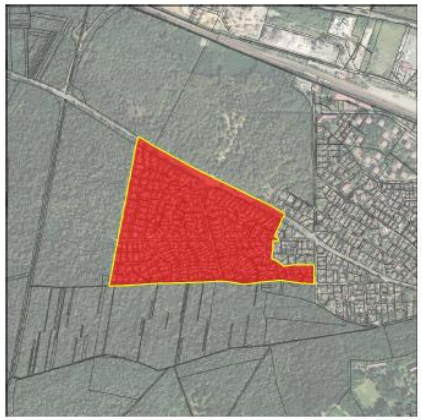


OBJECTIF

L'objectif est de préserver la morphologie urbaine et l'harmonie de cet ensemble.

PLUi

Verneuil-sur-Seine	78642_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : *les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées.*

PLUi

Verneuil-sur-Seine	78642_ECU_001



DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie & Implantation des constructions	L'emprise au sol des annexes et des extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction existante, à la date d'approbation du PLUi.
Qualité paysagère & écologique	Clôtures : les clôtures peuvent couvrir au maximum la moitié du linéaire à l'alignement. Dans ce cas, elles sont constituées de haies basses d'essences locales variées.

Fiche de protection patrimoniale 78642_ECU_002//003

PLUi

Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection	Allée des Magnolias/Allée des Ormes / Allée des Ormeaux
Ensemble Cohérent Urbain	78642_ECU_002 // 78642_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : maisons en recul de la voie et en retrait des limites séparatives	
	Gabarit : *R+C et R+1*	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : *travées régulières*
		Matériaux : *crépi de teinte claire* *Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes*
	Traitement de la toiture	Forme : *deux pans*
		Matériaux : *tuiles*
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : *jardin à l'arrière*	
	Clôtures : *elles sont constituées de haies ou d'un mur en maçonnerie, plein ou surmonté de lisses ou de grilles et parfois doublé de haies*	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'ordonnancement, la teinte des matériaux et l'harmonisation des clôture de ces deux ensembles.

Fiche de protection patrimoniale 78642_ECU_002//003

PLUi

Verneuil-sur-Seine

Fiche de protection	Allée des Magnolias/Allée des Ormes / Allée des Ormeaux
Ensemble Cohérent Urbain	78642_ECU_002 // 78642_ECU_003

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue et aux limites : maisons en recul de la voie et en retrait des limites séparatives.	
	Gabarit : R+C et R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Crépi de teinte claire Volets bois de couleur blanche, verte, bleue, marron, lucarnes
	Traitement de la toiture	Forme : Deux pans
		Matériaux : Tuiles
Qualité paysagère & écologique	Traitement des espaces libres : Jardin à l'arrière	
	Clôtures : elles sont constituées de haies ou d'un mur en maçonnerie, plein ou surmontées de lisses ou de grilles et parfois doublé de haies	





OBJECTIF

L'objectif poursuivi est de préserver l'ordonnancement, la teinte des matériaux et l'harmonisation des clôture de ces deux ensembles.

PLUi

Verneuil-sur-Seine 78642_ECU_002 // 78642_ECU_003





DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie et implantation des constructions	*L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale*
Qualité urbaine & architecturale **Paysagère et écologique**	*Les teintes des menuiseries et la composition des clôtures respectent l'harmonie générale de la rue*

PLUi

Verneuil-sur-Seine 78642_ECU_002 // 78642_ECU_003



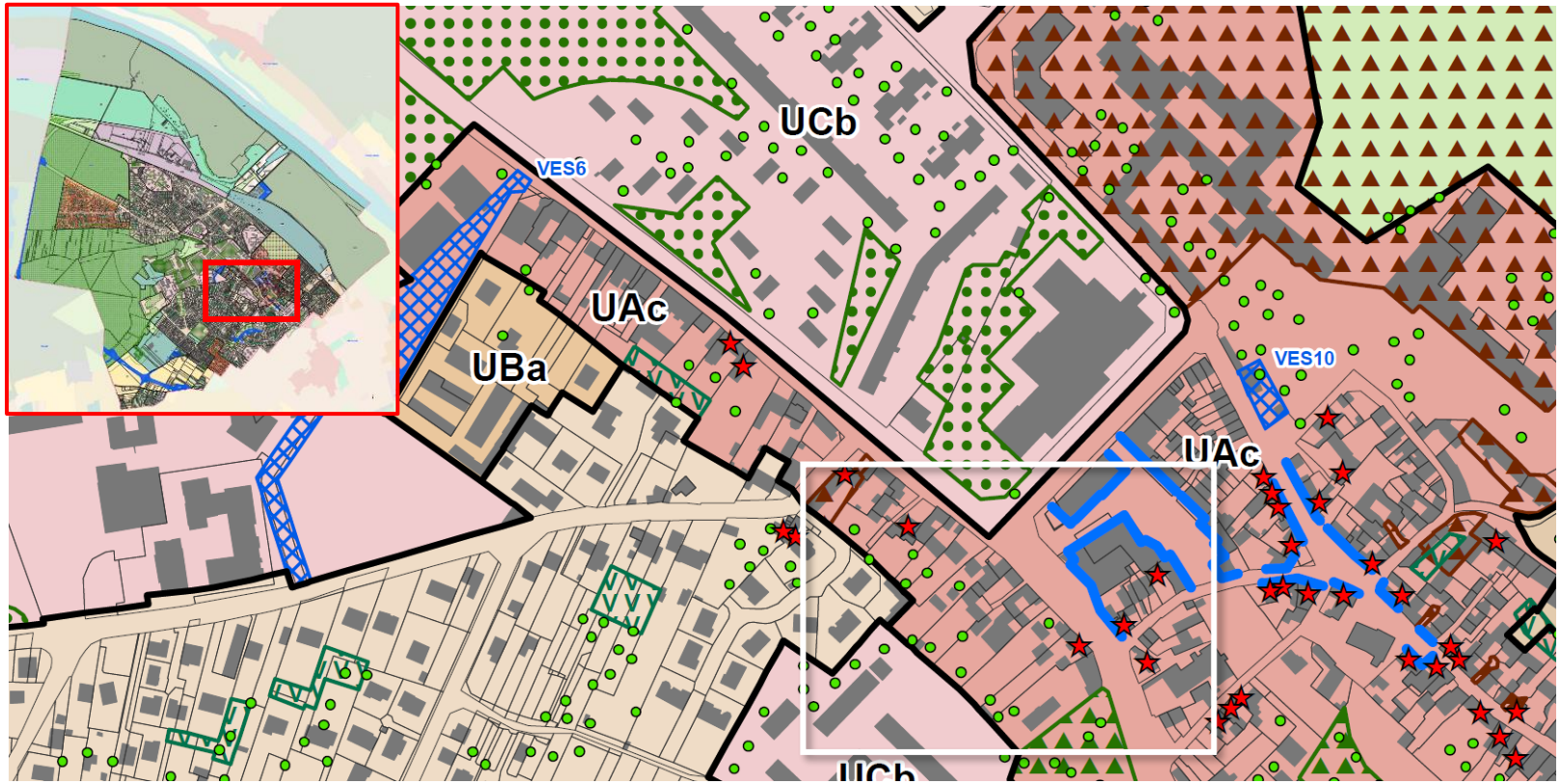


DISPOSITIONS PARTICULIERES	
Morphologie et implantation des constructions	L'emprise au sol des annexes et extensions ne peut dépasser 20% de l'emprise totale de la construction principale, à la date d'approbation du PLUi.
Qualité urbaine & architecturale **Paysagère et écologique**	Les teintes des menuiseries et la composition des clôtures respectent l'harmonie générale de la rue.

N°2-VES – IDENTIFICATION DE DEUX ENSEMBLES BÂTIS BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

L'objectif de cette démarche patrimoniale est la mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.

Les ensembles bâtis portent sur des groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux. Il convient de préserver et d'entretenir les constructions en tant que tel et leur ordonnancement, ainsi que l'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres. **La modification crée deux ensembles bâtis au titre de la démarche patrimoniale aux 13/19 ainsi qu'aux 29/35 boulevard André Malraux**. Ces ensembles intégrant les deux impasses et les constructions sises à ces adresses constituent des ensembles bâtis patrimoniaux remarquables qui participent à l'identité du patrimoine de la commune.
L'édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) existant au 29 boulevard André Malraux sera transformé en ensemble bâti (même protection mais recouvre plusieurs édifices).

Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.

Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout de deux protections porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78642_PAT_160

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78642_PAT_160

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Verneuil-sur-Seine

Ensemble Bâti

78642_PAT_160

Nom : Maison de bourg





Typologie : Maison de bourg

13/19 BOULEVARD ANDRE MALRAUX

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné

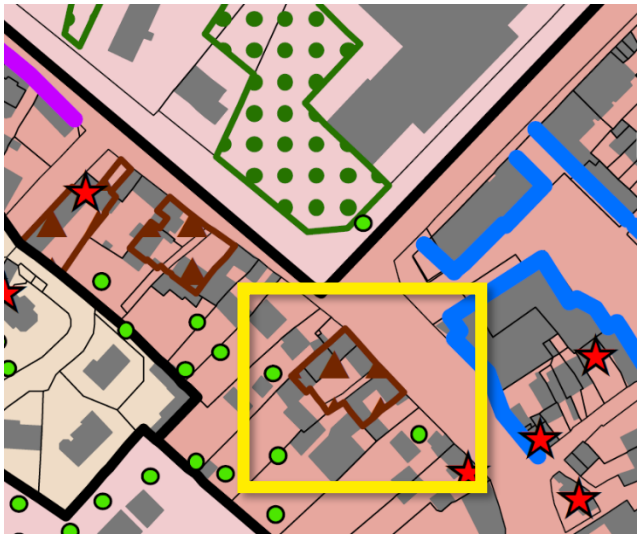
Période de construction	*1850*	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*Matériaux, murs, porche, morphologie du bâti, composition architecturale rurale des constructions.*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Fiche de protection patrimoniale 78642_PAT_109

PLUi

Verneuil-sur-Seine

Edifice patrimoine urbain et rural

78642_PAT_109

Nom : Maison rurale





Typologie : Maison rurale

29 BOULEVARD ANDRE MALRAUX

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné		
Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite Autres éléments à préserver : Non renseigné Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : Moellon calcaire
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*ancienne porte, volet bois*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Fiche de protection patrimoniale 78642_PAT_161

PLUi

Verneuil-sur-Seine

Ensemble bâti

78642_PAT_161

Nom : Maison de bourg





Typologie : Maison de bourg

29/35 BOULEVARD ANDRE MALRAUX

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1800–1890–XX^{ème}	**Intérêt**	Historique : Architectural : OUI Paysager :

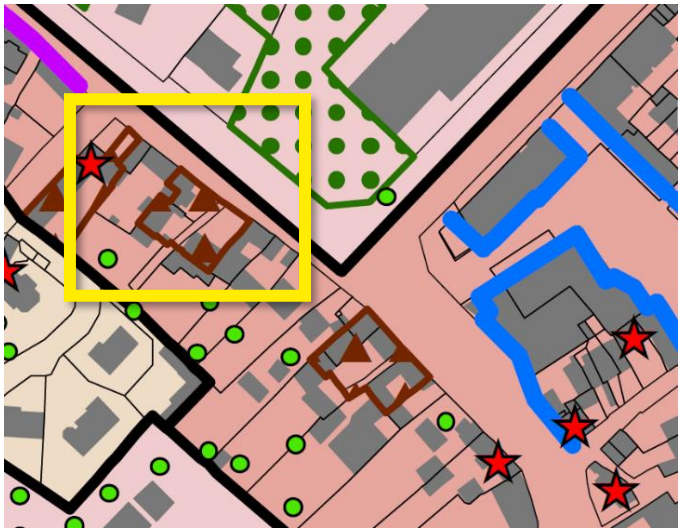
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné Autres éléments à préserver : Non renseigné Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières Matériaux : composé
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Matériaux (pierre et meulière, enduit), implantation des constructions, caractéristiques architecturales rurales du bâti.
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : présence Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



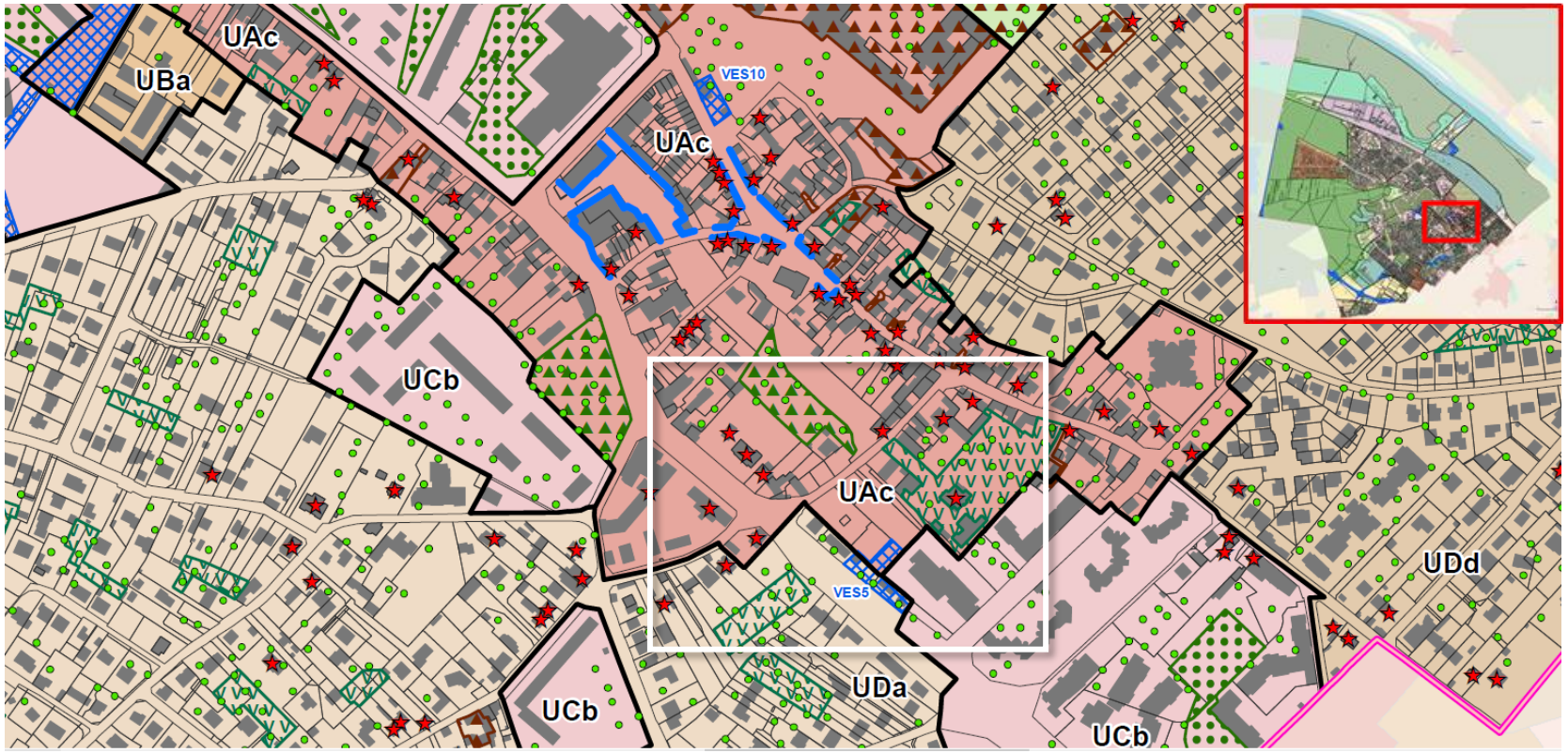
Plan de zonage de la commune



N°3-VES – CRÉATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR L'EXTENSION DE L'HÔTEL DE VILLE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Extrait du plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

La commune de Verneuil-sur-Seine a pour **projet d'agrandir l'hôtel de ville.** Afin d'assurer la réalisation du projet, un emplacement réservé est ajouté au bénéfice de la commune sur le terrain référencé à ce jour au cadastre à la parcelle AM 150. **La modification ajoute un emplacement réservé au plan de zonage ainsi qu'au tableau des emplacements réservés annexé au règlement.**

Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification permet de valoriser un espace artificialisé et porte en ce sens des incidences positives. Le projet envisagé affecte néanmoins potentiellement des espaces végétalisés participant actuellement au cadre paysager urbain.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

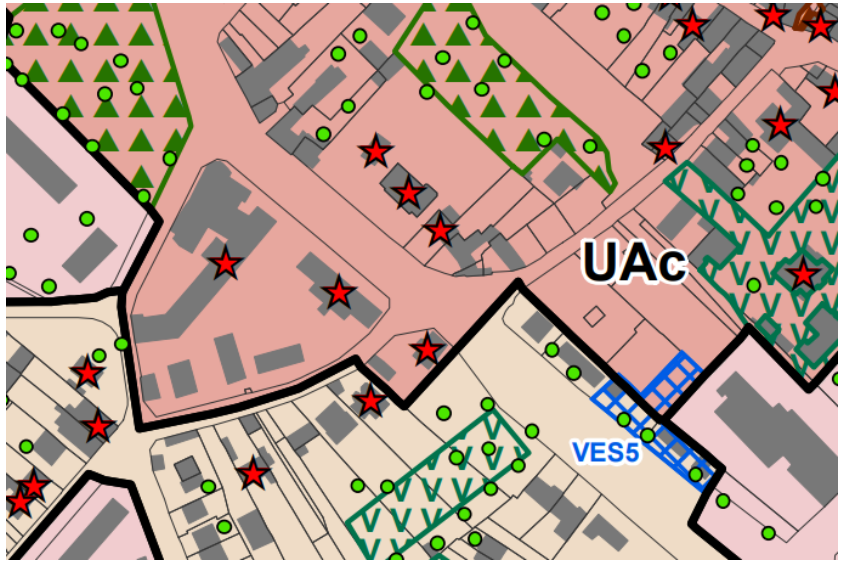
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m²	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m²	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m²	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m²	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m²	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m²	CU GPSEO

APRÈS

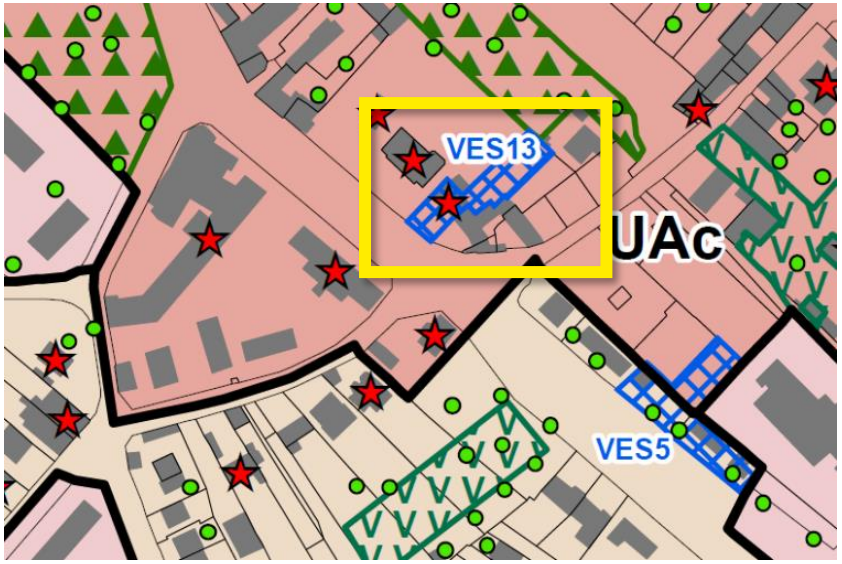
Tableau des emplacements réservés

VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m²	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m²	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m²	CU GPSEO
~~VES10~~	~~VERNEUIL SUR SEINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces~~	~~475 m²~~	~~CU GPSEO~~
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m²	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m²	CU GPSEO
VES13	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Agrandissement de la Mairie	609 m²	Commune

Plan de zonage de la commune



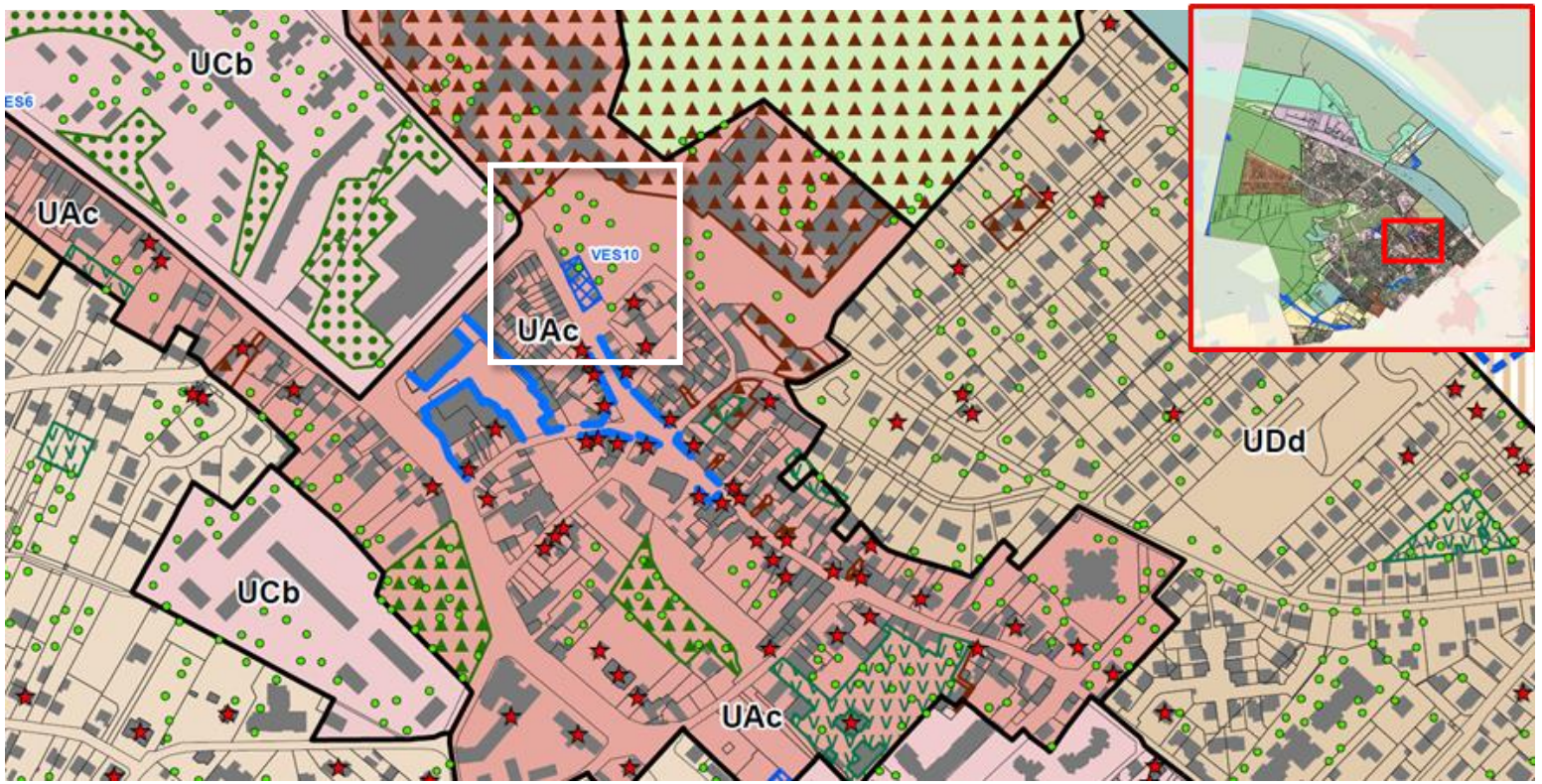
Plan de zonage de la commune



N°4-VES – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VES10 »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.
Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.
Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

L'emplacement réservé « VES10 » était prévu pour l'extension de la place de la liberté. En raison de **l'abandon du projet prévu** sur cet espace par la commune, l'emplacement réservé doit être supprimé. Il s'agit donc de modifier le plan de zonage ainsi que le tableau des emplacements réservés annexé au règlement et d'y supprimer l'emplacement réservé « VES10 ».

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de la suppression d'un ER situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

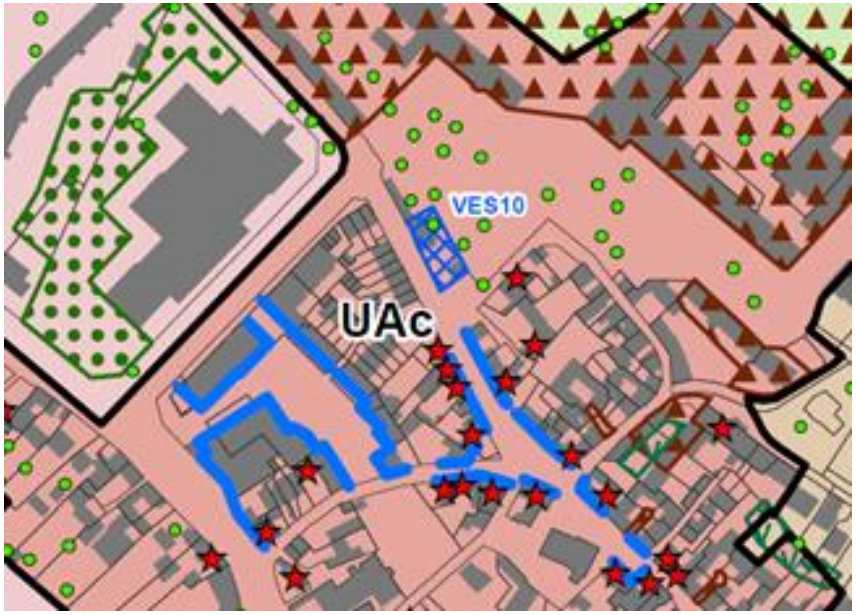
VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m²	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m²	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m²	CU GPSEO
VES10	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces	475 m²	CU GPSEO
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m²	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m²	CU GPSEO

APRÈS

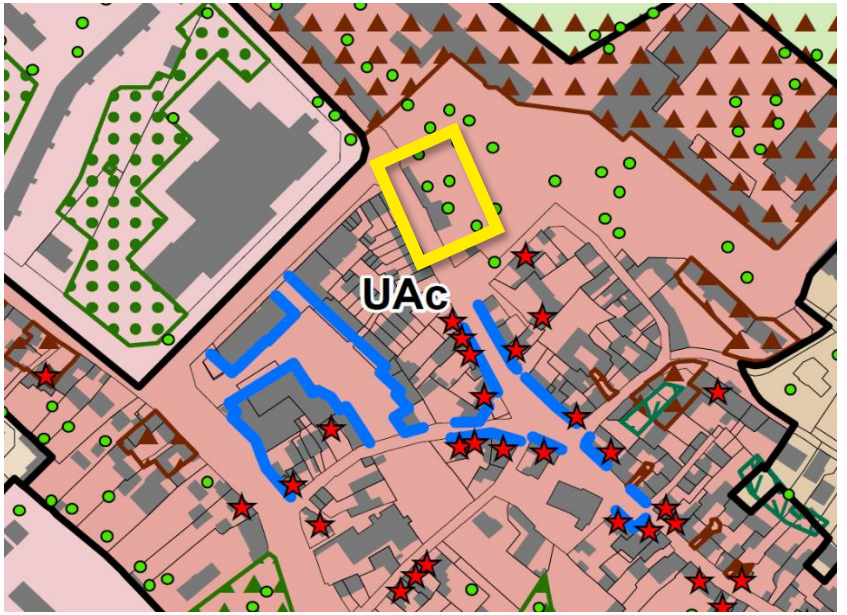
Tableau des emplacements réservés

VES1	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voie de contournement Verneuil-Vernouillet	73077 m²	Département
VES2	VERNEUIL SUR SEINE	Equipement public	Extension du Centre sportif François Pons	2423 m²	Commune
VES3	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	527 m²	CU GPSEO
VES5	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Réaménagement des abords de l'avenue George Clémenceau	1037 m²	CU GPSEO
VES6	VERNEUIL SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison rue de Bazincourt / boulevard André Malraux	5280 m²	CU GPSEO
~~VES10~~	~~VERNEUIL SUR SEINE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Extension de la Place de la Liberté pour la création de commerces~~	~~475 m²~~	~~CU GPSEO~~
VES11	VERNEUIL SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Extension de la station d'épuration	11282 m²	CU GPSEO
VES12	VERNEUIL SUR SEINE	Environnement	Fond de thalweg. Agrandissement du Petit Etang	8947 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



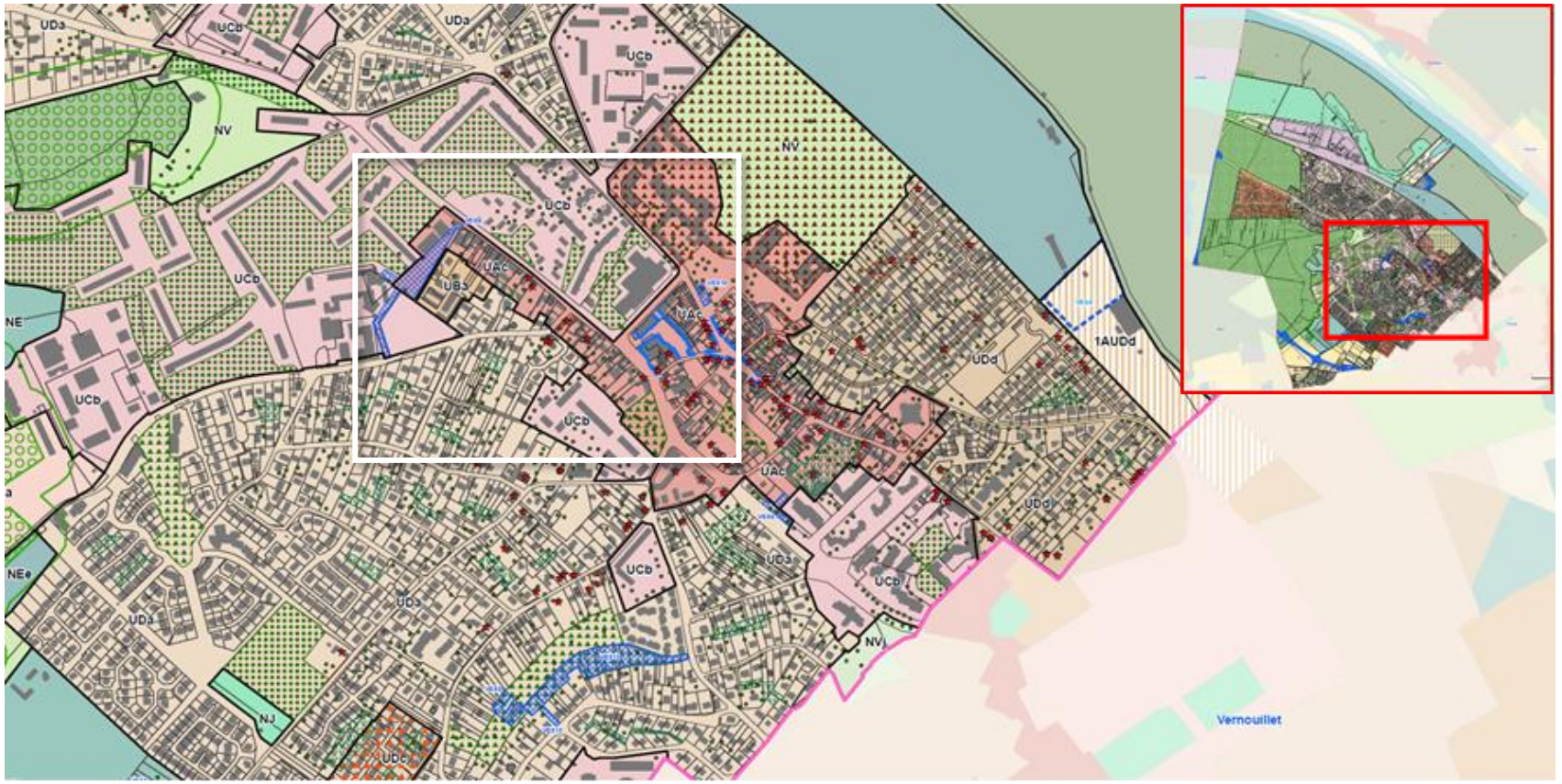
Plan de zonage de la commune



N°5-VES – MATÉRIALISATION DU LINÉAIRE COMMERCIAL BOULEVARD ANDRE MALRAUX

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

Dans l'objectif de préserver les activités économiques dans les tissus urbains constitués, facteurs d'animation et de maintien des emplois, le PLUi a institué les linéaires toute activité et les linéaires commerciaux, en application des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme.

La différence entre les deux types de linéaires porte sur les destinations autorisées en rez-de-chaussée :

- pour les linéaires commerciaux : artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipement d'intérêt collectif et service public ;
- pour les linéaires toute activité : toutes les destinations, à l'exception de l'habitation.

Qu'ils soient « toute activité » ou « commerciaux », ces linéaires ont pour effet d'imposer que les rez-de-chaussée des immeubles situés le long des voies ou segments de voie, repérés aux plans de zonage communaux, soient destinés à des activités économiques ou à des équipements publics.

Cette obligation s'impose lors de la réalisation de constructions nouvelles ou en cas de changement de destination. Elle s'applique uniquement aux constructions situées en 1er rang. En revanche, les rez-de-chaussée des immeubles destinés à de l'habitation lors de l'approbation du PLUi peuvent demeurer affectés à cet usage. Le chapitre 1.3.2 de la partie 1 du règlement rappelle le dispositif réglementaire applicable.

Afin de **maintenir une offre commerciale de qualité et conforter le maillage du centre-ville** de Verneuil-sur-Seine, la **modification créé un linéaire commercial** le long du boulevard André Malraux, entre la rue Bazincourt et la rue de la Faisanderie.

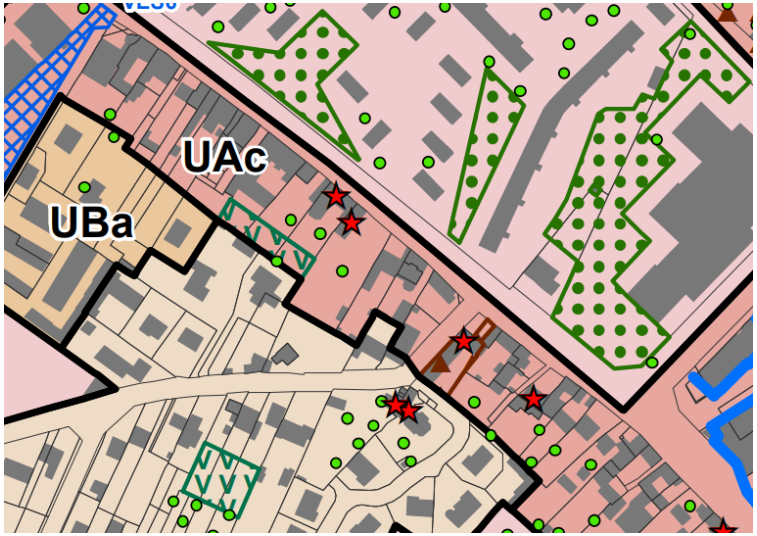
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives de valorisation du cadre de vie des habitants et des usagers.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

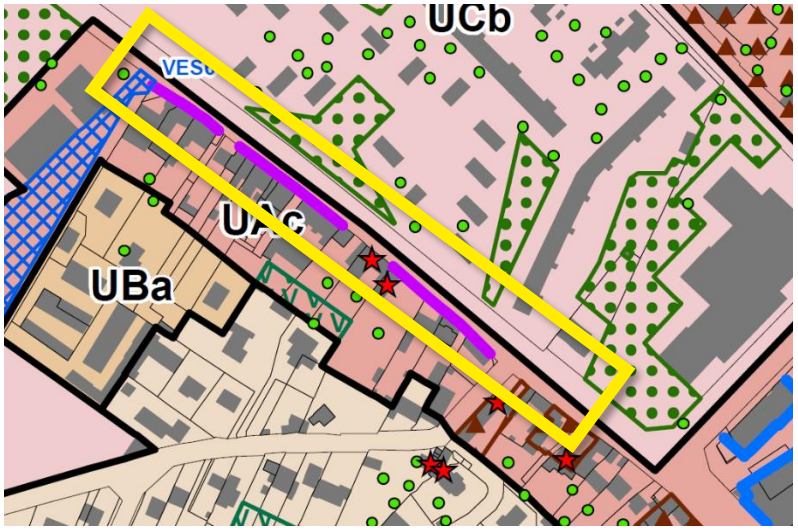
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

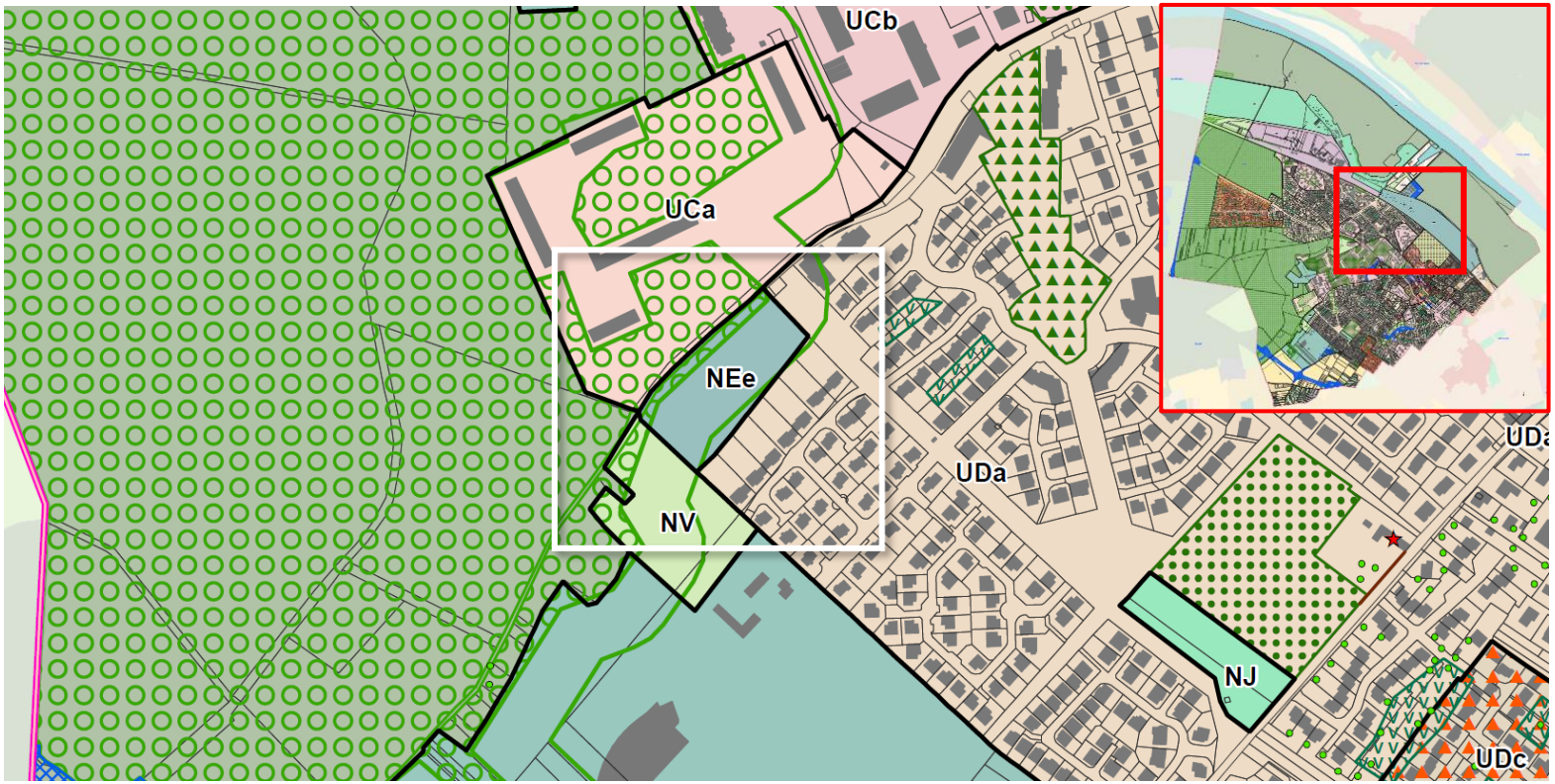
Plan de zonage de la commune



N°6-VES – AJOUT D'UNE LISIERE DE JARDIN (CIL) AU SUD DE LA COMMUNE ENTRE LA ZONE UDa ET LA ZONE NEe

- **Typologie de la modification : Territoriale**
- **Commune concernée : Verneuil-sur-Seine**
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

Certains terrains classés en UDa jouxtent une zone NEe. Dans un objectif de préservation de la biodiversité et de limitation de l'artificialisation des sols et de l'urbanisation en direction des zones naturelles, une **lisière de jardin (CIL) est ajoutée en fond de ces terrains**. La modification ajoutera cette lisière au plan de zonage.

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les lisières de jardins identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques encadrant les aménagements et constructions possibles.

Dans les lisières de jardins identifiées est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardins, une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.



L'image est extraite de Google Maps.

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

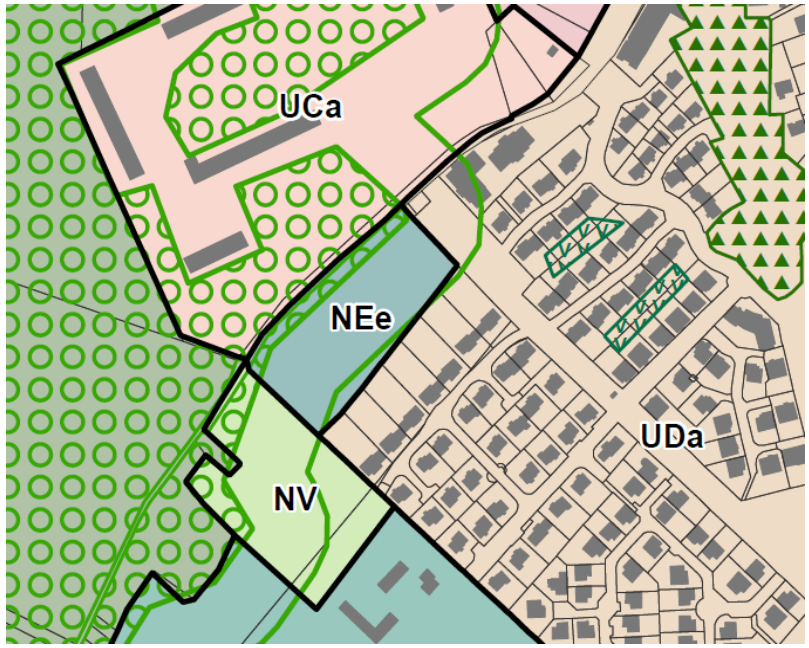
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives même si limitées à un secteur restreint, notamment à travers le maintien d'un filtre végétal paysager.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

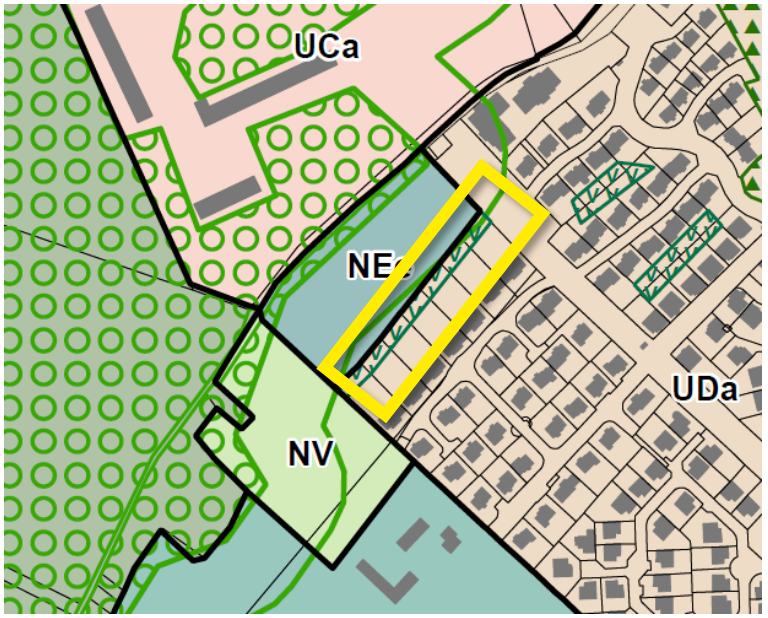
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

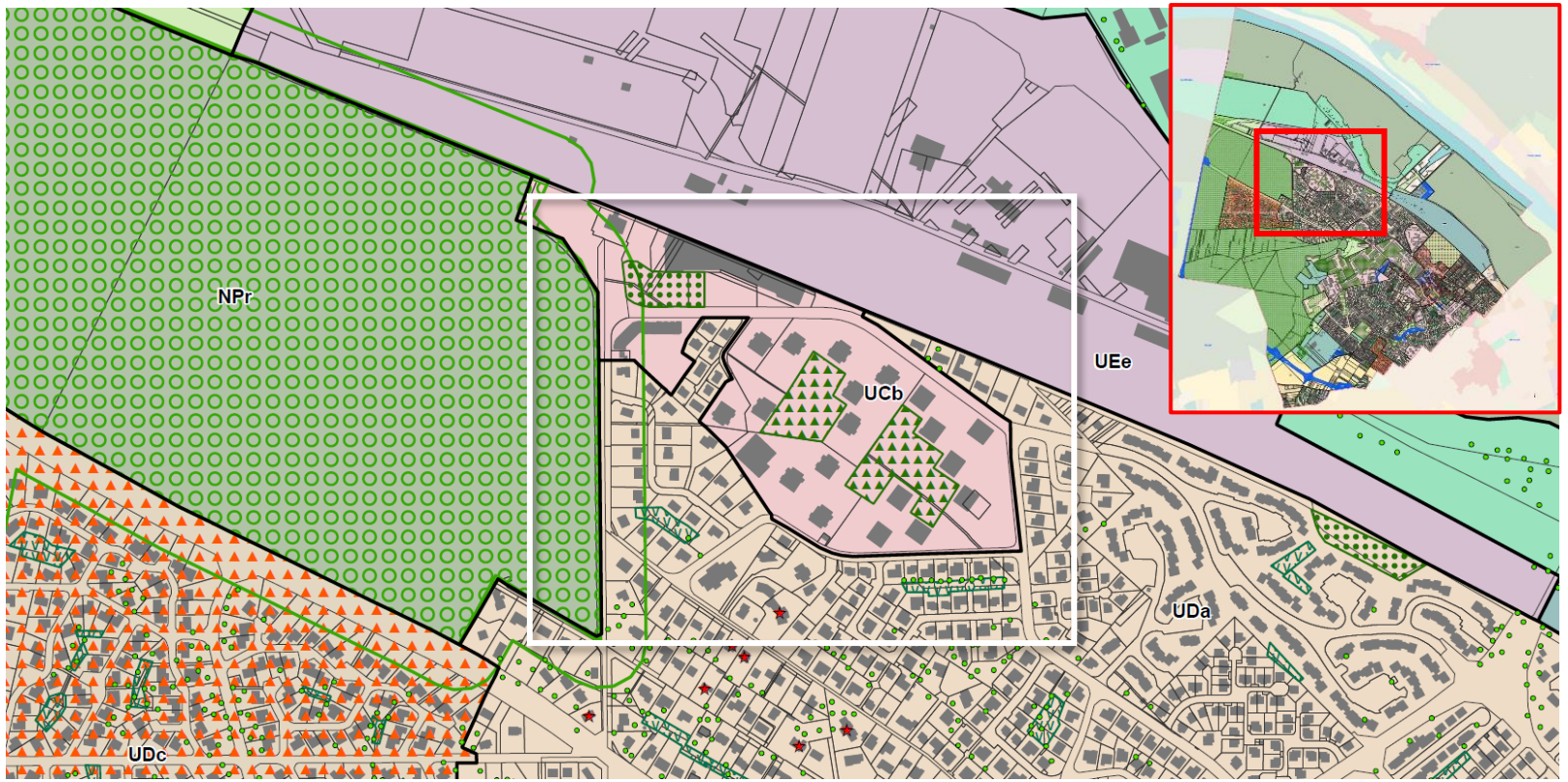
Plan de zonage de la commune



N°7-VES – EXTENSION DES ESPACES COLLECTIFS VÉGÉTALISÉS (ECV) SUR LA COPROPRIÉTÉ DES GROS CHÊNES

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

La **copropriété des « Gros Chênes »** est composée d'espaces communs végétalisés. Dans un objectif **de préservation de la biodiversité en ville**, des espaces collectifs végétalisés (ECV) avaient été identifiés au plan de zonage. Les ECV correspondent aux espaces communs végétalisés et arborés au sein des ensembles résidentiels. Leur préservation participe à la qualité du cadre de vie des habitants de ces grandes résidences ainsi qu'au maintien de la biodiversité. Toutefois, au regard de la réalité du terrain, certains de ces ECV seront **agrandis afin d'assurer une meilleure protection**.



L'image est extraite de Google Maps.

Pour ces espaces identifiés au titre de la trame verte urbaine, les dispositions règlementaires du chapitre 3.2.3.2 de la partie 1 du règlement, spécifiques aux ECV, s'appliquent. Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.
L'obligation est faite de préserver ces espaces dans leur composition et de les mettre en valeur par une composition végétale appropriée. A ce titre, aucune place de stationnement ne peut y être réalisée.
Ces espaces peuvent admettre certaines constructions ou aménagements liés à la gestion des résidences : aires d'accueil des composteurs, constructions nécessaires aux stockages des déchets, aires de jeux, cheminements doux, etc.
Dans le cas où ces ensembles résidentiels font l'objet d'un aménagement d'ensemble, les espaces collectifs végétalisés peuvent être recomposés dès lors que leur superficie, issue de cet aménagement, est au moins identique à celle délimitée au plan de zonage.

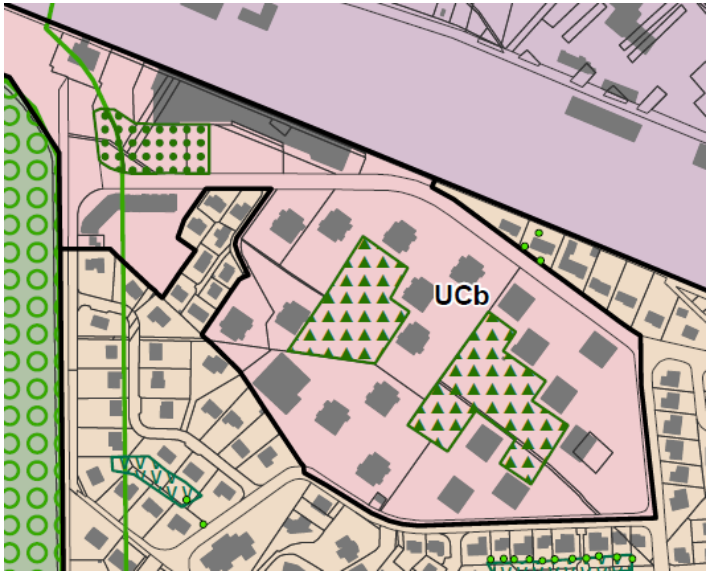
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives bien qu'elles soient limitées puisque visant une extension à la marge de protections déjà en vigueur.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

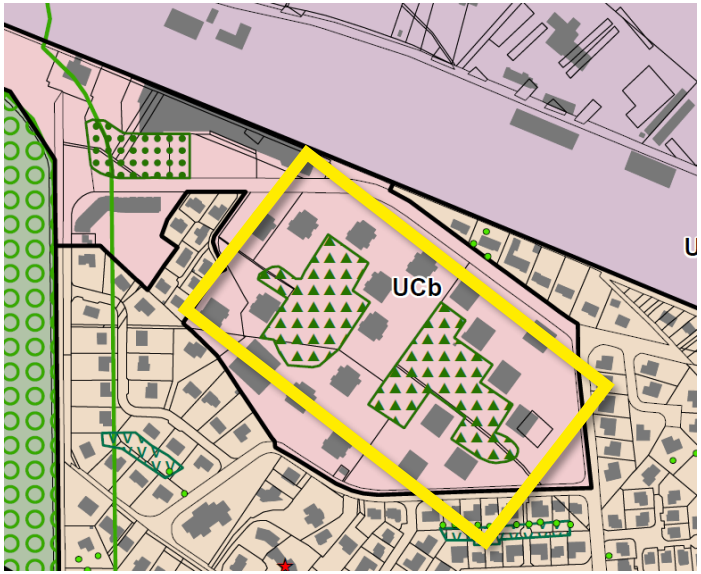
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

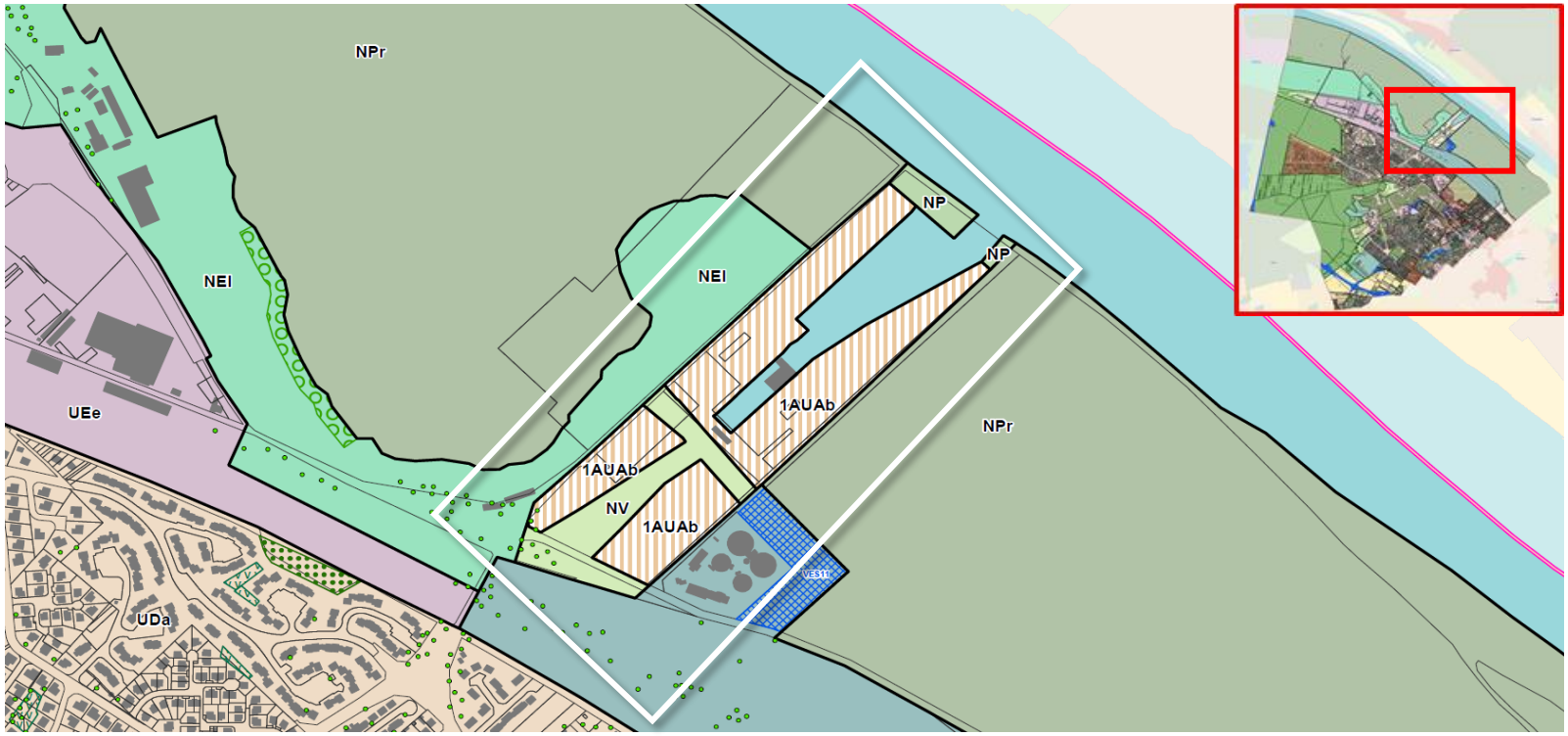
Plan de zonage de la commune



N°8-VES – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA POINTE DE VERNEUIL ET SUPPRESSION DU ZOOM DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX METROPOLITAINS N°10 « LE QUARTIER POINTE DE VERNEUIL »

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Verneuil-sur-Seine
- **Documents modifiés** : III – OAP – Partie 2 – OAP de secteurs à enjeux métropolitains
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Verneuil-sur-Seine

Contenu de la modification

La pointe de Verneuil avait été identifiée comme un secteur devant être mis en valeur à travers l'aménagement des bords de Seine et la réalisation d'un programme de logements au PLUi approuvé. **Le projet autour de ce secteur a évolué depuis l'approbation du PLUi**.

La pointe de Verneuil est actuellement classée en 1AUAb et en NV. Pour tenir compte de l'évolution du projet, la modification vise **à rebasculer la pointe nord, classée en 1AUAb, en zone naturelle protégée, réservoirs de biodiversité (NPr)** en lien avec les réservoirs de biodiversité et **la pointe sud en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (2AUe) à l'exception du zonage naturel valorisé (NV) maintenu sur cette partie**. **Le projet d'aménagement traduit dans l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°10 au titre du « quartier Pointe de Verneuil » est également supprimé.**

Le secteur NPr correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et est caractérisé par la présence de réservoirs de biodiversité. Au regard du caractère de la zone et du parti pris de protection de la biodiversité, un changement de zonage vers NPr est pertinent.

L'aménagement du secteur sud de la Pointe de Verneuil est aujourd'hui envisagé à long terme et nécessite des études complémentaires. Ce secteur était classé en zone ouverture à l'urbanisation dans le document d'urbanisme communal antérieur. Compte tenu de son occupation actuelle et de son identification en tant que friche économique, il apparaît opportun de classer ce secteur en zone 2AUe, à l'exception de la zone naturelle classée au PLUi approuvé maintenue en zone NV, en cohérence avec la zone NV identifiée dans la partie sud. L**a pointe sud est classée en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (2AUe).** La zone 2AUe vise les zones à urbaniser à long terme avec une dominante d'activités économiques, notamment touristiques en lien avec le fleuve. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe devra faire l'objet d'une procédure d'évolution spécifique lorsque les études auront finalisé le projet sur ce secteur. **Le zonage naturel valorisé (NV) classé au PLUi approuvé est maintenu sur cette partie**.

La modification acte ces changements de zonage et la suppression du zoom de l'OAP « le quartier Pointe de Verneuil ». Le contenu de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°10 est également modifié pour tenir compte de ces évolutions sur le projet d'ensemble.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

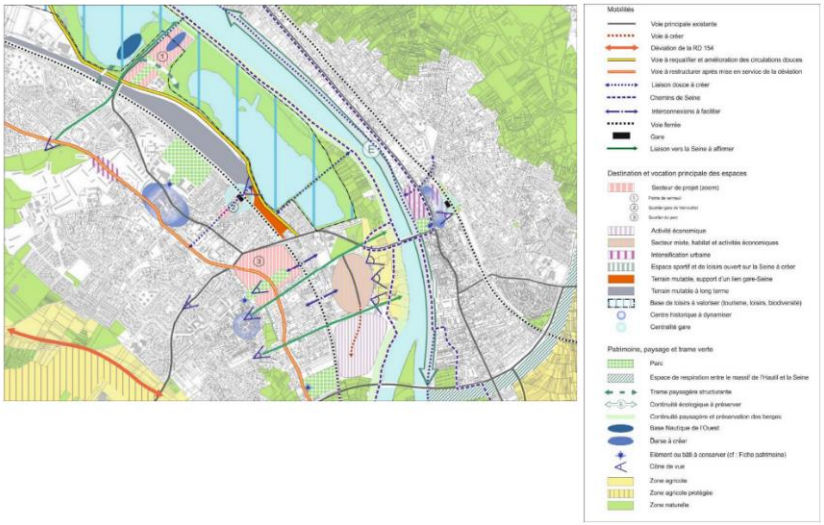
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ce qu'elle reclasse un secteur dédié à l'urbanisation en 2AUe qui implique la nécessité de formaliser un projet consolidé. De plus, elle ajuste le zonage des zones naturelles pour renforcer leur niveau de protection en raison de leurs richesses écologiques.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

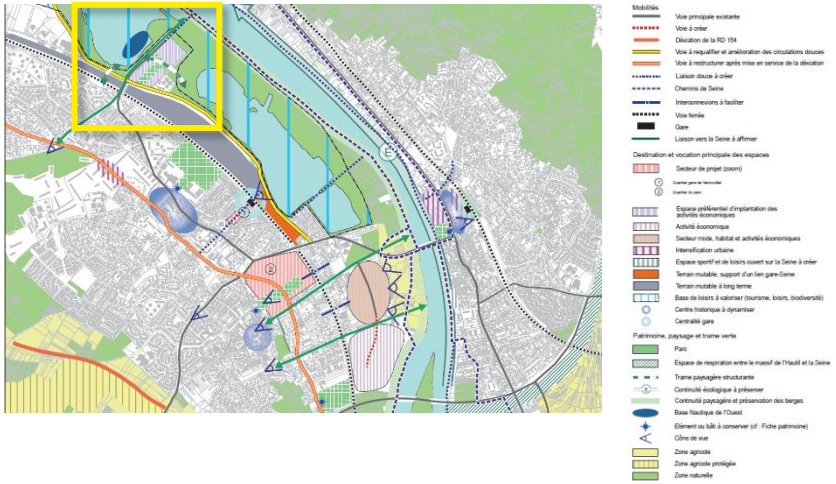
AVANT

OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10



APRÈS

OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10



OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10

Les orientations par thème

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Les interventions urbaines majeures concernent :

- La requalification urbaine de l'ensemble résidentiel du quartier du parc à Vernouillet qui date de la fin des années 1950 et qui comprend environ 800 logements dont plus de 90% de logements collectifs sociaux. Il représente aujourd'hui environ le tiers de la population Vernolitaine ;
- Le développement d'un nouveau quartier dit « pointe de Verneuil » entre l'étang de la Grosse Pierre et celui du Gallardon, au milieu de l'espace de loisirs du Val de Seine.

  Compte tenu de sa position géographique, ce projet revêt un caractère mixte et concilie un développement de logements du côté ville et la création d'une marina côté Seine ;
- La dynamisation des cœurs de villes historiques en veillant au maintien de l'animation, des services et commerces de proximité et, concernant Verneuil et Vernouillet, en tirant parti de la transformation de leur axe de traversée en boulevard urbain ;
- L'aménagement du secteur de la gare de Vernouillet-Verneuil dont l'attractivité devrait être très amplifiée avec l'arrivée de EOLE ;

OAP de secteurs à enjeux métropolitains « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel » n°10

Les orientations par thème

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Les interventions urbaines majeures concernent :

- La requalification urbaine de l'ensemble résidentiel du quartier du parc à Vernouillet qui date de la fin des années 1950 et qui comprend environ 800 logements dont plus de 90% de logements collectifs sociaux. Il représente aujourd'hui environ le tiers de la population Vernolitaine ;
- ~~Le développement d'un nouveau quartier dit « pointe de Verneuil » entre l'étang de la Grosse Pierre et celui du Gallardon, au milieu de l'espace de loisirs du Val de Seine.~~
  ~~Compte tenu de sa position géographique, ce projet revêt un caractère mixte et concilie un développement de logements du côté ville et la création d'une marina côté Seine ;~~
- La dynamisation des cœurs de villes historiques en veillant au maintien de l'animation, des services et commerces de proximité et, concernant Verneuil et Vernouillet, en tirant parti de la transformation de leur axe de traversée en boulevard urbain ;
- L'aménagement du secteur de la gare de Vernouillet-Verneuil dont l'attractivité devrait être très amplifiée avec l'arrivée de EOLE ;

- Dans le futur, au Sud de Vernouillet : l'intensification urbaine du secteur de la Grosse Pierre et la requalification du site des usines Éternit.

L'organisation viaire et les déplacements

Au niveau de l'urbanisation, cette voie dessert deux programmes structurant pour Vernouillet et Verneuil :

- La gare EOLE de Vernouillet-Verneuil qui doit trouver une nouvelle sortie directe au nord-est donnant sur les étangs ;
- Le quartier de la Pointe de Verneuil pour lequel la route des Etangs deviendra le vecteur de liaison avec la ville

Le boulevard de l'Europe et la RD190 dont l'identité de voies principales de desserte locale doit être maintenue et valorisée. Ils passent par les centres ville de Verneuil et Triel et longent les parcs historiques et leurs bâtiments remarquables. Cette structure urbaine historique (parc, bâtiment remarquable, boulevard) est à préserver et valoriser.

- Dans le futur, au Sud de Vernouillet : l'intensification urbaine du secteur de la Grosse Pierre et la requalification du site des usines Éternit.

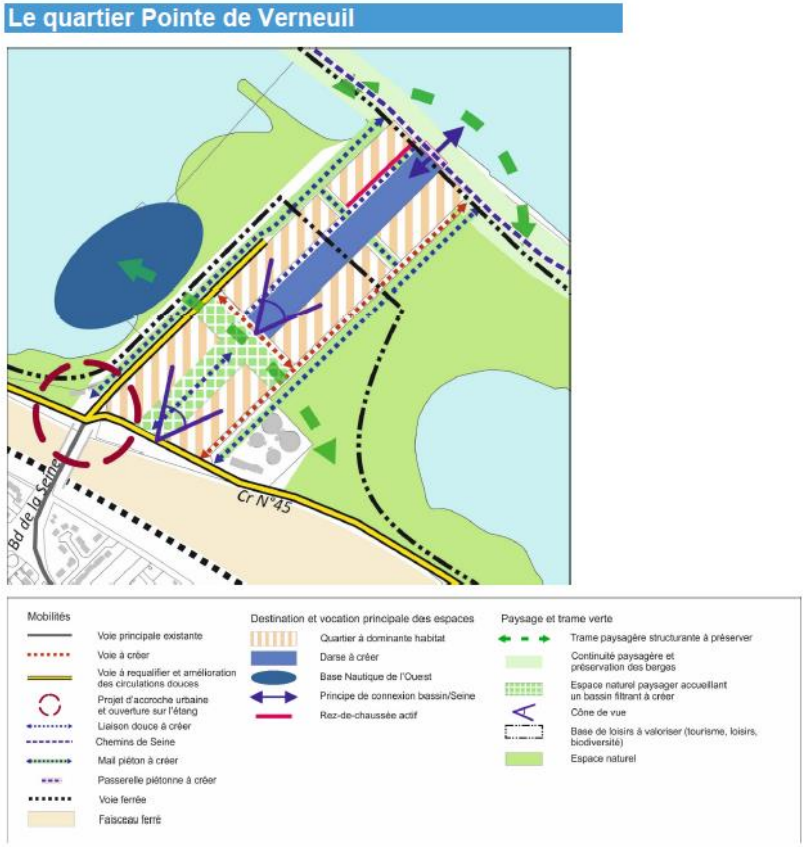
L'organisation viaire et les déplacements

Au niveau de l'urbanisation, cette voie dessert ~~deux~~ **un programme~~s~~ structurant** pour Vernouillet et Verneuil**, à savoir** la gare EOLE de Vernouillet-Verneuil qui doit trouver une nouvelle sortie directe au nord-est donnant sur les étangs.

- ~~Le quartier de la Pointe de Verneuil pour lequel la route des Etangs deviendra le vecteur de liaison avec la ville~~

Le boulevard de l'Europe et la RD190 dont l'identité de voies principales de desserte locale doit être maintenue et valorisée. Ils passent par les centres ville de Verneuil et Triel et longent les parcs historiques et leurs bâtiments remarquables. Cette structure urbaine historique (parc, bâtiment remarquable, boulevard) est à préserver et valoriser.

Zoom du « quartier Pointe de Verneuil »



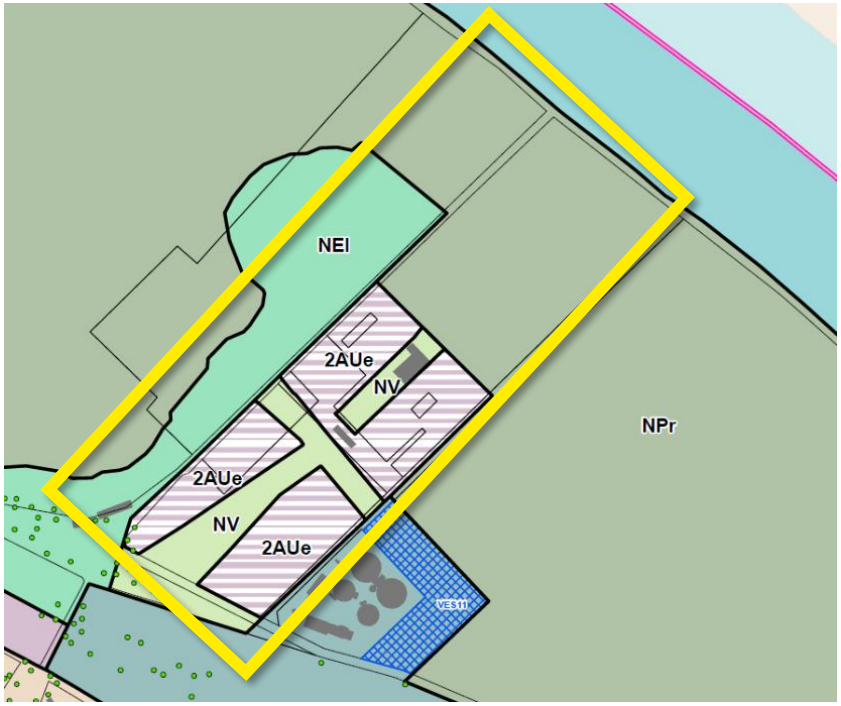
Zoom du « quartier Pointe de Verneuil »

SUPPRESSION DU ZOOM « LE QUARTIER POINTE DE VERNEUIL »

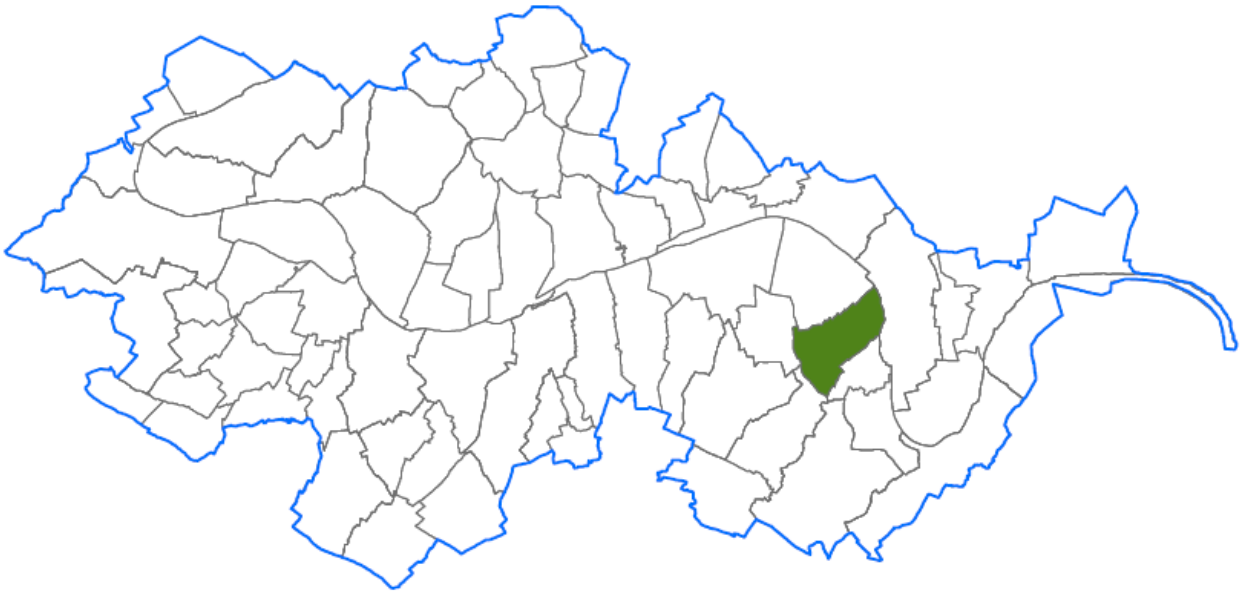
Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune



Vernouillet

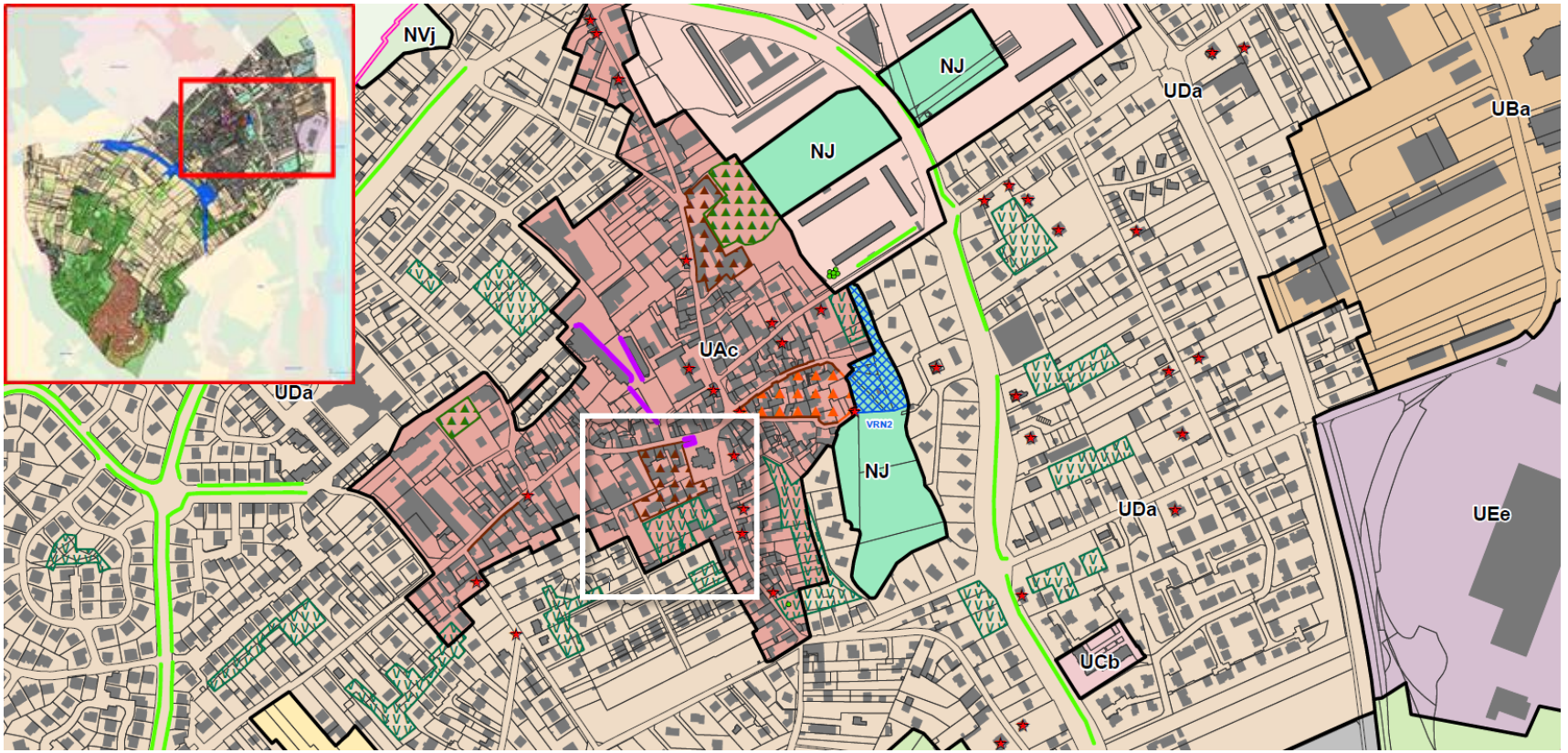


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-VRN – MODIFICATION DE L'ADRESSE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE RUE DU CLOS THONESSE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vernouillet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

Contenu de la modification

La **fiche patrimoniale 78463_PAT_063** identifie le 1 rue du Clos Thonesse au sein d'un ensemble bâti. Toutefois, sont concernés par le plan de zonage les **constructions sises au 1, 3, 5 et 7 rue du Clos Thonesse**. **La modification corrige cette erreur matérielle et complète la fiche pour une meilleure prise en compte des caractéristiques de la construction existante.**

L'objectif de cette **démarche patrimoniale** est la **mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les ensembles bâtis (EB), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**. De même, les espaces libres (cours communes et jardins) sont **maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Elle permet toutefois une meilleure appréciation de la règle s'appliquant à l'élément de patrimoine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vernouillet

Ensemble bâti

78643_PAT_063

Nom : Ensemble bâti





Typologie : Ensemble bâti

1 RUE DU CLOS THONESSE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	**Intérêt**	Historique : OUI Architectural : Paysager :

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vernouillet

Ensemble bâti

78643_PAT_063

Nom : Ensemble bâti





Typologie : Cour commune

1, 3, 5, 7 RUE DU CLOS THONESSE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Le 1 place Concha a été acheté par la mairie en 1892, le conseil municipal décide de l'affecter au logement de l'instituteur en 1907. Le 3 place Concha est un ancien presbytère.

Période de construction	*1800, 1895 et 1934*	**Intérêt**	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager :

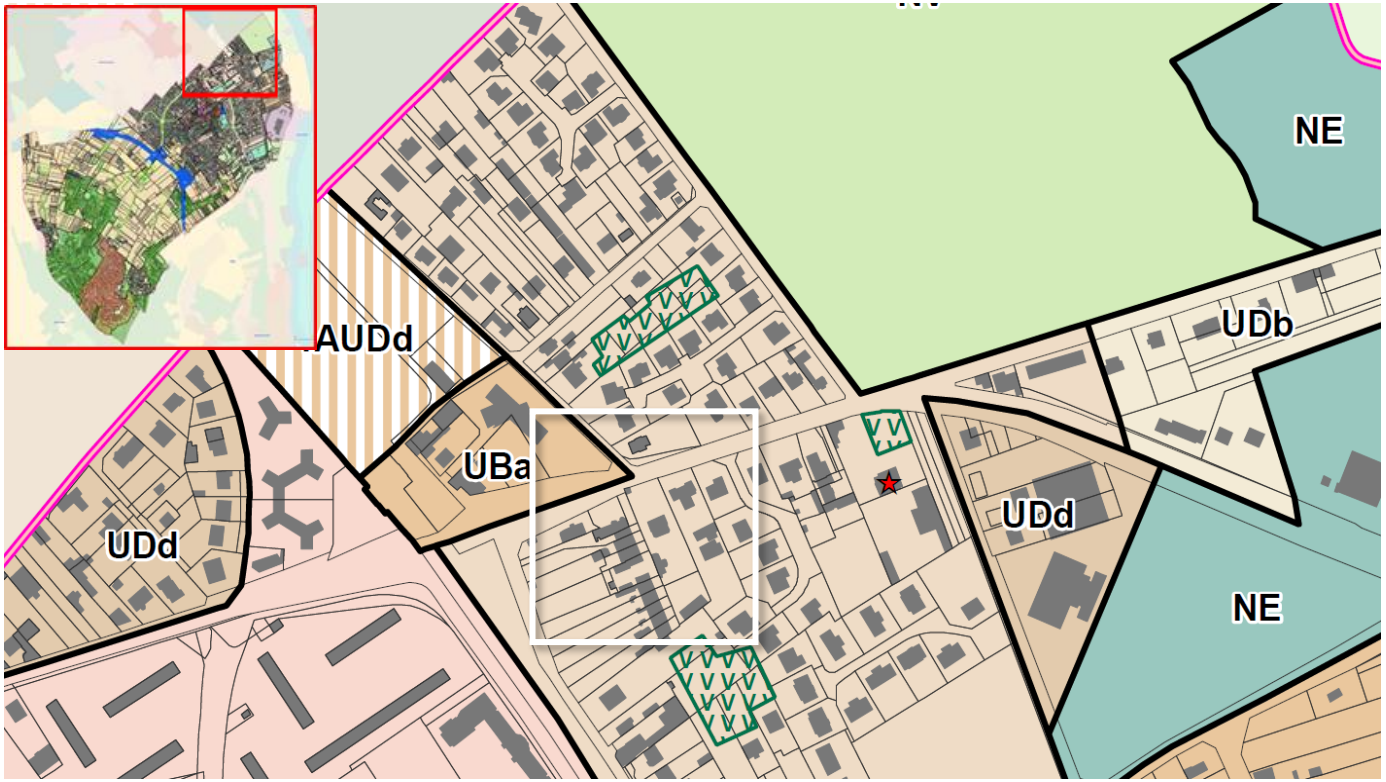
PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*Non renseigné*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Non concerné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Homogénéité des constructions (morphologie, implantation), caractéristiques architecturales du bâti (composition, matériaux).
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

N°2-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 8 AVENUE DE TRIEL

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vernouillet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

Contenu de la modification

La construction sise 8 avenue de Triel est située en zone UDa au PLUi approuvé. Elle est dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et historique, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643_PAT_069

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78643_PAT_069

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vernouillet

Edifice patrimoine urbain et rural

78643_PAT_069

Nom : La Bastide





Typologie : Villa

8 AVENUE DE TRIEL

Etat : Bon et transformé

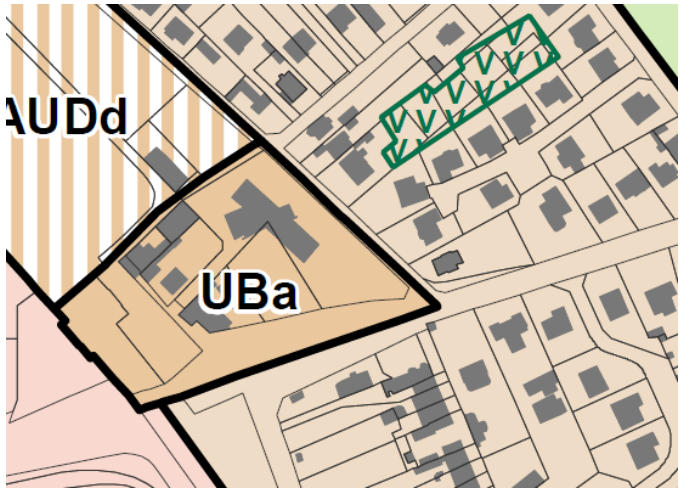
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Premier hôtel restaurant installé à côté de la gare, reconverti à ce jour.

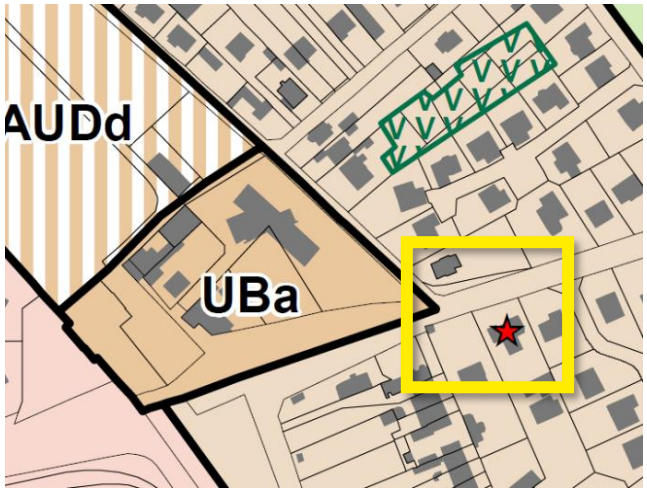
Période de construction	*1880*	**Intérêt**	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Non visible
	Dispositions particulières	Epis de faîtage, grille d'entrée
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



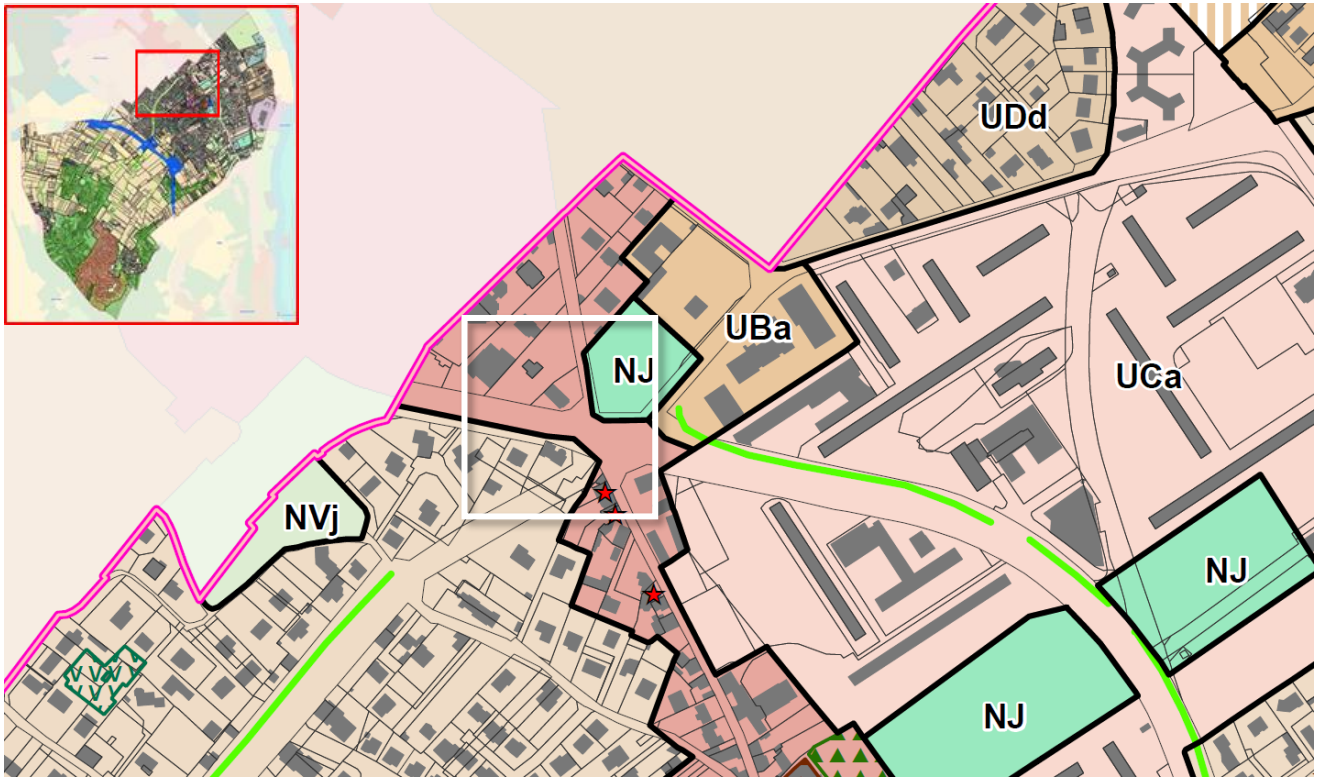
Plan de zonage de la commune



N°3-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA AU 65 RUE PAUL DOUMER

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vernouillet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

Contenu de la modification

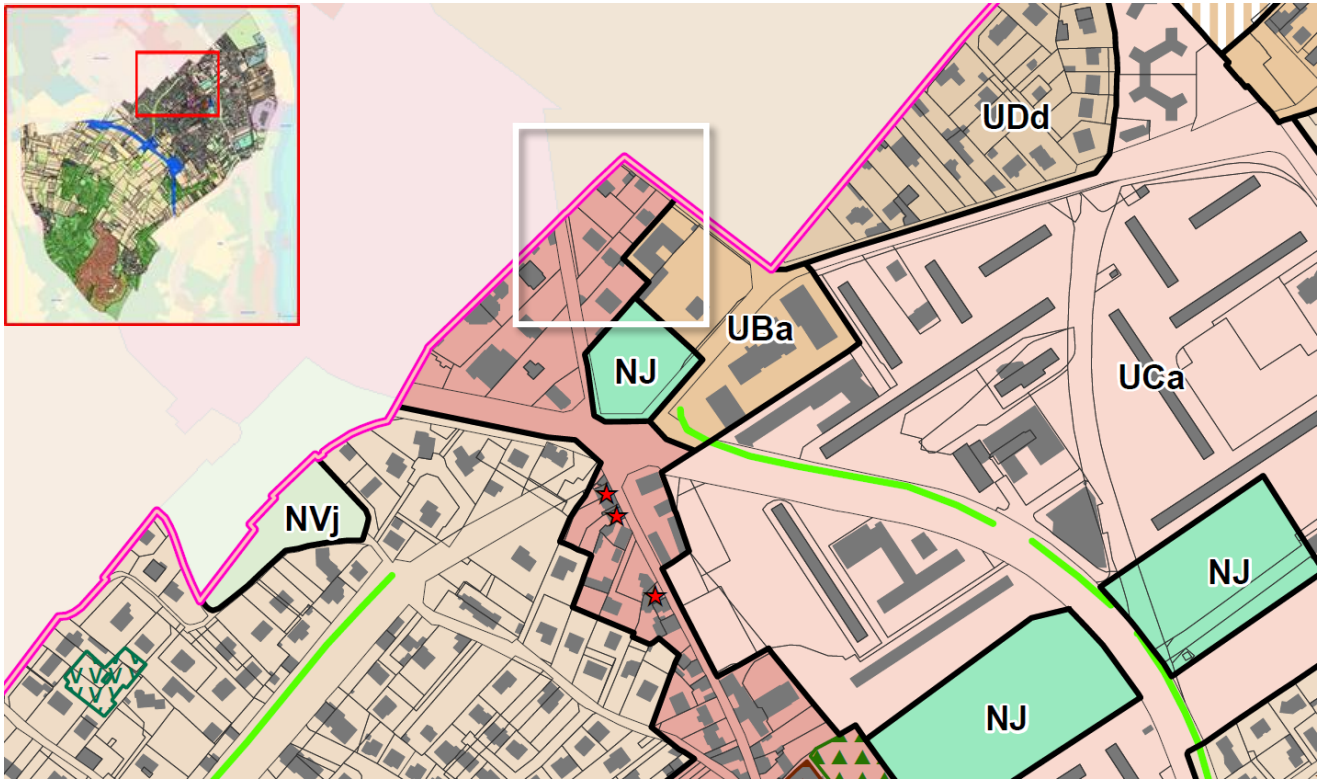
À la suite de l'enquête publique, ce sujet est supprimé.

Cette suppression tient compte d'une contribution versée par la commune de Vernouillet afin de permettre un développement urbain cohérent au regard de son projet d'aménagement dans ce secteur, proche de la gare. Cette suppression n'est pas considérée comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

N°4-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 1 GRANDE RUE DE VERNEUIL

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vernouillet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

Contenu de la modification

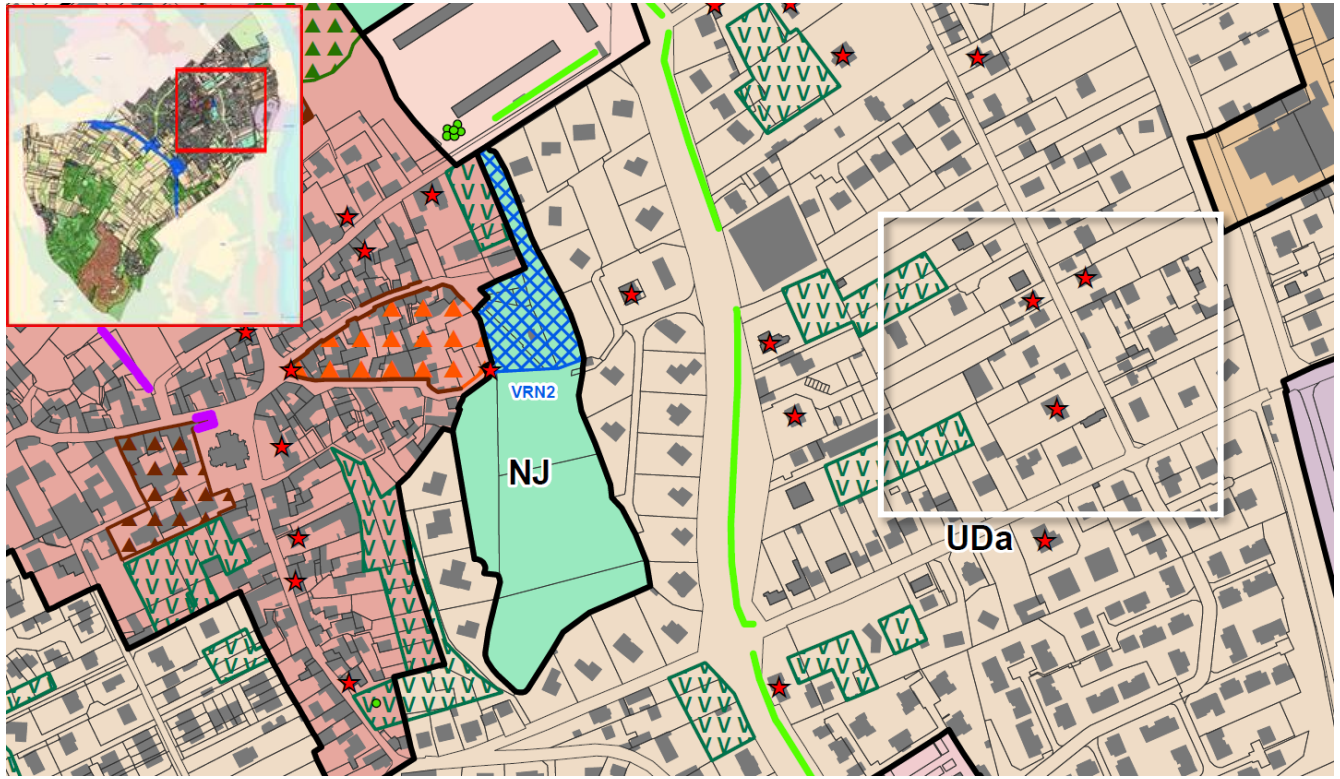
À la suite de l'enquête publique, ce sujet est supprimé.

Cette suppression tient compte d'une contribution versée par la commune de Vernouillet afin de permettre un développement urbain cohérent au regard de son projet d'aménagement dans ce secteur, proche de la gare. Cette suppression n'est pas considérée comme susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

N°5-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LE PAVILLON SIS 3BIS RUE MAURICE BERTEAUX

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vernouillet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

Contenu de la modification

La construction sise 3bis rue Maurice Berteaux est classée en zone UDa au PLUi approuvé. Elle se situe dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable**. Au regard de son caractère remarquable architectural, cette construction de type « pavillon » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643_PAT_067

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRES

Fiche de protection patrimoniale 78643_PAT_067

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vernouillet

Edifice patrimoine urbain et rural

78643_PAT_067

Nom : Pavillon





Typologie : Pavillon

3 BIS RUE MAURICE BERTEAUX

Etat : Bon et authentique

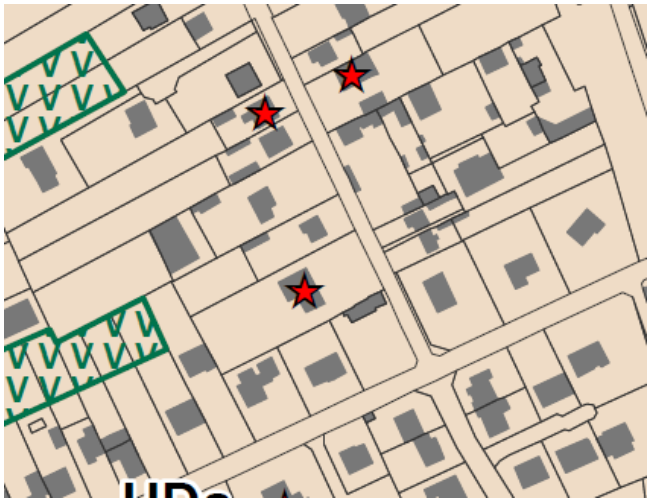
PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné

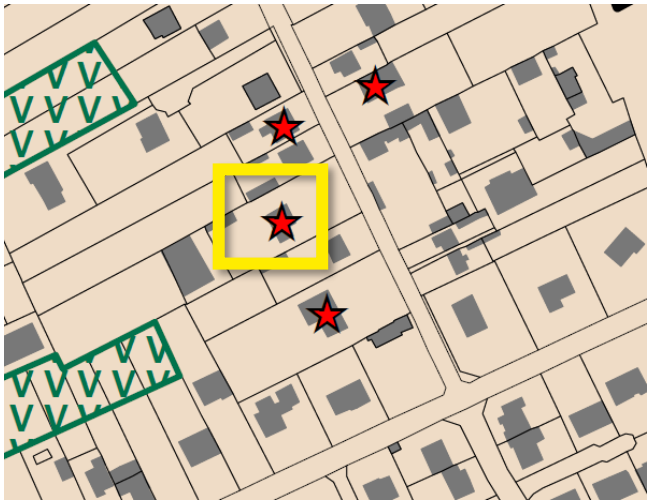
Période de construction	XXème siècle	Intérêt	Historique : Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuiles mécaniques
	Dispositions particulières	Linteaux cintrés, brique bi-couleur, garde-corps en bois, débord de toiture, forme du toit, épi de faîtage
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



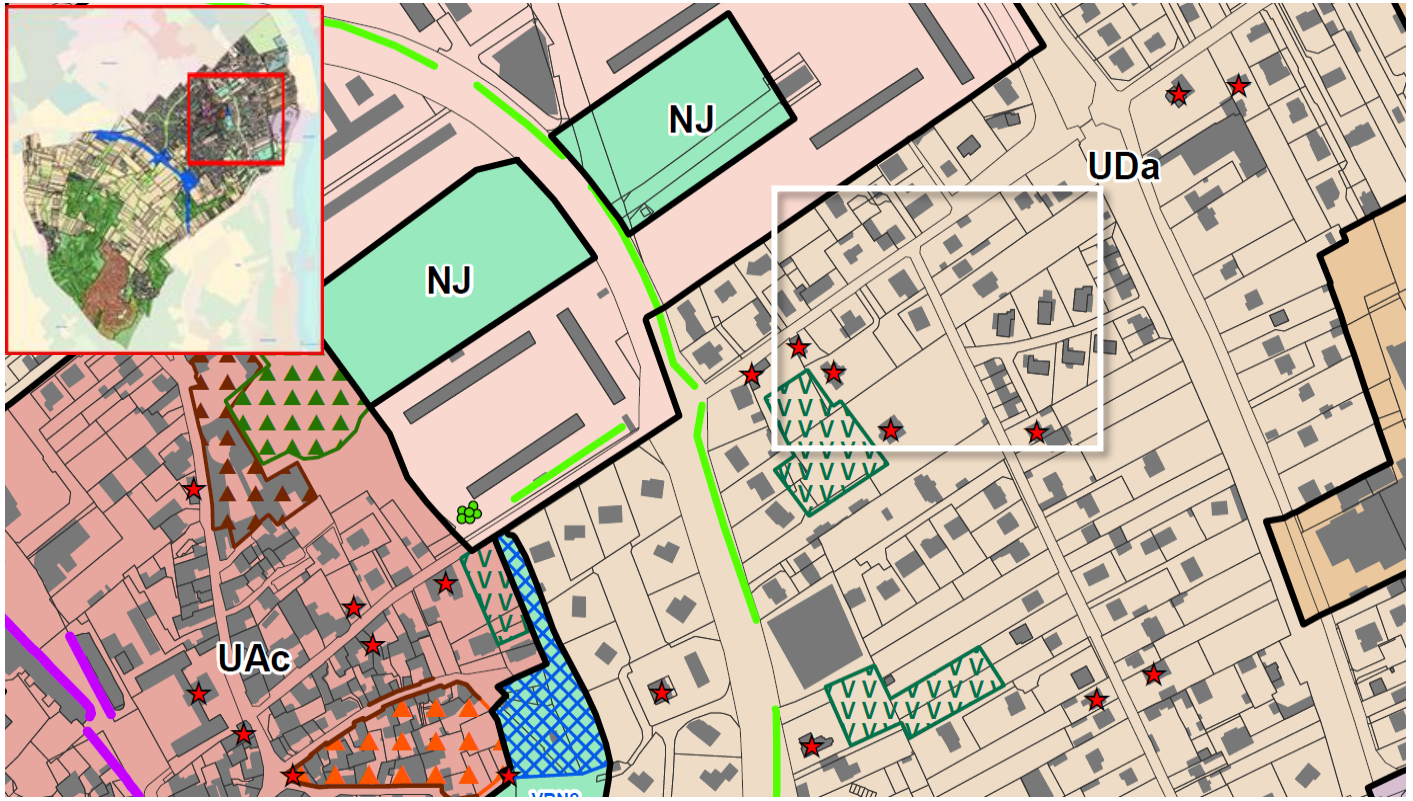
Plan de zonage de la commune



N°6-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 34 RUE MAURICE BERTEAUX

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vernouillet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

Contenu de la modification

La construction sise 34 rue Maurice Berteaux est classée en zone UDa. Elle se situe dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et paysager, cette construction de type « villa » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643_PAT_068

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRÈS

Fiche de protection patrimoniale 78643_PAT_068

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vernouillet

Edifice patrimoine urbain et rural

78643_PAT_068

Nom : Villa

Typologie : Villa

34 RUE MAURICE BERTEAUX

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : Remarquable





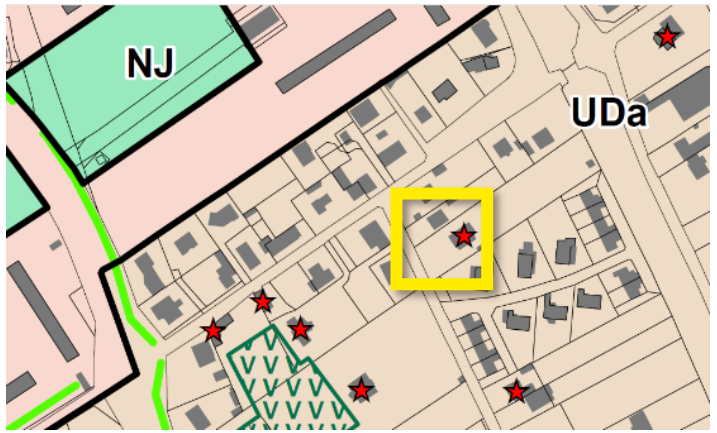
Genèse	Non renseigné		
Période de construction	1880	**Intérêt**	Historique : Architectural : Oui Paysager : Oui

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En recul	
	Rapport aux limites : Sur aucune limite	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Oculus, décors débord toit en bois, marquise, escalier en pierre, garde-corps, linteaux, chaînage d'angle
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

Plan de zonage de la commune



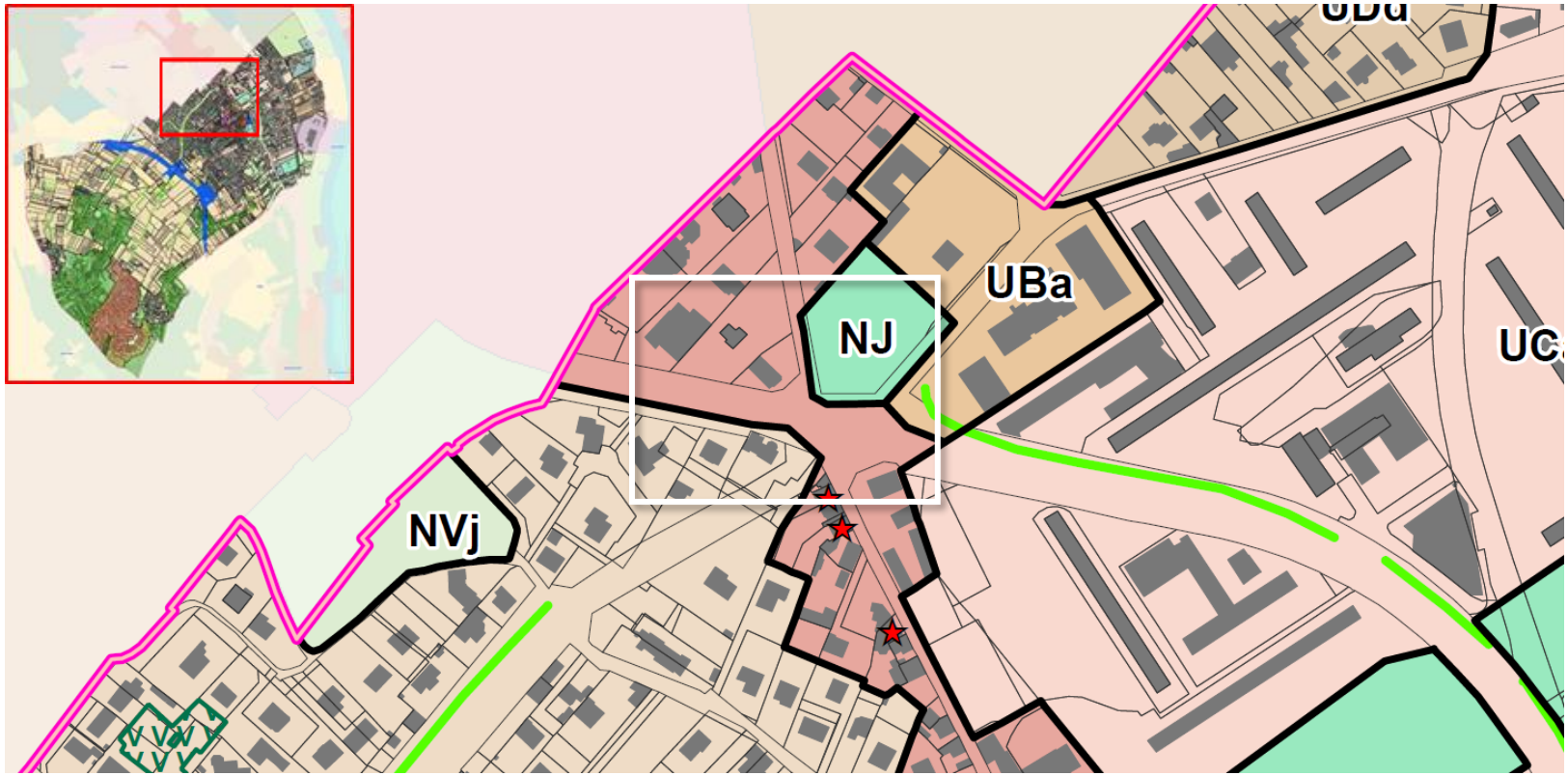
Plan de zonage de la commune



N°7-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 2 BOULEVARD DE L'EUROPE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vernouillet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Extrait du plan de zonage de la commune de Vernouillet

Contenu de la modification

La construction sise 2 boulevard de l'Europe est classée en zone UAc. Elle se situe dans un secteur qui se caractérise par un environnement urbain et paysager remarquable. **Au regard de son caractère remarquable architectural et historique, cette construction de type « maison de bourg » participe à la qualité urbaine et paysagère de la commune. La modification identifie un édifice patrimoine urbain et rural (EPUR) remarquable au plan de zonage et lui associe une fiche patrimoniale.**

L'objectif de la **démarche patrimoniale** du PLUi est de **mettre en valeur et préserver le caractère patrimonial des constructions**. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux. Il ne s'agit pas d'empêcher toute évolution.
Cette préservation intègre à la fois la conservation de l'élément et la prise en compte de son contexte. Le traitement de ses abords doit participer à sa mise en valeur. Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble.
Pour les édifices patrimoine urbain et rural (**EPUR**), ces **fiches renseignent les caractéristiques de chaque élément**, leur degré d'intérêt et, pour certaines, les dispositions ou éléments de décor **à prendre en compte**, en particulier lors de l'exécution de travaux. Ainsi qu'il est précisé dans la partie 3.1 du règlement, le **contenu des fiches éclaire la façon de mettre en œuvre les dispositions réglementaires de la partie 4.2.4 de la partie 1 du règlement**, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou du contenu des dispositions particulières, constitue **un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré**.

Nota bene : la modification étend également la continuité paysagère rue Georges Clémenceau (se reporter à la fiche N°9-VRN).

Synthèse des incidences sur l'environnement

L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà, vis-à-vis de l'identité du territoire.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale 78643_PAT_064

PAS DE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE

APRES

Fiche de protection patrimoniale 78643_PAT_064

PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Vernouillet

Edifice patrimoine urbain et rural

78643_PAT_064

Nom : Le Clos Hamelet





Typologie : Maison de bourg

2 BOULEVARD DE L'EUROPE

Etat : Bon et transformé

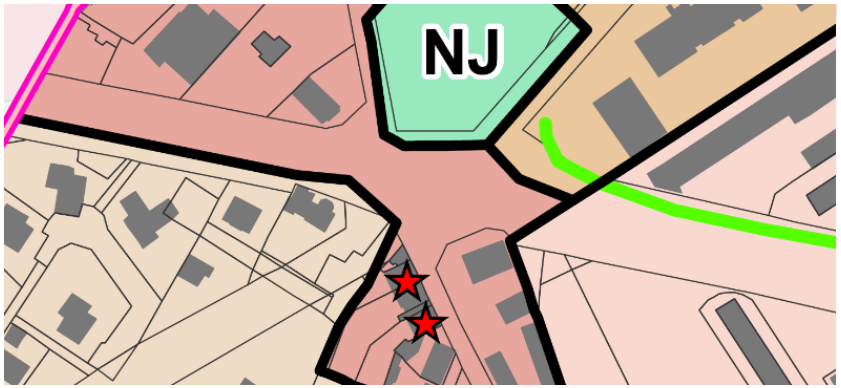
PROTECTION : *Remarquable*

Genèse	Ancienne maison du Marquis de Girardin qui y mourut en1808. A l'origine de la construction, la véranda et les deux extensions (une devant et une autre à l'arrière) n'existaient pas.

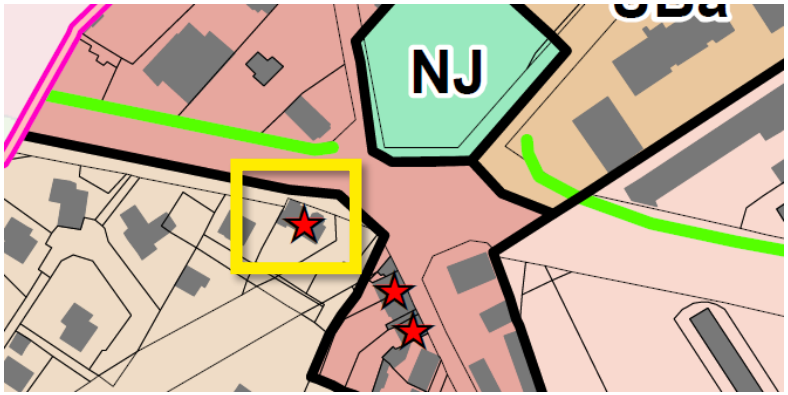
Période de construction	1803	**Intérêt**	Historique : Oui Architectural : Oui Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES		
Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné	
	Rapport aux limites : Sur les deux limites au moins (2 côtés ou plus)	
	Autres éléments à préserver : Non renseigné	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées régulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	Décors linteau, bow-window, volets bois, garde corps en ferronnerie, lucarne
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Non renseigné	

Plan de zonage de la commune



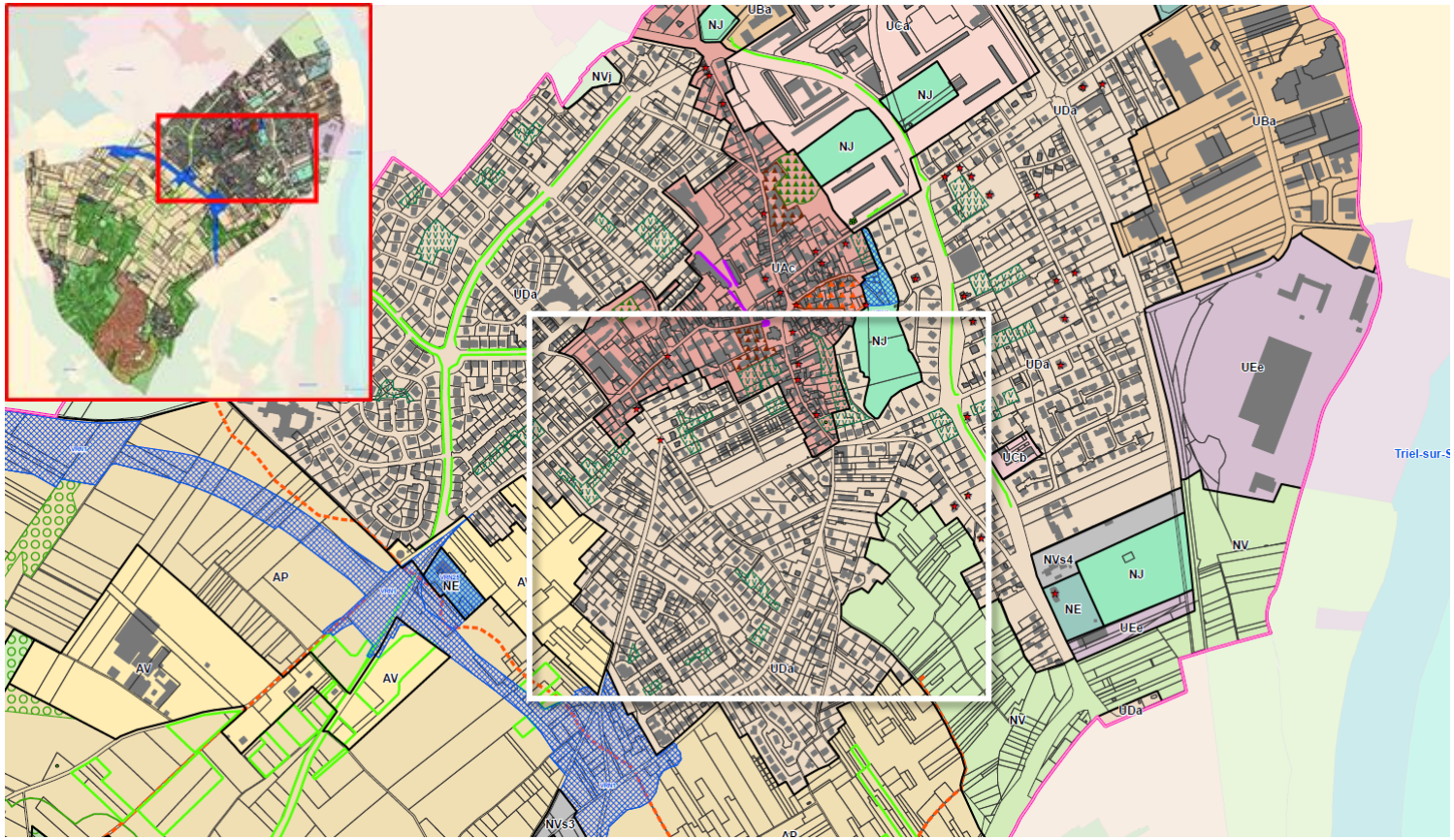
Plan de zonage de la commune



N°8-VRN – CRÉATION DE CINQ CŒURS D'ÎLOTS (CIL)

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vernouillet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

Contenu de la modification

Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers à dominante d'habitat individuel de type pavillonnaire.
Plusieurs terrains, rue de Breteuil, rue de Marsinval, rue Eugène Bourdillon et rue Paul Doumer sont situés en zone UDa au PLUi approuvé. Les fonds de jardins de ces terrains répondent aux caractéristiques des cœurs d'îlots. Dans un objectif de préservation de la biodiversité en ville et de lutte contre les îlots de chaleur, **la modification crée cinq cœurs d'îlot (CIL)** à ces endroits.



L'image est extraite de Google Maps.

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les cœurs d'îlots identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques certains aménagements sous des conditions précises :

- une reconfiguration de l'espace est possible en conservant une surface végétalisée identique en continuité avec les compositions végétales environnantes ;
- des cheminements doux, des places de stationnement, des piscines et des constructions annexes peuvent y être réalisés dès lors que 60% de l'espace demeurent végétalisés.

En outre, dans les cœurs d'îlots comme dans les lisières est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardins, une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.

Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

La modification ajoute **cinq nouveaux cœurs d'îlots au plan de zonage du PLUi**, conformément aux extraits du plan de zonage ci-après.

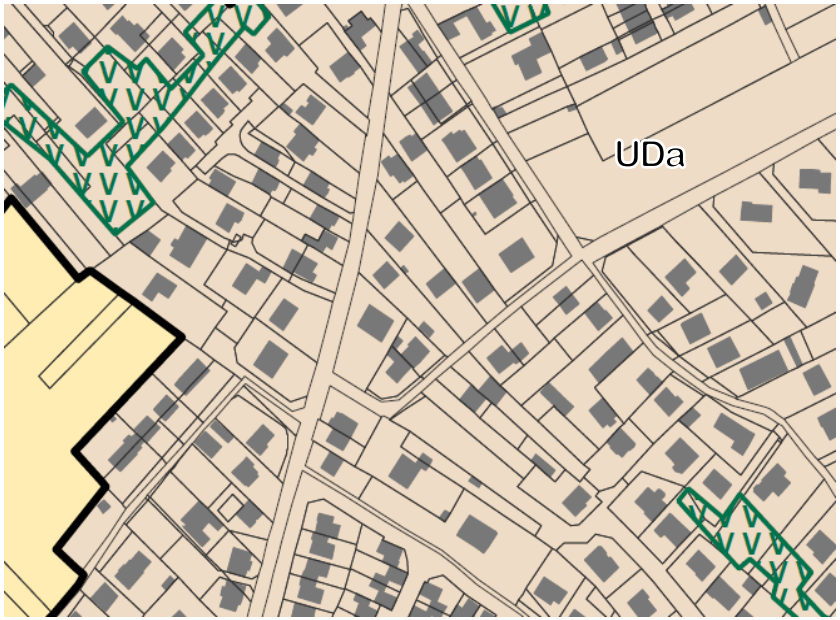
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en ajoutant cinq nouvelles protections des espaces végétalisés en cœur d'ilots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

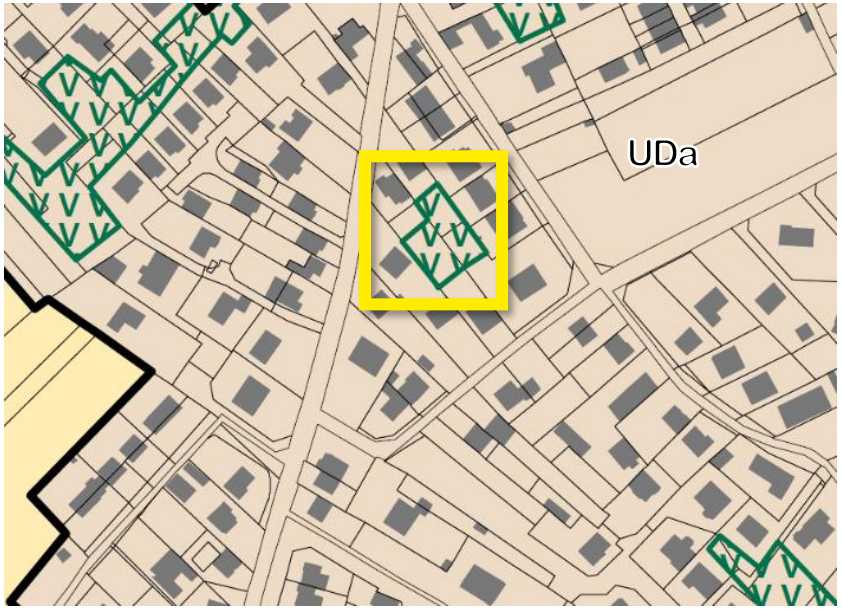
Plan de zonage de la commune



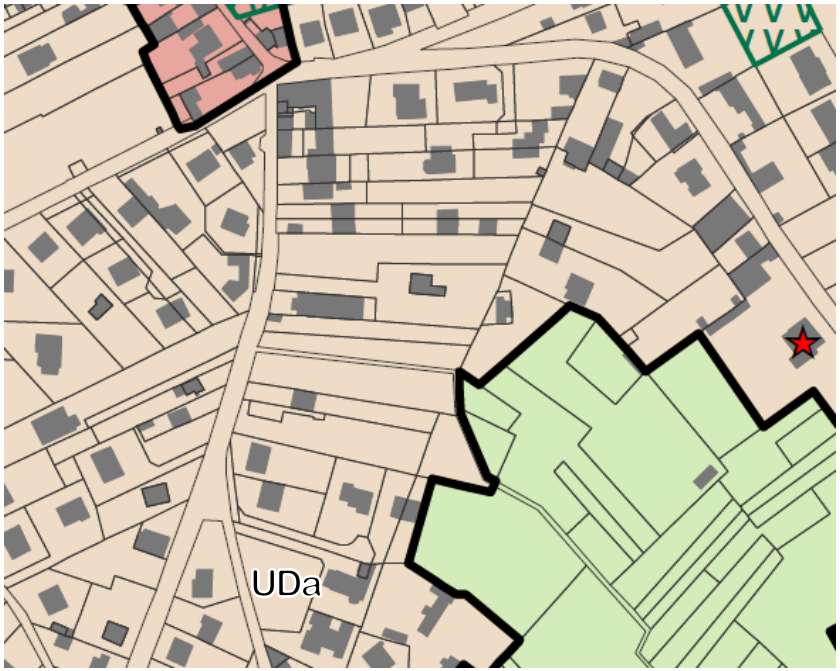
APRÈS

Plan de zonage de la commune

Ajout d'un cœur d'îlot sur le secteur de Breteuil, des gloriettes et sente des petites gloriettes

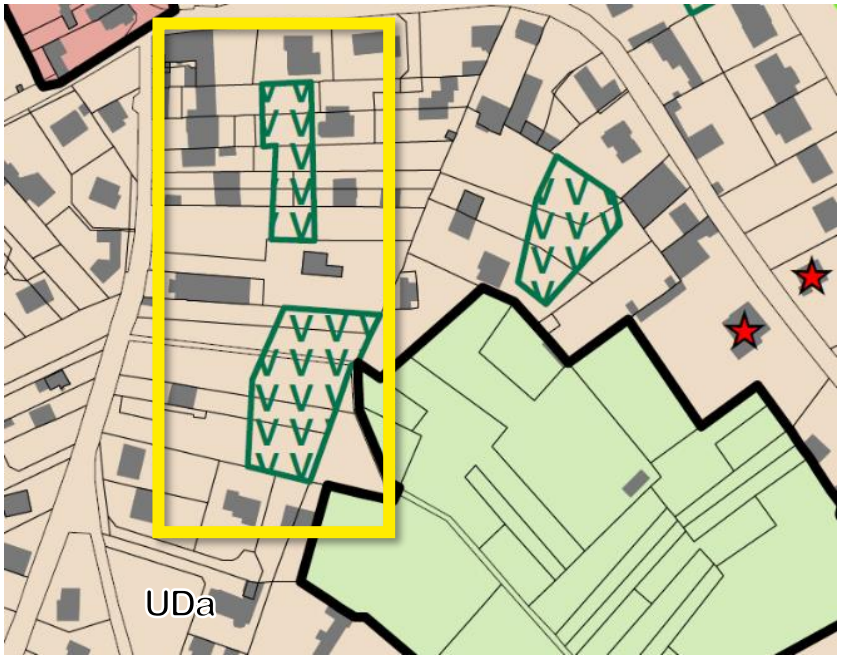


Plan de zonage de la commune

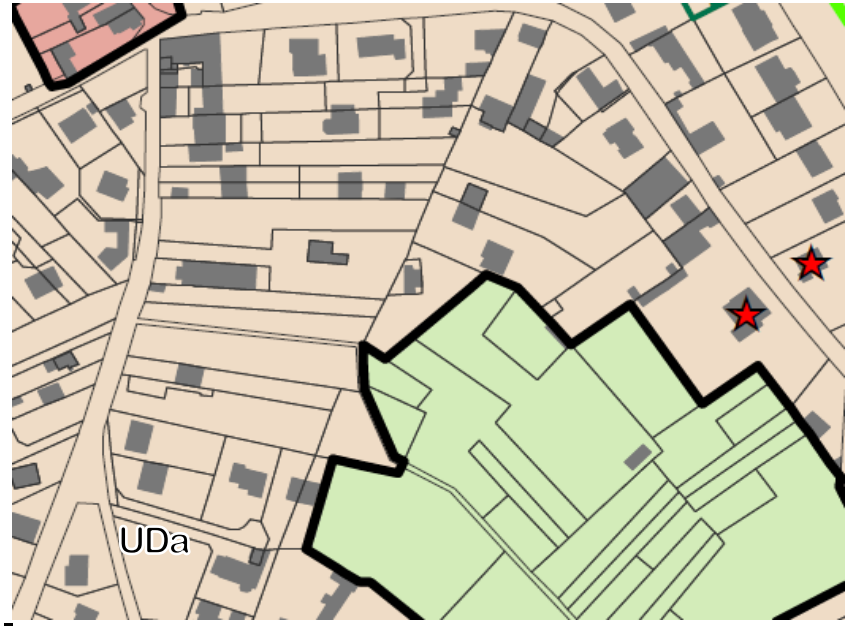


Plan de zonage de la commune

Ajout de deux cœurs d'îlots rue de Marsinval

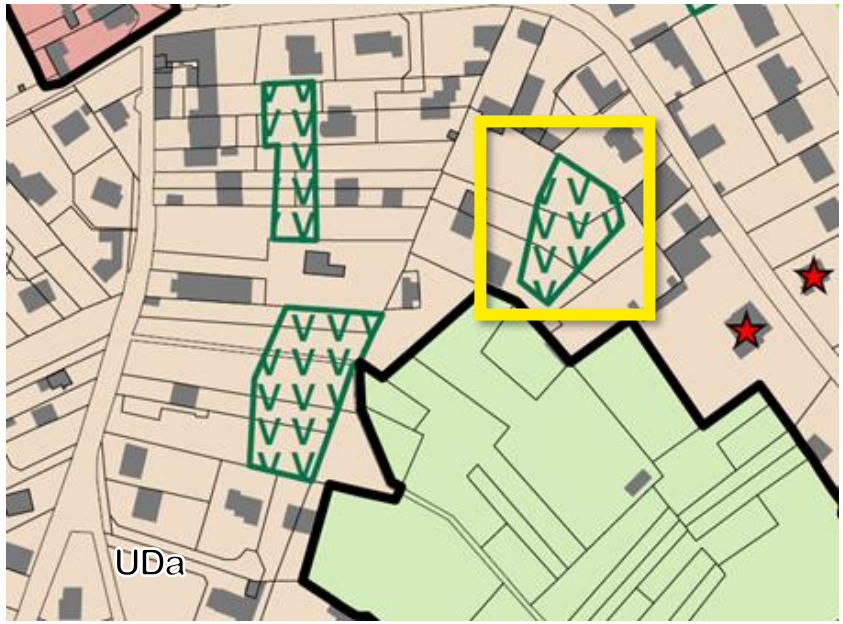


Plan de zonage de la commune

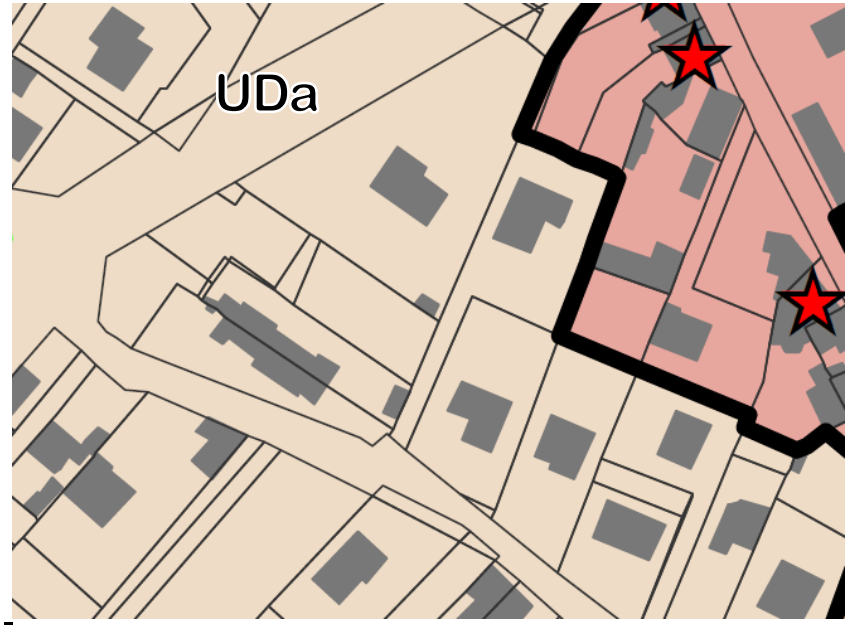


Plan de zonage de la commune

Ajout d'un cœur d'îlot sur le secteur Eugène Bourdillon et impasse Aristide Briand

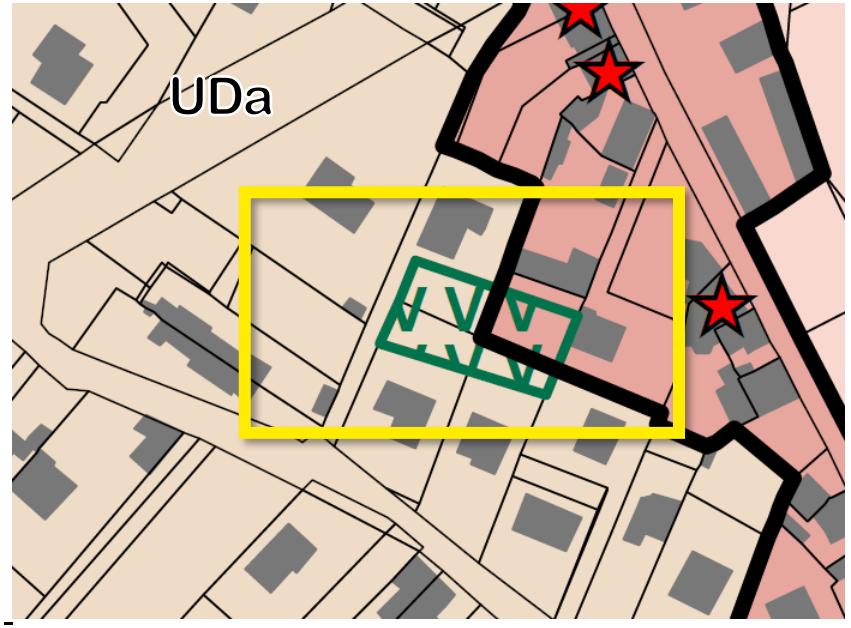


Plan de zonage de la commune



Plan de zonage de la commune

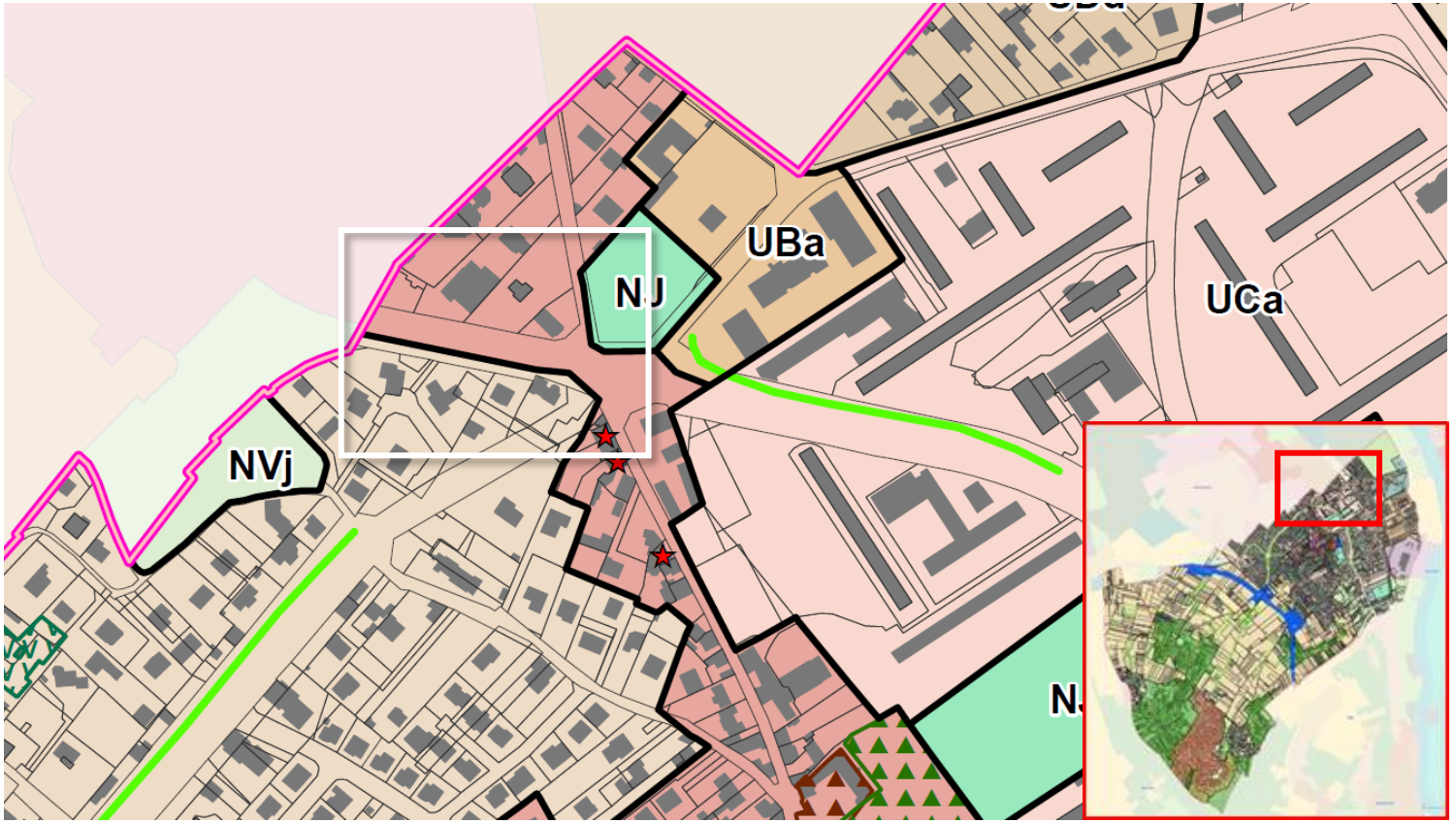
Ajout d'un cœur d'îlot rues Paul Doumer, Montaigne et Noël Gilles



N°9-VRN – EXTENSION D'UNE CONTINUITÉ PAYSAGÈRE RUE GEORGES CLEMENCEAU

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Vernouillet
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Vernouillet

Contenu de la modification

L'alignement d'arbres entre le boulevard de l'Europe et le rond-point de l'Europe est significatif et marque le paysage urbain. Une continuité paysagère (alignement d'arbres) est identifiée sur le boulevard de l'Europe mais n'est pas prolongée après le rond-point de l'Europe. **La modification étend la continuité paysagère correspondant à un alignement d'arbres existant entre le rond-point de l'Europe et la limite de la commune.**

Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3. 4 de la partie 1 du règlement, les continuités paysagères identifiées au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques. Outre le régime d'autorisation particulier auquel sont soumis ces espaces, toutes les constructions ou les travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation. Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire. Un alignement d'arbres ou une continuité paysagère peuvent être ponctuellement détruits pour créer un accès dans le cas où aucune autre solution n'est possible. Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L.421-4, R.151-43, R.421-12, R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.



L'image est extraite du module Google Street View.

Une erreur matérielle est corrigée : Le cadre rouge ci-dessus est ajouté dans le plan de zonage de la commune de Vernouillet pour localiser la modification.

L'évolution de ce sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique. Cette correction n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique et ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

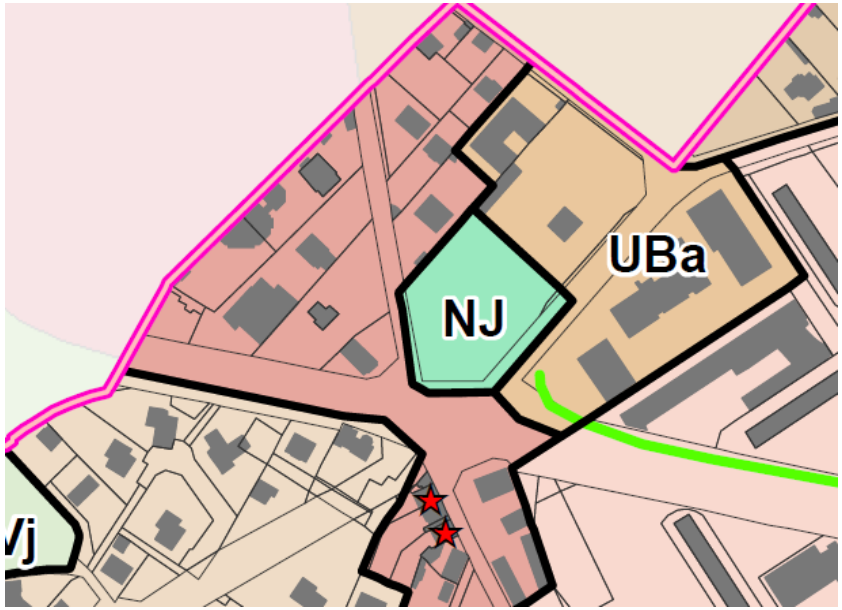
Synthèse des incidences sur l'environnement

La modification porte des incidences positives en renforçant une protection édictée en faveur de la protection d'éléments de la trame verte urbaine.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

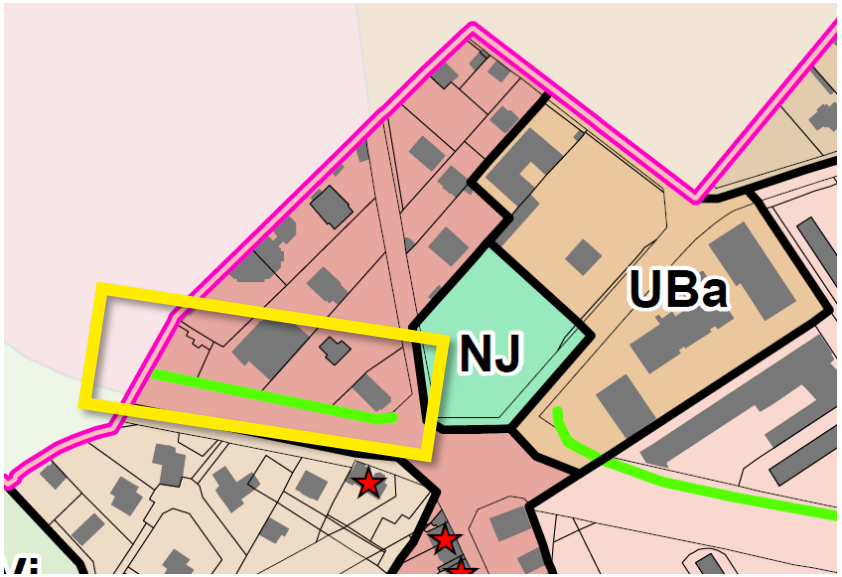
AVANT

Plan de zonage de la commune

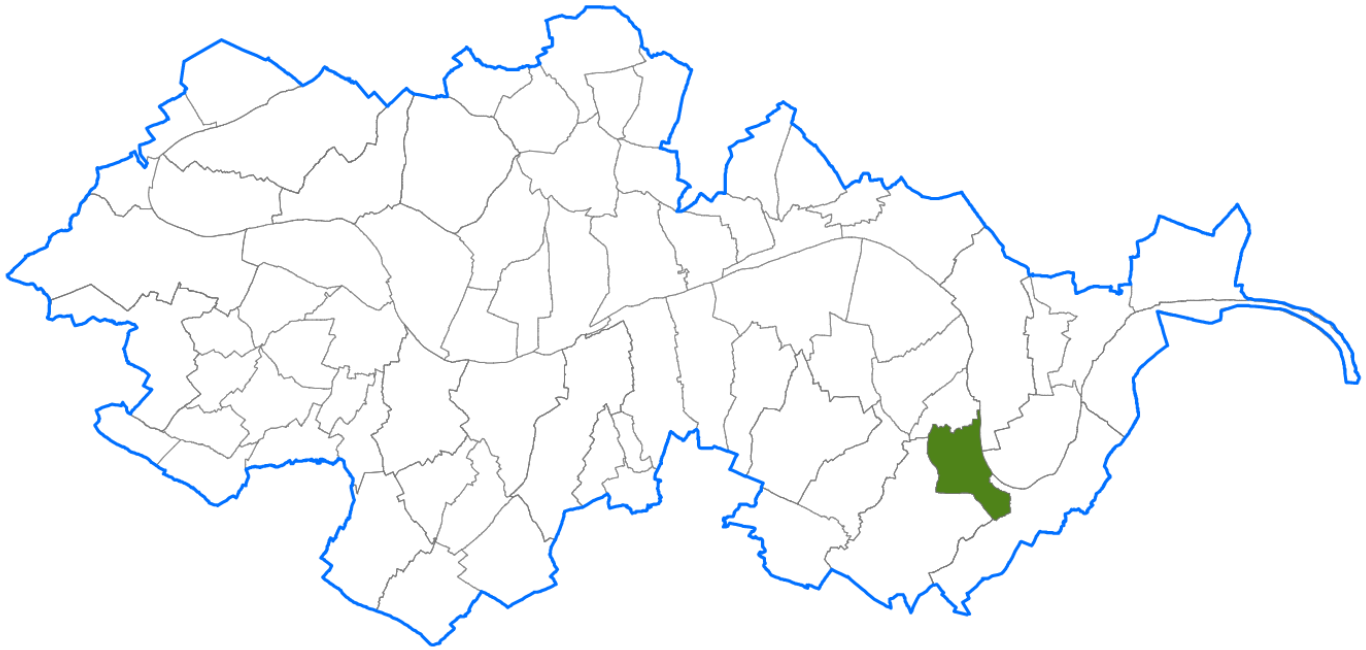


APRÈS

Plan de zonage de la commune



Villennes-sur-Seine

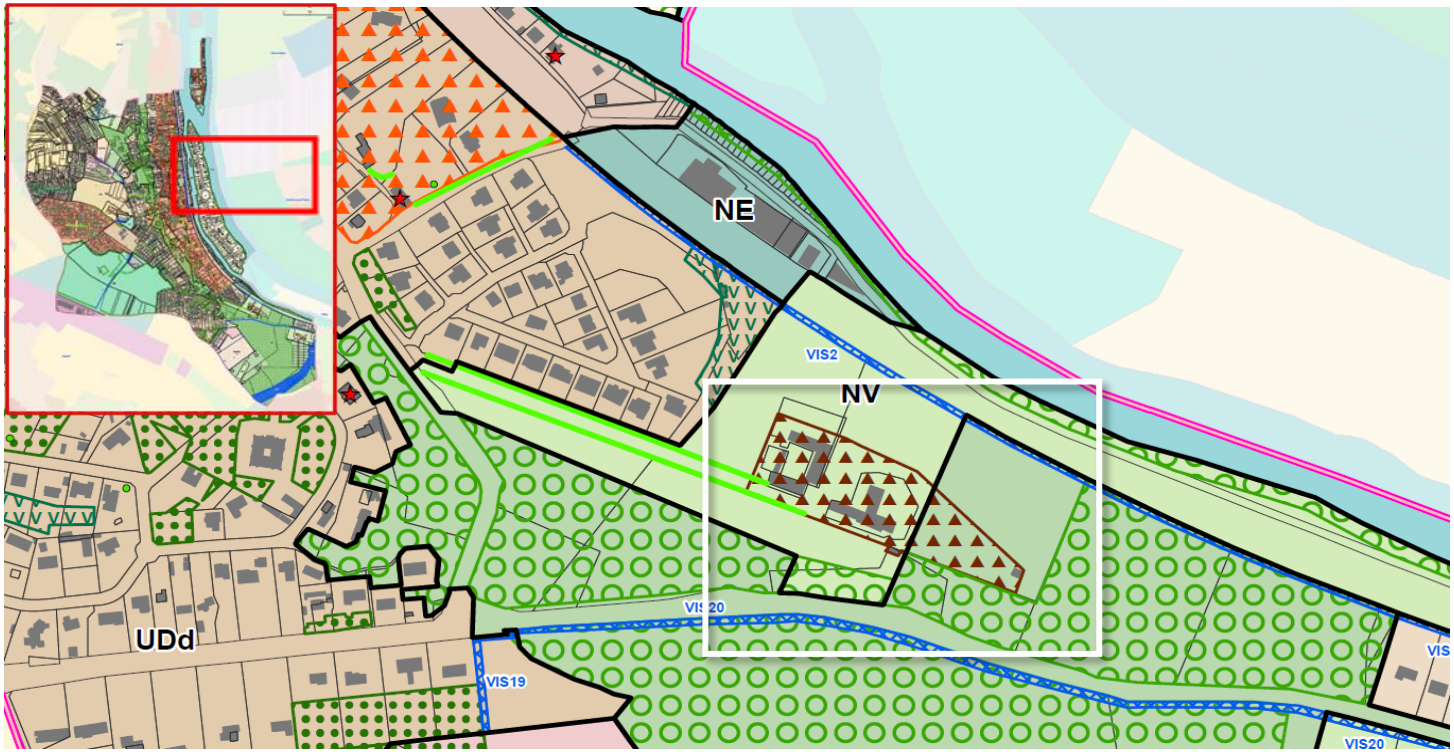


Nota bene. Toutes les communes sont concernées par les évolutions transversales. Pour connaître les autres évolutions qui affectent l'ensemble des communes du territoire, reportez-vous à la partie « Les évolutions transversales » de ce dossier.

N°1-VIS– AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DU CHÂTEAU D'ACQUEVILLE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Villennes-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Villennes-sur-Seine

Contenu de la modification

Le règlement peut identifier des constructions susceptibles de changer de destination en zone naturelle, afin de **permettre une reconversion et une valorisation du bâti** sans dénaturer le caractère naturel du secteur, tout en s'inscrivant dans une logique de lutte contre l'artificialisation des sols. Ces changements de destination sont admis **dans un objectif de valorisation du patrimoine bâti existant du territoire et sous conditions** définies dans le règlement de la zone agricole ou naturelle.

Cette modification n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité en zone NV. Le changement de destination admis en zone naturelle est conditionné par le règlement de la zone naturelle (NV). De plus, le changement de destination ne dispense pas au stade du permis de construire d'être soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

A ce titre, **les constructions du château d'Acqueville, classées en NV et NP, sont identifiées au plan de zonage comme pouvant changer de destination**.

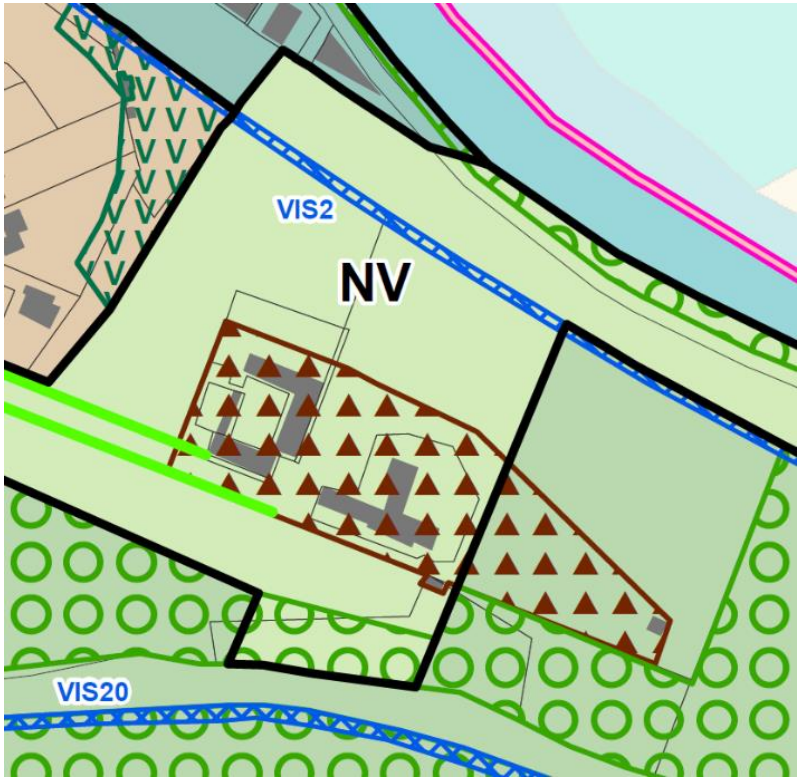
Synthèse des incidences sur l'environnement

Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter un patrimoine et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

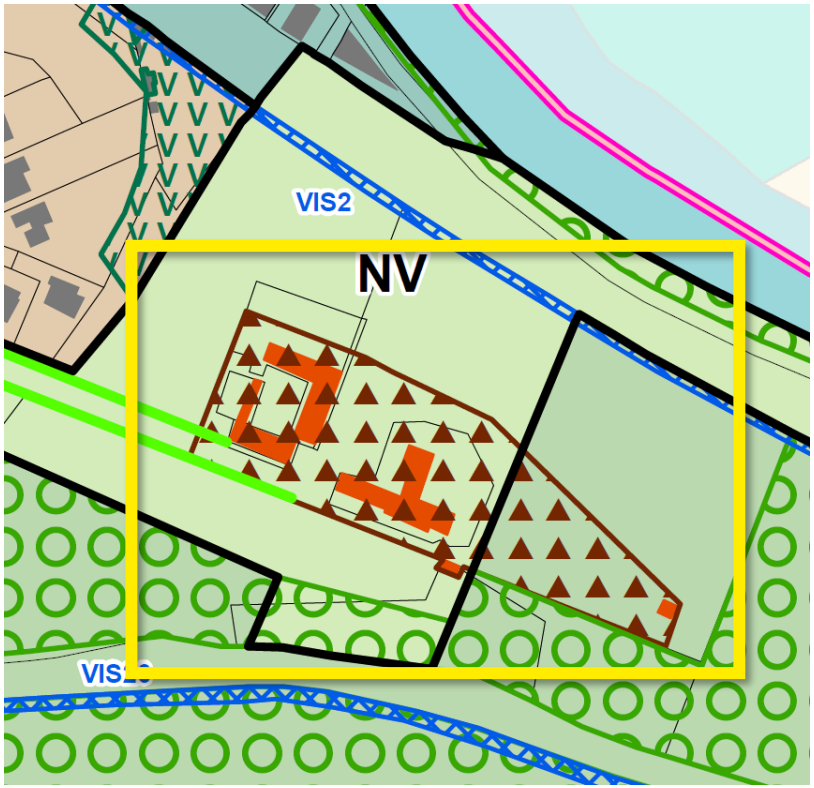
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (6/7)

Modification générale n°1 du PLUi

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★ 1 ★

6. LA PRISE EN COMPTE DES JUGEMENTS D'ANNULATION PARTIELLES

PARVENUE LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

C. La prise en compte des jugements d'annulations partielles

Le PLUi de Grand Paris Seine & Oise a fait l'objet de plusieurs recours en annulation. Aucune annulation totale n'a été prononcée à l'encontre du PLUi approuvé. Seules quelques annulations partielles ont été prononcées.

Le présent dossier de modification générale intègre uniquement les conséquences des annulations partielles devenues définitives et ne portant que sur des prescriptions graphiques ponctuelles sans effet sur le zonage approuvé du PLUi, maintenu en vigueur.

L'objet de la modification vise à tenir compte d'une situation s'appliquant de droit depuis la date du jugement et de faire ainsi correspondre le document matériel (le plan de zonage publié et consultable par le public) avec la réalité juridique. En effet, lorsqu'une disposition est annulée, cela signifie que cette disposition est réputée ne jamais avoir existé. L'annulation de la disposition produit ses effets dès la date du jugement sans attendre une évolution du PLUi. La modification générale n°1 du PLUi corrige ainsi sur le plan de zonage de chaque commune concernée les seules prescriptions graphiques réputées ne jamais avoir existé, en tenant compte uniquement des parcelles concernées par les jugements.

Ces annulations partielles de prescriptions surfaciques limitées n'ont pas fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement. En effet, puisque ces dispositions sont réputées ne jamais avoir existé, elles n'emportent aucune incidence sur l'environnement.

En conformité avec l'article L.153-7 du code de l'urbanisme, seules les annulations partielles définitives, sans remise en cause du zonage et conformes au champ d'application de la procédure de modification, sont intégrées. Il s'agit de :

- la décision du tribunal administratif de Versailles du 28 juillet 2021 n°2002202 qui annule la délibération du conseil communautaire de la Communauté urbaine GPS&O du 16 janvier 2020 en tant qu'elle maintient un emplacement réservé « FD108 » sur les parcelles cadastrées section AL n° 183 à 186 situées à Follainville-Dennemont ;
- la décision du tribunal administratif de Versailles du 28 juillet 2021 n°2004932 qui annule la délibération du conseil communautaire de la Communauté urbaine GPS&O du 16 janvier 2020 approuvant le PLU intercommunal en tant seulement qu'elle institue un emplacement réservé sur les parcelles AW 162 et 267 situées à Mantes-la-Jolie ;
- la décision du tribunal administratif de Versailles du 28 juillet 2021 n°2004977 qui annule la délibération du conseil communautaire de la Communauté urbaine GPS&O du 16 janvier 2020 approuvant le PLU intercommunal en tant qu'elle institue une servitude « arbre identifié et continuité paysagère » sur le jardin haut de la parcelle cadastrée section AA n°481 située à Mousseaux-sur-Seine ;
- la décision du tribunal administratif de Versailles du 28 juillet 2021 n°2004670 qui annule la délibération du 16 janvier 2020 approuvant le PLUi en tant qu'elle classe en « ensemble bâti » la parcelle cadastrée section D n° 724 située à Orgeval ;
- la décision du tribunal administratif de Versailles du 28 juillet 2021 n°2002029 qui annule la délibération du 16 janvier 2020 approuvant le PLUi en tant qu'elle porte prescription de deux emplacements réservés « TSA15 » et « TSA19 » à Tessancourt-sur-Aubette ;
- la décision du tribunal administratif de Versailles du 28 juillet 2021 n°2002093 qui annule la délibération du 16 janvier 2020 approuvant le PLUi en tant qu'elle institue une servitude de cœur d'îlot sur les parcelles cadastrées section AK n° 470 et 81 situées à Triel-sur-Seine ;

- la décision du tribunal administratif de Versailles du 28 juillet 2021 n°2003203, qui annule la délibération du 16 janvier 2020 approuvant le PLUi en tant qu'elle institue une servitude de cœur d'îlot sur la parcelle cadastrée section AZ n° 291 située à Triel-sur-Seine ;
- la décision du tribunal administratif de Versailles du 28 juillet 2021 n°2007861 qui annule la délibération du 16 janvier 2020 approuvant le PLUi en tant qu'elle classe les parcelles cadastrées section BV n° 1570 et 1571 à Triel-sur-Seine en espaces boisés classés.

Les pièces qui évoluent pour tenir compte de la réalité juridique sont les suivantes :

- IV – Règlement – 3.2 Fiches de protection patrimoniale par commune ;
- IV – Règlement – 4. Annexes au Règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation) ;
- IV – Règlement – 5.2. Plans de zonage par commune.

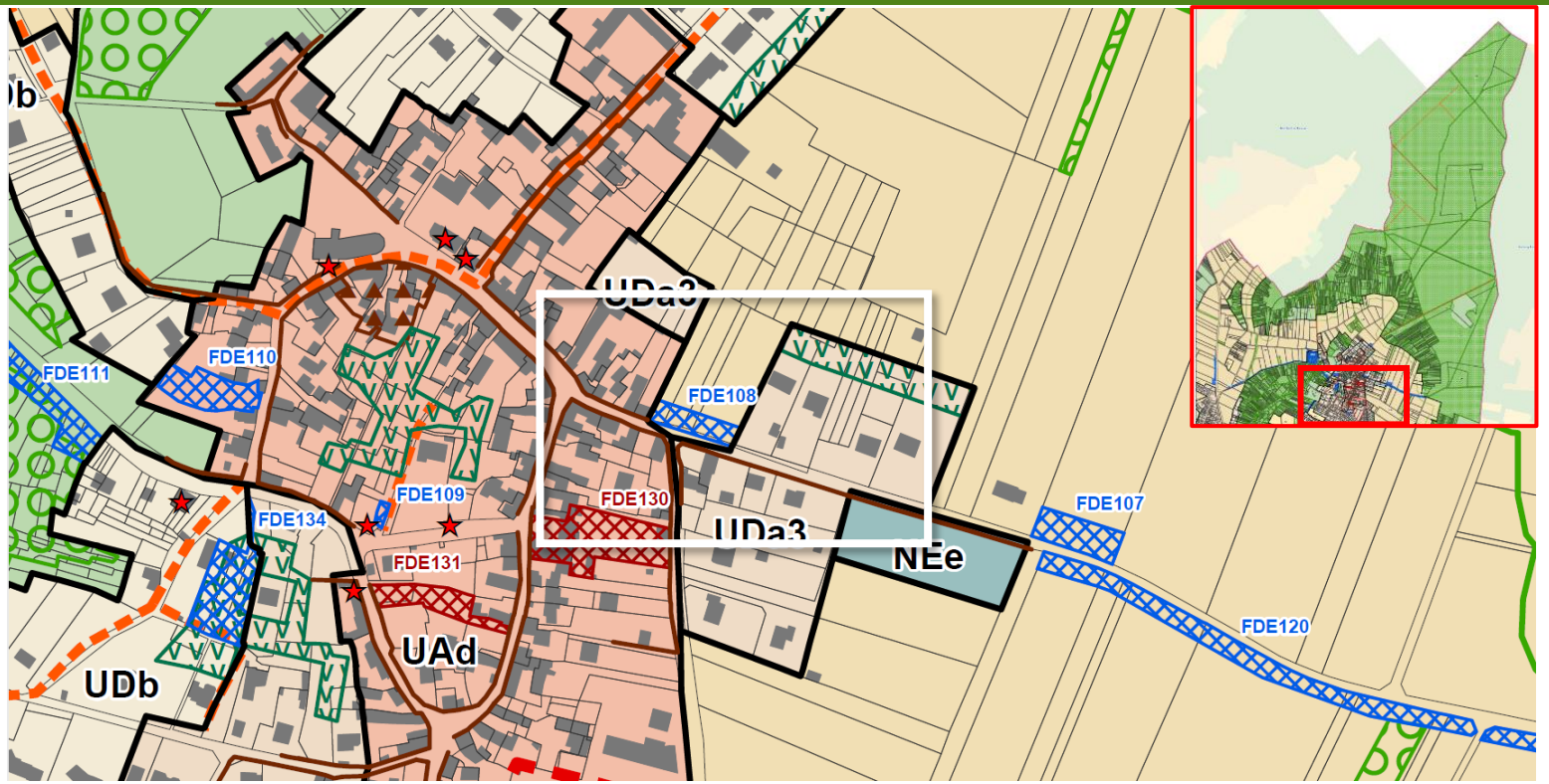
SOMMAIRE

N°A – ANNULATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « FDE108 » SUR LA COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT 1179
N°B – ANNULATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « MLJ50 » SUR LA COMMUNE DE MANTES-LA-JOLIE 1183
N°C – ANNULATION DE LA PROTECTION PAYSAGÈRE CP_7708 SUR LA PARCELLE AA481 SUR LA COMMUNE DE MOUSSEAUX-SUR-SEINE 1187
N°D – ANNULATION DE LA PROTECTION PATRIMONIALE 78466_PAT_026 SUR LA COMMUNE D'ORGEVAL 1189
N°E – ANNULATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « TSA15 » ET « TSA19 » SUR LA COMMUNE DE TESSANCOURT-SUR-AUBETTE 1193
N°F – ANNULATION PARTIELLE D'UN CŒUR D'ILOT SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE 1197
N°G – ANNULATION PARTIELLE D'UN CŒUR D'ILOT SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE 1199
N°H – ANNULATION PARTIELLE D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE 1201

N°A – ANNULATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « FDE108 » SUR LA COMMUNE DE FOLLAINVILLE-DENNEMONT

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Follainville-Dennemont
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune.

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Follainville-Dennemont

Contenu de la modification

Par un **jugement du 28 juillet 2021** (n°2002202), le tribunal de Versailles a annulé la délibération du conseil communautaire du 16 janvier 2020 portant approbation du PLUi en ce qu'elle porte prescription de l'emplacement réservé « FDE108 ». Cette décision a **pour effet immédiat d'annuler cet emplacement réservé**.

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Afin de faire correspondre le document matériel à la réalité juridique, la **modification supprime l'emplacement réservé** au plan de zonage ainsi qu'au tableau des emplacements réservés annexé au règlement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

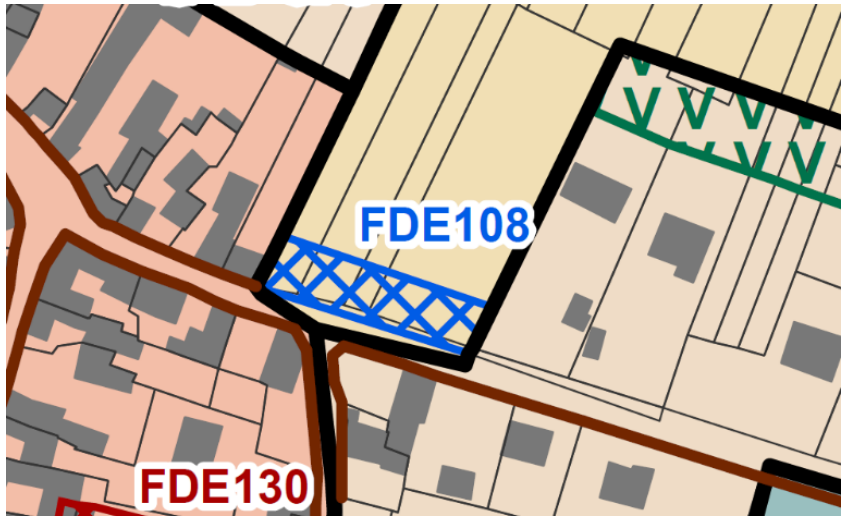
FDE105	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Aménagement paysagé de l'intersection - rue des Groux / Diderot	327 m²	Commune
FDE106	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Entrée paysagère sécurisée par Limay	1196 m²	Commune
FDE107	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Entrée paysagère sécurisée par Fontenay Saint Père	888 m²	Commune
FDE108	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Aménagement paysagé de l'intersection Croix de Mantes / Jules Ferry	609 m²	Commune

APRÈS

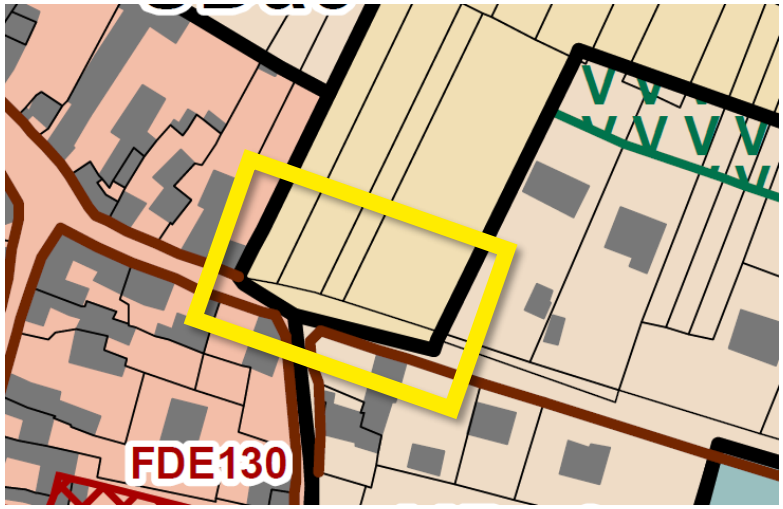
Tableau des emplacements réservés

FDE105	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Aménagement paysagé de l'intersection - rue des Groux / Diderot	327 m²	Commune
FDE106	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Entrée paysagère sécurisée par Limay	1196 m²	Commune
FDE107	FOLLAINVILLE DENNEMONT	Environnement	Entrée paysagère sécurisée par Fontenay Saint Père	888 m²	Commune
~~FDE108~~	~~FOLLAINVILLE DENNEMONT~~	~~Environnement~~	~~Aménagement paysagé de l'intersection Croix de Mantes / Jules Ferry~~	~~609 m²~~	~~Commune~~

Plan de zonage de la commune



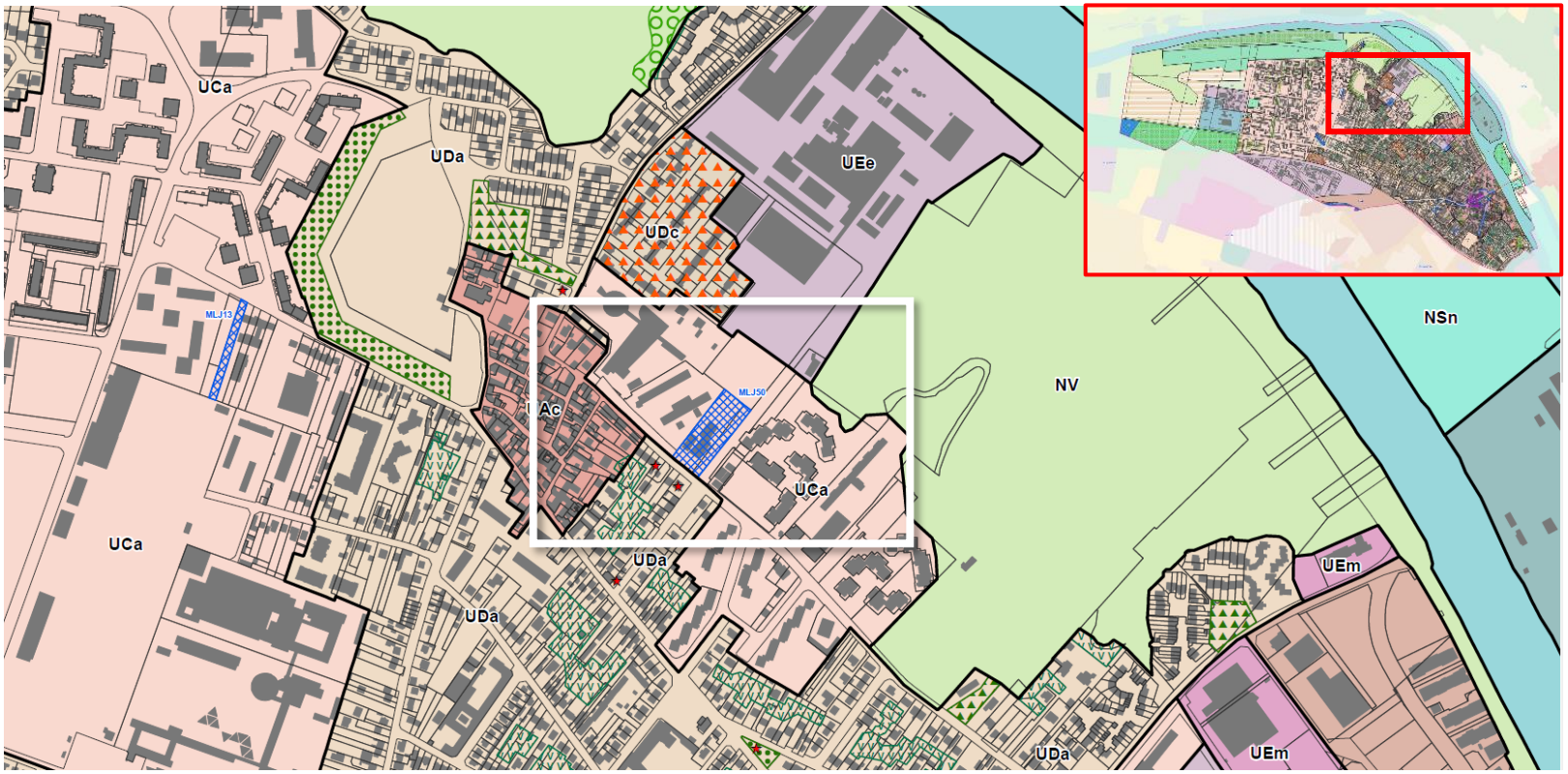
Plan de zonage de la commune



N°B – ANNULATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « MLJ50 » SUR LA COMMUNE DE MANTES-LA-JOLIE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Mantes-la-Jolie
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune.

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mantes-la-Jolie

Contenu de la modification

Par un **jugement du 28 juillet 2021** (n°2004932), le tribunal administratif de Versailles a annulé la délibération du conseil communautaire du 16 janvier 2020 portant approbation du PLUi en ce qu'elle porte prescription de l'emplacement réservé « MLJ50 » sur les parcelles 162 et 267 de la section cadastrale AW. Cette décision a eu **pour effet immédiat d'annuler cet emplacement réservé**.

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Afin de faire correspondre le document matériel à la réalité juridique, la **modification supprime l'emplacement réservé** au plan de zonage ainsi qu'au tableau des emplacements réservés annexé au règlement.

Nota bene : la modification crée un emplacement réservé « MLJ54 » pour la réalisation d'un cheminement piéton (se reporter à la fiche n°1-MLJ).

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

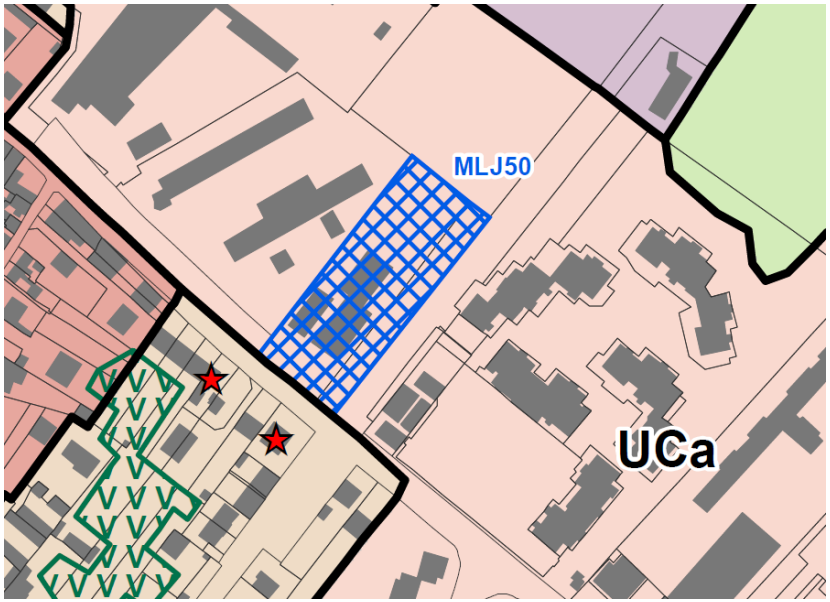
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m²	CU GPSEO
MLJ50	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Voie d'accès	4362 m²	CU GPSEO
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m²	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m²	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m²	Commune
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m²	CU GPSEO

APRÈS

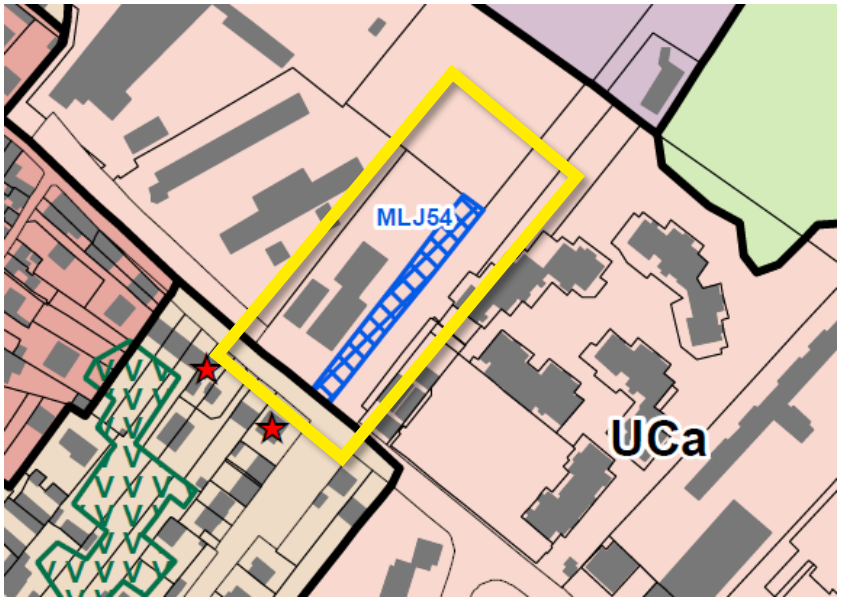
Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3358 m²	CU GPSEO
~~MLJ50~~	~~MANTES LA JOLIE~~	~~Voirie - Projet Transport~~	~~Voie d'accès~~	~~4362 m²~~	~~CU GPSEO~~
MLJ51	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Autoroute A13	32391 m²	CU GPSEO
MLJ52	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	967 m²	Commune
MLJ53	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension de l'école "Les Mimosas"	839 m²	Commune
MLJ54	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Aménagement d'un cheminement piéton	1049 m²	Commune
MLJ55	MANTES LA JOLIE	Voirie - Projet Transport	Création d'une nouvelle voie dans le prolongement de l'impasse E. Zola	1288 m²	CU GPSEO
MLV2	MANTES LA VILLE	Voirie - Projet Transport	Sente piétonnière pour accès au bois des Enfers	1070 m²	CU GPSEO

Plan de zonage de la commune



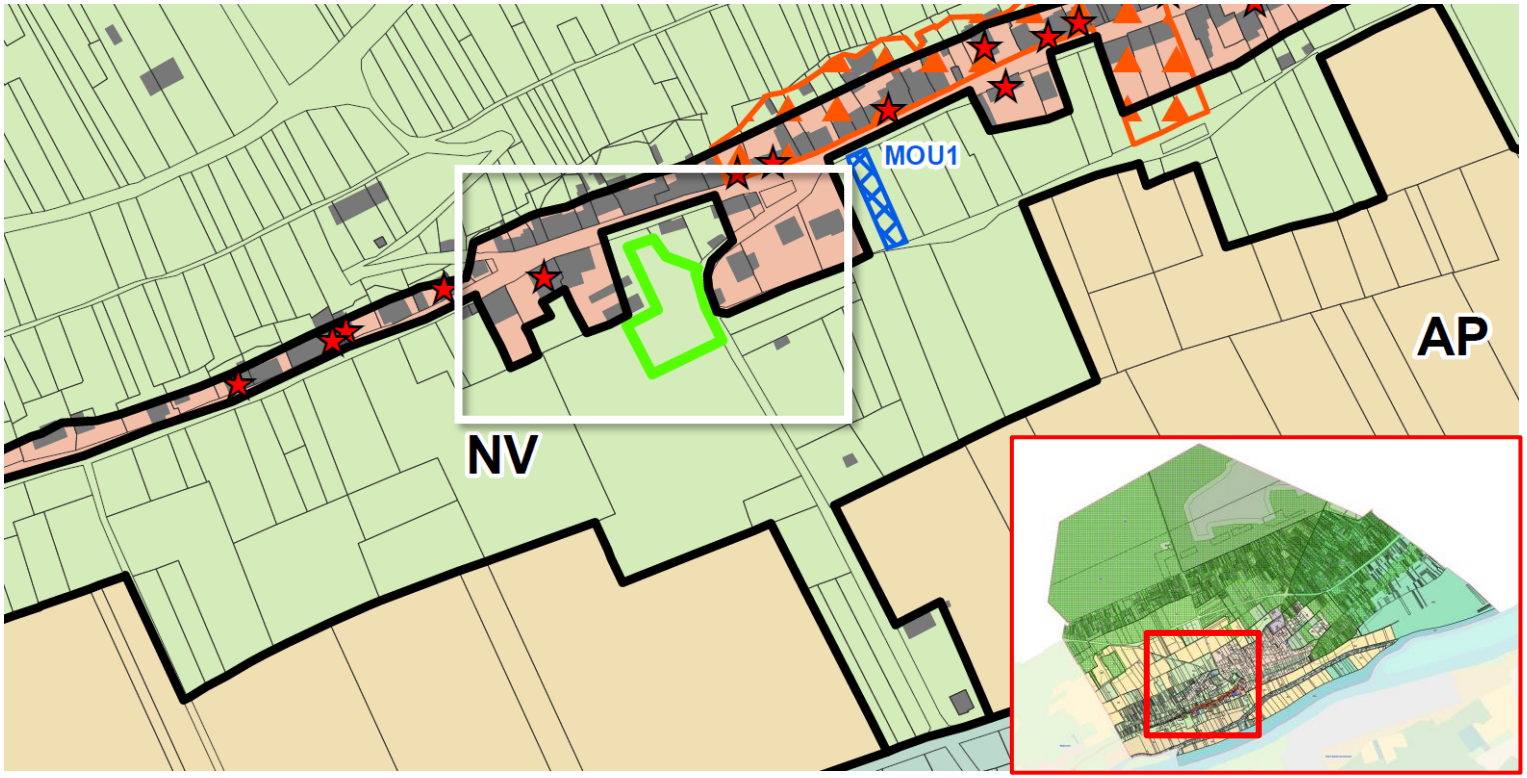
Plan de zonage de la commune



N°C – ANNULATION DE LA PROTECTION PAYSAGÈRE CP_7708 SUR LA PARCELLE AA481 SUR LA COMMUNE DE MOUSSEAUX-SUR-SEINE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Mousseaux-sur-Seine
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Mousseaux-sur-Seine

Contenu de la modification

Par un **jugement du 28 juillet 2021** (n°2004977), le tribunal de Versailles a annulé la délibération du conseil communautaire du 16 janvier 2020 portant approbation du PLUi en ce qu'elle institue une servitude « arbre identifié et continuité paysagère » sur le jardin haut de la parcelle cadastrée section AA n°481. Cette décision a **pour effet immédiat d'annuler la continuité paysagère**.

Afin de faire correspondre le document matériel à la réalité juridique, **la modification supprimera la continuité paysagère du plan de zonage**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

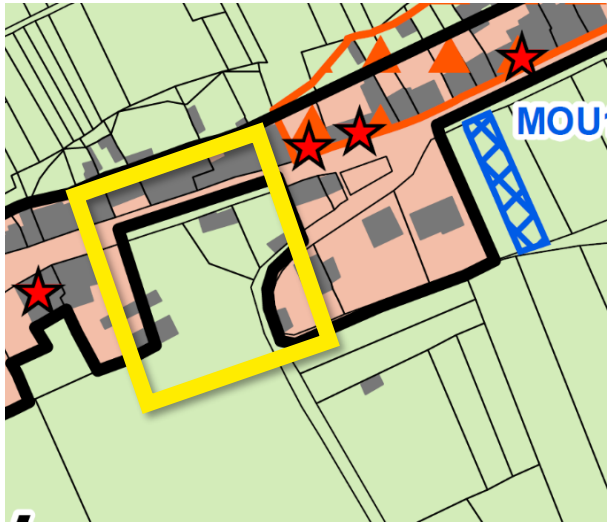
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

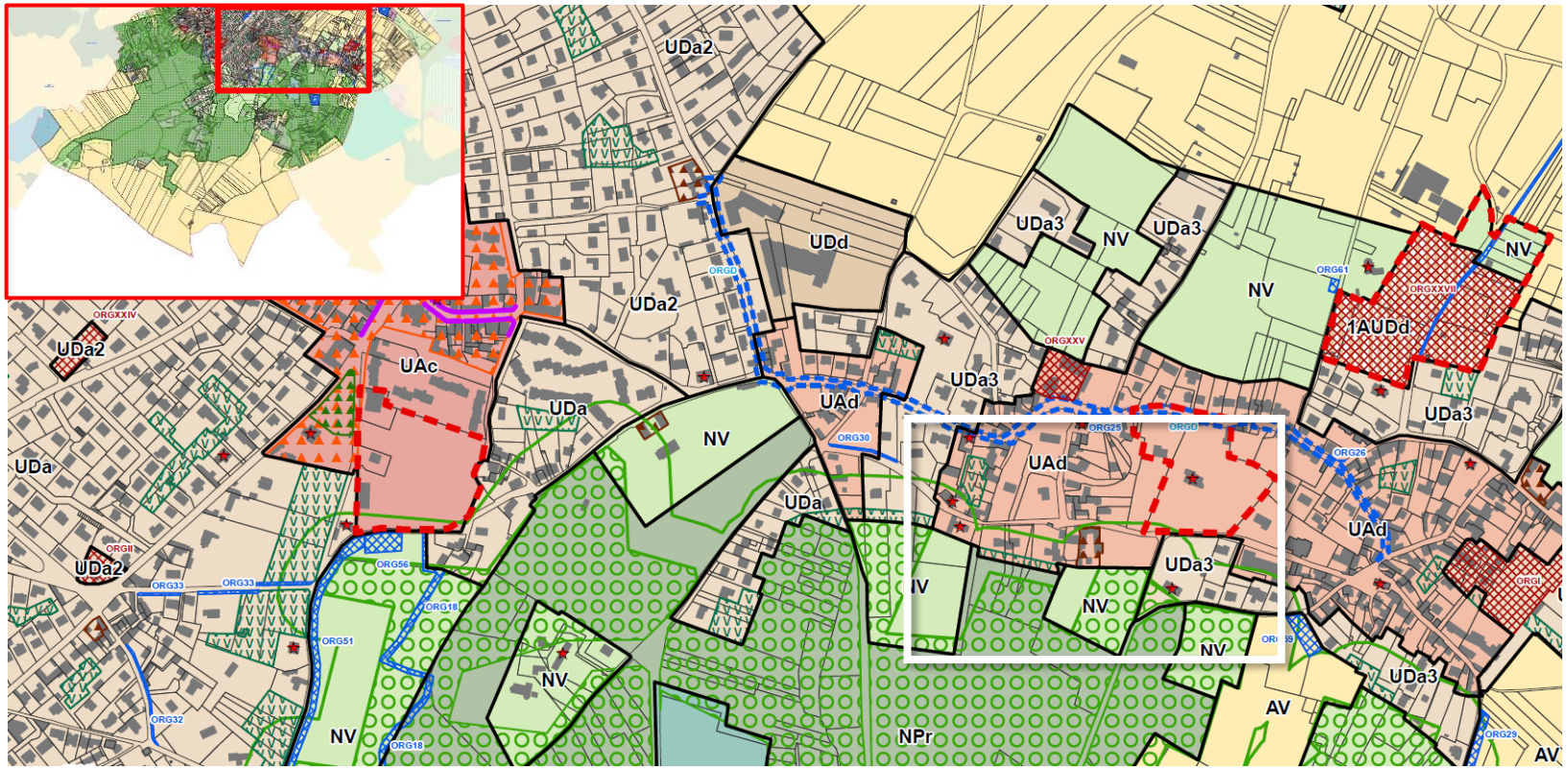
Plan de zonage de la commune



N°D – ANNULATION DE LA PROTECTION PATRIMONIALE 78466_PAT_026 SUR LA COMMUNE D'ORGEVAL

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Orgeval
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 3.2 – Fiches de protection patrimoniale par commune
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°2 de la commune de Orgeval

Contenu de la modification

Par un **jugement du 28 juillet 2021** (n°2004670), le tribunal de Versailles a annulé la délibération du conseil communautaire du 16 janvier 2020 portant approbation du PLUi en ce qu'elle crée un ensemble bâti (EB) rue de la butte (78466_PAT_026). Cette décision a **pour effet immédiat d'annuler l'ensemble bâti 78466_PAT_026**.

Afin de faire correspondre le document matériel à la réalité juridique, **la modification supprimera cette protection patrimoniale du règlement au plan de zonage et dans la partie 3 du règlement.**

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Fiche de protection patrimoniale

PLUi

Orgeval

Ensemble bâti

78466_PAT_026

Nom : Ensemble bâti





Typologie : Ensemble bâti

RUE DE LA BUTTE

Etat : Bon et transformé

PROTECTION : Remarquable

Genèse	Non renseigné

Période de construction	*Non renseigné*	Intérêt	Historique : OUI Architectural : Paysager :

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Non concerné	
	Rapport aux limites : Non concerné	
	Autres éléments à préserver : Mur	
	Gabarit : R+1+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Travées irrégulières
		Matériaux : Enduit
	Traitement de la toiture	Forme : 2 pans
		Matériaux : Tuile mécanique
	Dispositions particulières	*volumétrie + matériaux*
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager : Jardin intéressant	

PLUi approuvé / Protection du patrimoine architectural urbain et paysager / Fiches de Protection Patrimoniale par commune 2439

APRÈS

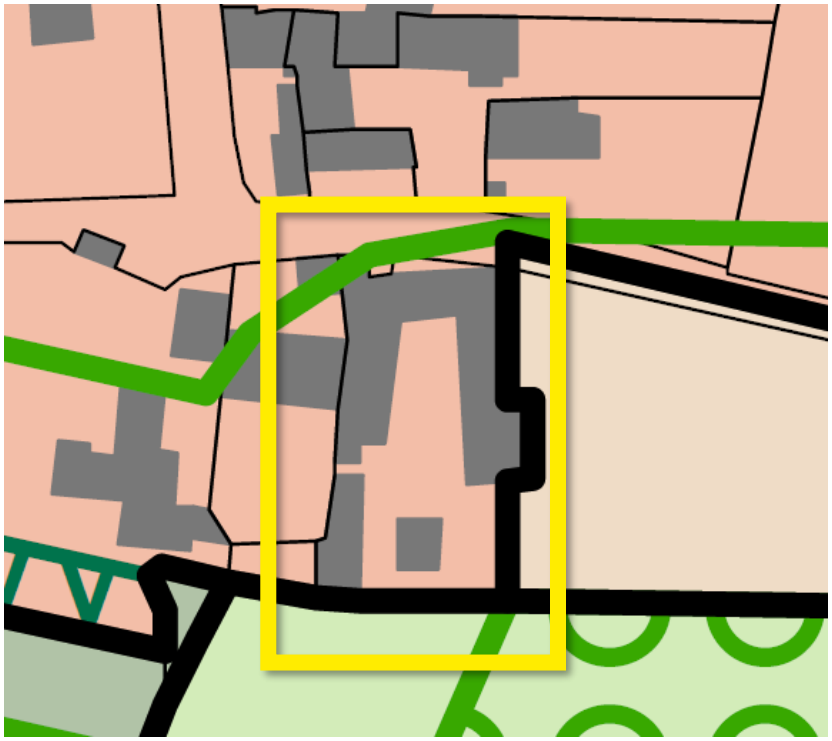
Fiche de protection patrimoniale

SUPPRESSION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78466_PAT_026

Plan de zonage de la commune



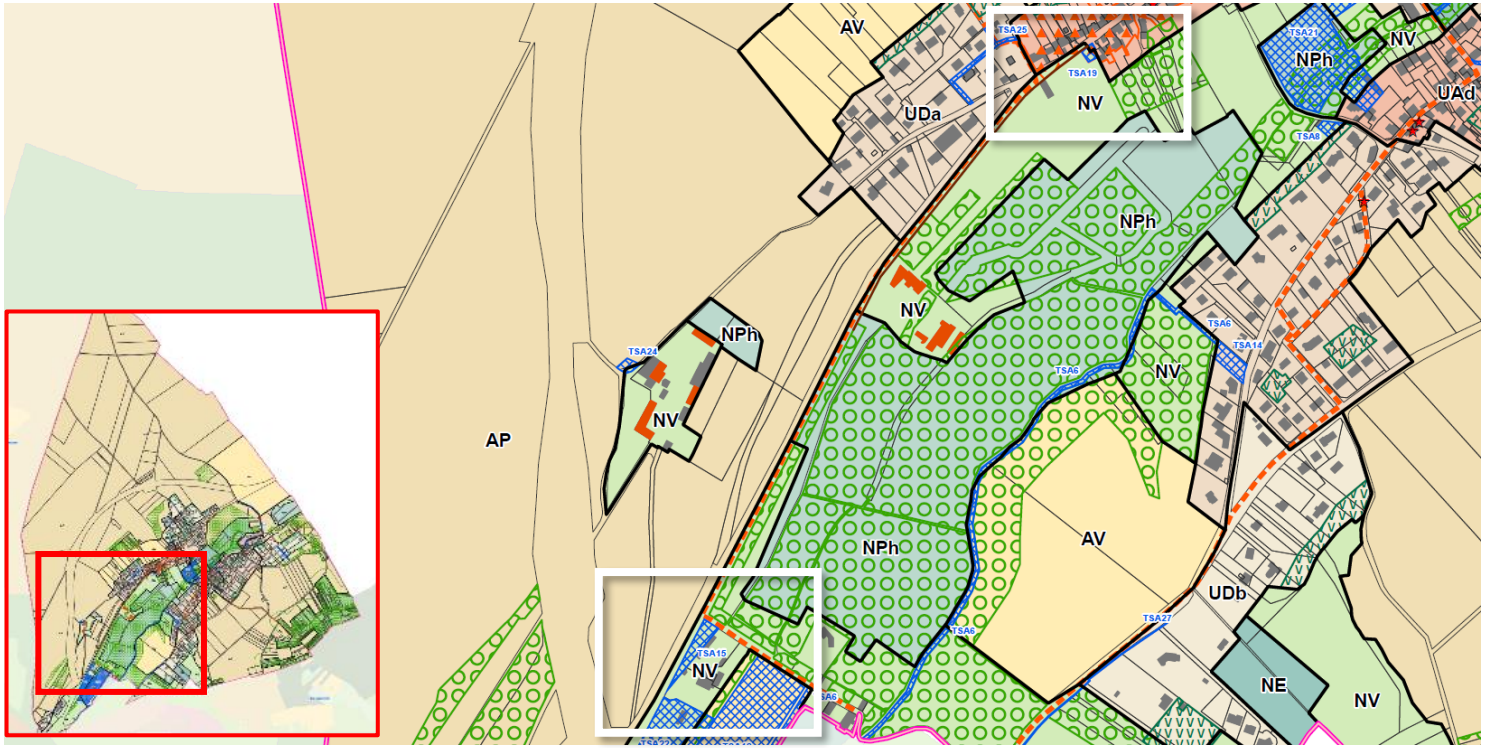
Plan de zonage de la commune



N°E – ANNULATION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « TSA15 » ET « TSA19 » SUR LA COMMUNE DE TESSANCOURT-SUR-AUBETTE

- **Typologie de la modification** : Territoriale
- **Commune concernée** : Tessancourt-sur-Aubette
- **Documents modifiés** : IV – Règlement – Partie 4 – Annexes au règlement (emplacements réservés et servitudes de localisation)
  IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune de Tessancourt-sur-Aubette

Contenu de la modification

Par un **jugement du 28 juillet 2021** (n°2002029), le tribunal de Versailles a annulé la délibération du conseil communautaire du 16 janvier 2020 portant approbation du PLUi en ce qu'elle porte prescription des emplacements réservés « TSA15 » et « TSA19 ». Cette décision a **pour effet immédiat d'annuler ces emplacements réservés**.

En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve.

Afin de faire correspondre le document matériel à la réalité juridique, la **modification supprime les emplacements réservés** au plan de zonage ainsi qu'au tableau des emplacements réservés annexé au règlement.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

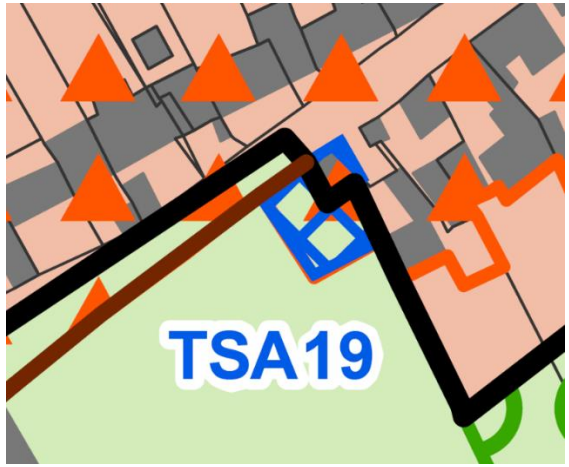
Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
TSA9	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Voirie - Projet Transport	Création d'une sente piétonne	863 m²	CU GPSEO
TSA10	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Réseaux - Assainissement	Récupération écoulement eaux pluviales	1157 m²	CU GPSEO
TSA12	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Equipement public	Aménagement paysager -Terrain d'évolution sportif	18921 m²	Commune
TSA14	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Voirie - Projet Transport	Création d'un chemin d'accès	789 m²	CU GPSEO
TSA15	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Environnement	Aménagement paysager	870 m²	Commune
TSA18	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Environnement	Aménagement paysager	211 m²	Commune
TSA19	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Environnement	Aménagement paysager	223 m²	Commune
TSA20	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Environnement	Aménagement paysager	209 m²	Commune

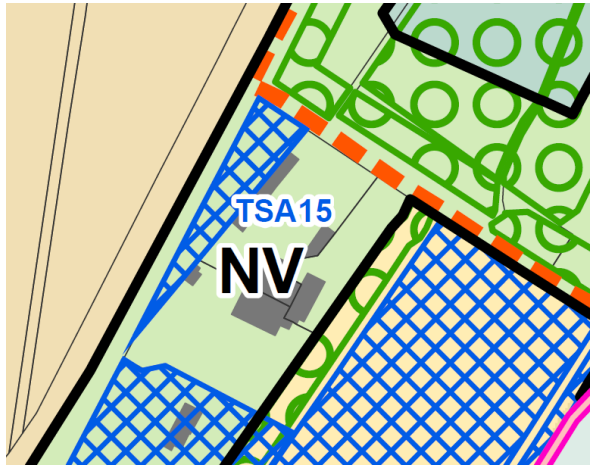
APRÈS

Tableau des emplacements réservés

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
TSA9	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Voirie - Projet Transport	Création d'une sente piétonne	863 m²	CU GPSEO
TSA10	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Réseaux - Assainissement	Récupération écoulement eaux pluviales	1157 m²	CU GPSEO
TSA12	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Equipement public	Aménagement paysager -Terrain d'évolution sportif	18921 m²	Commune
TSA14	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Voirie - Projet Transport	Création d'un chemin d'accès	789 m²	CU GPSEO
~~TSA15~~	~~TESSANCOURT SUR AUBETTE~~	~~Environnement~~	~~Aménagement paysager~~	~~870 m²~~	~~Commune~~
TSA18	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Environnement	Aménagement paysager	211 m²	Commune
~~TSA19~~	~~TESSANCOURT SUR AUBETTE~~	~~Environnement~~	~~Aménagement paysager~~	~~223 m²~~	~~Commune~~
TSA20	TESSANCOURT SUR AUBETTE	Environnement	Aménagement paysager	209 m²	Commune

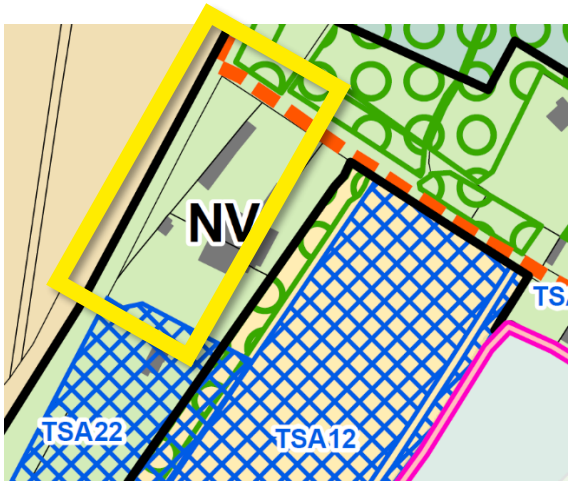
Plan de zonage de la commune





Plan de zonage de la commune

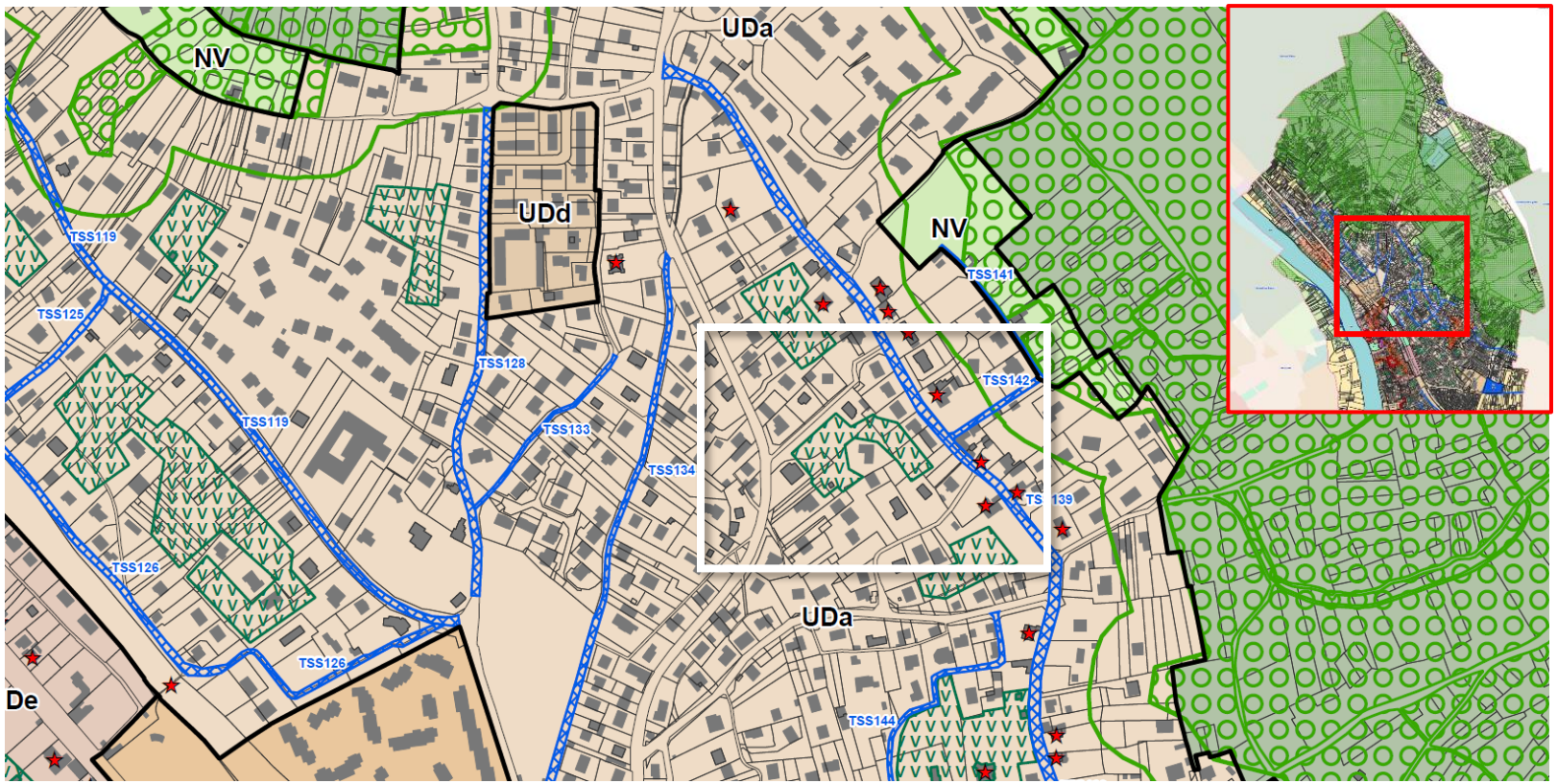




N°F – ANNULATION PARTIELLE D'UN CŒUR D'ILOT SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune.

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

Par un **jugement du 28 juillet 2021** (n°2002093), le tribunal de Versailles a annulé la délibération du conseil communautaire du 16 janvier 2020 portant approbation du PLUi en ce qu'elle institue une servitude de cœur d'îlot (CIL) sur les parcelles 470 et 81 de la section cadastrale AK. Cette décision a **pour effet immédiat d'annuler la servitude CIL sur lesdites parcelles** et ainsi de réduire le cœur d'îlot.

Afin de faire correspondre le document matériel à la réalité juridique, **la modification réduira le cœur d'îlot pour en exclure les parcelles n°AK470 et n°AK81**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

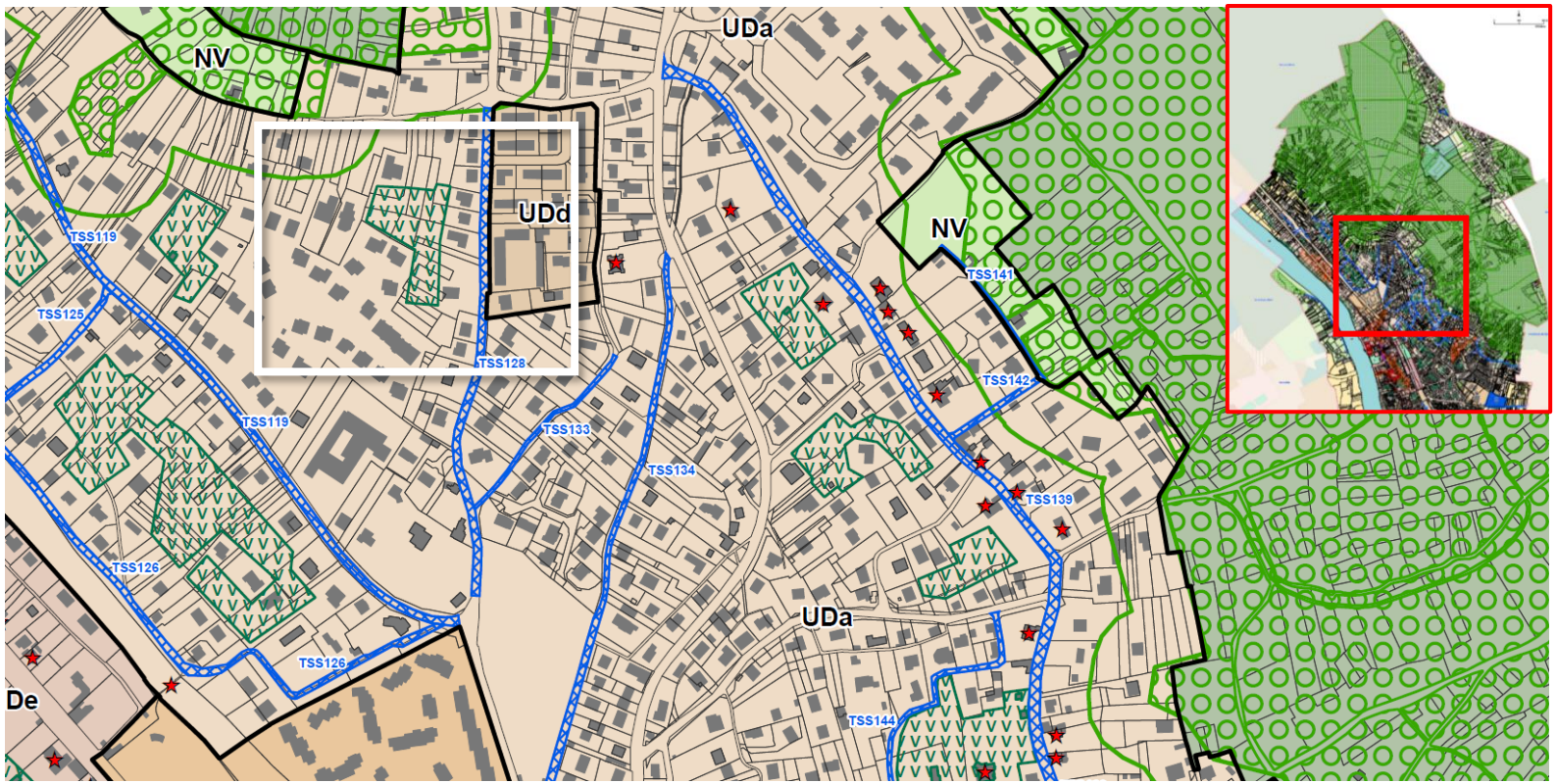
Plan de zonage de la commune



N°G – ANNULATION PARTIELLE D'UN CŒUR D'ILOT SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

Par un **jugement du 28 juillet 2021** (n°2003203), le tribunal de Versailles a annulé la délibération du conseil communautaire du 16 janvier 2020 portant approbation du PLUi en ce qu'elle inscrit un cœur d'îlot (CIL) sur la parcelle AZ291. Cette décision a **pour effet immédiat d'annuler la servitude CIL sur la parcelle** et ainsi de réduire le cœur d'îlot.

Afin de faire correspondre le document matériel à la réalité juridique, **la modification réduira le cœur d'îlot pour en exclure la parcelle AZ291**.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

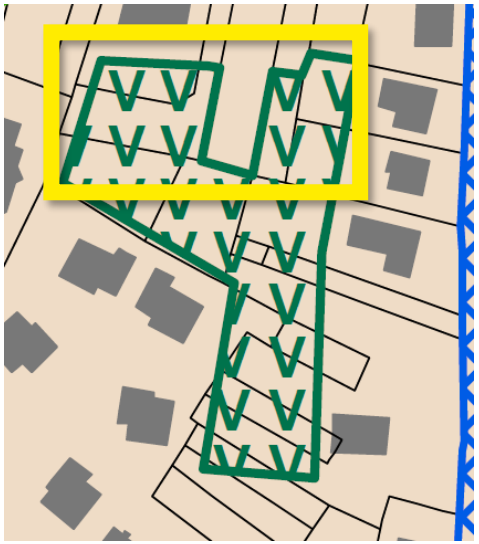
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

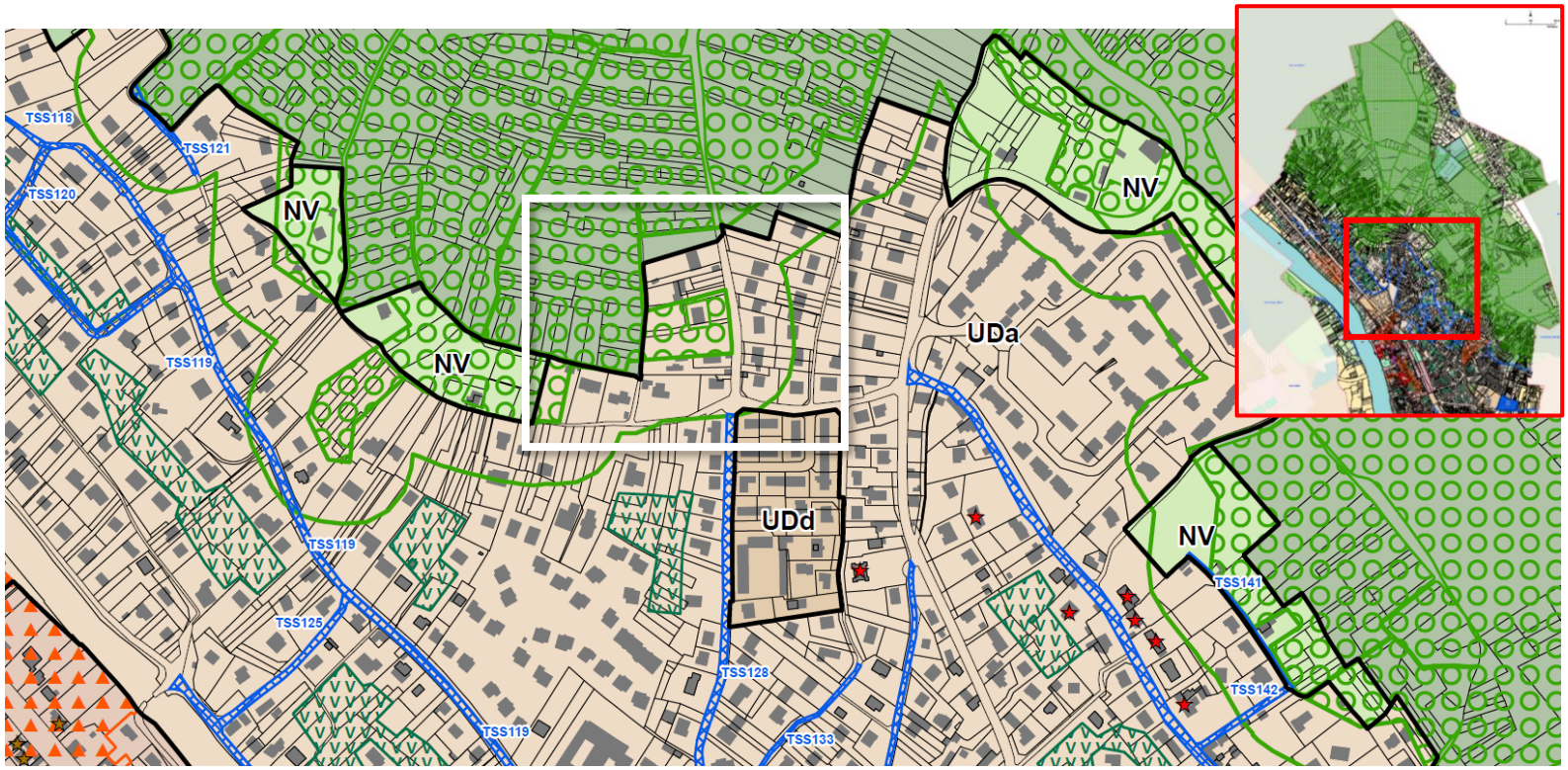
Plan de zonage de la commune



N°H – ANNULATION PARTIELLE D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE

- **Typologie de la modification :** Territoriale
- **Commune concernée :** Triel-sur-Seine
- **Documents modifiés :** IV – Règlement – Partie 5.2 – Plans de zonage par commune

Localisation de la modification



Plan de zonage n°1 de la commune de Triel-sur-Seine

Contenu de la modification

Par un **jugement du 28 juillet 2021** (n°2007861), le tribunal de Versailles a annulé la délibération du conseil communautaire du 16 janvier 2020 portant approbation du PLUi en ce qu'elle classe les parcelles identifiées au cadastre section BV n°1570 et 1571 en espaces boisés classés. Cette décision a **pour effet immédiat d'annuler la prescription graphique sur la parcelle** et ainsi de réduire l'espace boisé classé.

Afin de faire correspondre le document matériel à la réalité juridique, **la modification réduira l'espace boisé classé (EBC) pour en exclure les parcelles précitées**.

Ce nouveau sujet tient compte des contributions versées lors de l'enquête publique qui requérait que ce jugement, désormais définitif, soit pris en compte au titre de la modification générale du PLUi. S'agissant de faire correspondre le document matériel (le PLUi) à la réalité juridique découlant de la décision du Tribunal administratif de Versailles, la réduction de cet EBC n'est pas considérée comme une demande nouvelle susceptible de remettre en cause le dossier soumis à enquête publique et ayant fait l'objet de l'analyse des enjeux environnementaux et de l'avis de l'Autorité Environnementale.

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Plan de zonage de la commune



APRÈS

Plan de zonage de la commune



PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.1 ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION (7/7)

Modification générale n°1 du PLUi

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★ 1 ★

7. IDENTIFICATION DES ARBRES REMARQUABLES

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Le territoire de Grand Paris Seine & Oise possède un patrimoine arboré riche, qui nécessite d'être protégé et mis en valeur. Le PLUi, à travers sa trame verte urbaine, a choisi de protéger les arbres remarquables du territoire, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

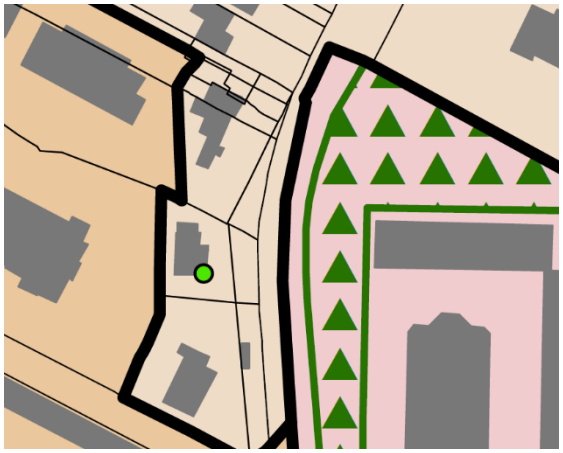
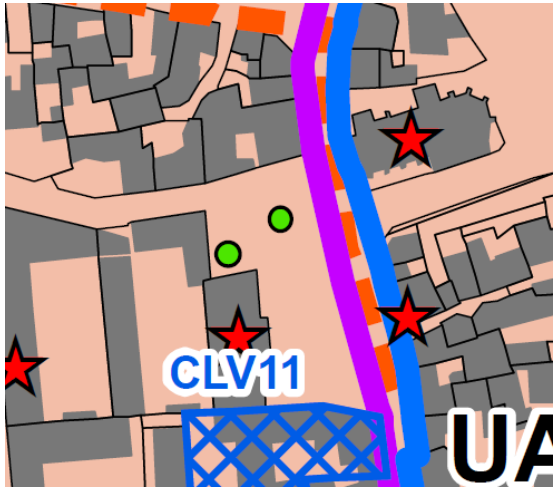
Comme indiqué dans le chapitre 3.2.3 de la partie 1 du règlement, les arbres identifiés au titre de la trame verte urbaine font l'objet de dispositions spécifiques. Tous les aménagements, installations, constructions, clôtures, coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L. 421-4, R. 151-43-5°, R. 421-12, R. 421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme.

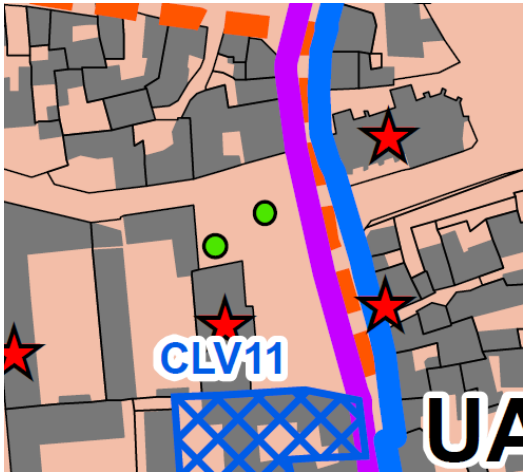
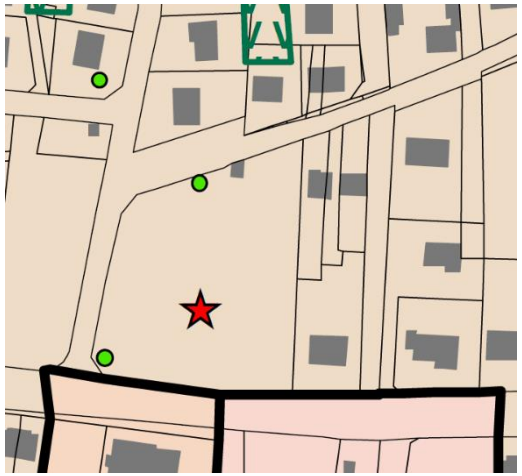
Dans le cadre de la première modification générale du PLUi, il est apparu que certains arbres présentant des caractéristiques particulières (âge, port, essence…) n'étaient pas présents sur la liste des arbres protégés. Ces arbres sont donc ajoutés à la liste des arbres protégés du territoire.

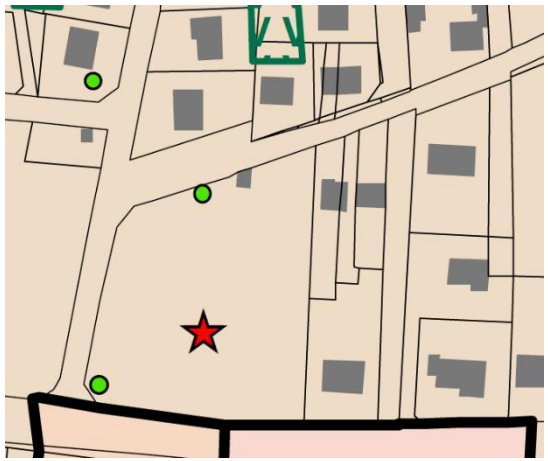
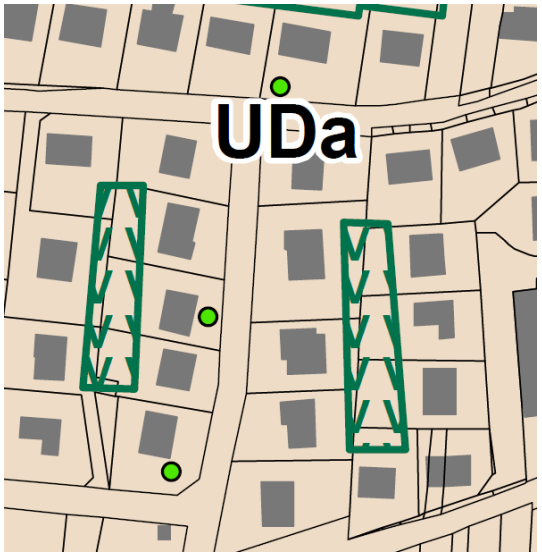
Cette annexe présente les arbres ajoutés à la liste des arbres protégés, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

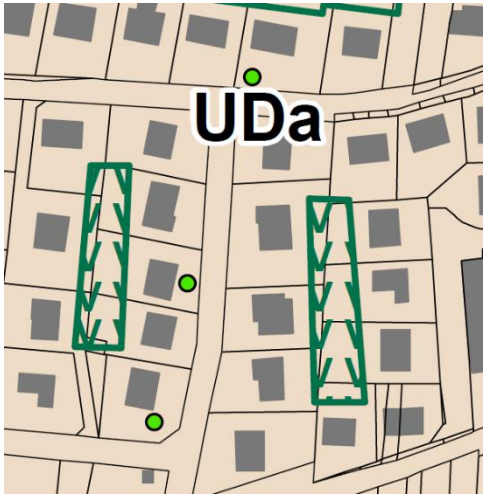
- commune concernée ;
- adresse ;
- informations complémentaires ;
- plan de localisation ;
- photographie de l'arbre.

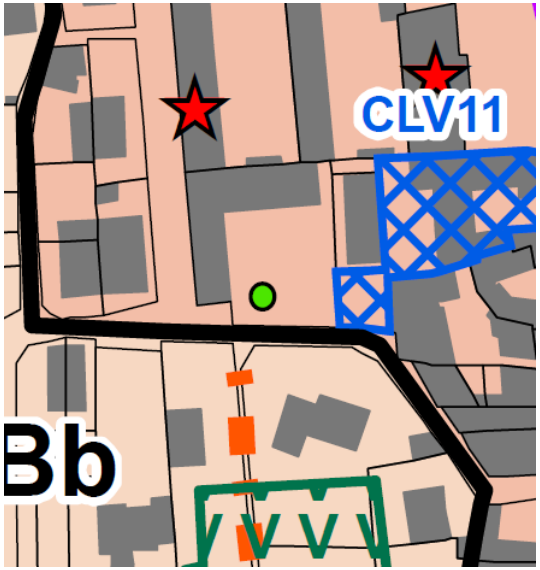
À noter que cette annexe n'a pas de valeur réglementaire, elle a pour objet de compléter la note de présentation du dossier de modification du PLUi et notamment les parties territoriales. Il convient de préciser que les photographies intégrées dans les fiches et les annexes sont prises depuis l'espace public.

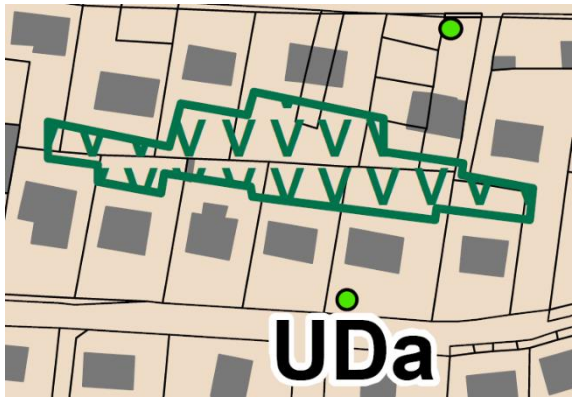
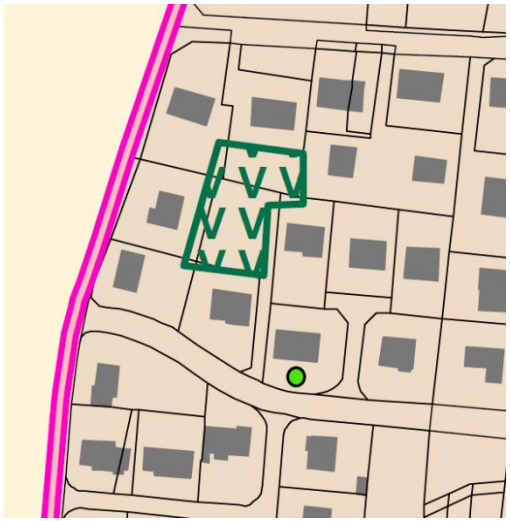
Communes concernées	Adresse	Informations complémentaires	Plan de localisation	Photographie de l'arbre
Achères	50B rue Georges Bourgoin	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence** : Chêne		
Chanteloup-les-Vignes	Place de la mairie	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cyprès		

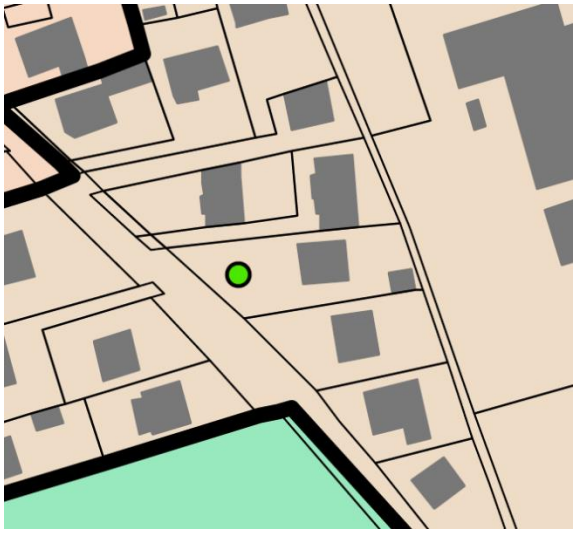
Chanteloup-les-Vignes	Place de la mairie	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Platane		
Chanteloup-les-Vignes	Cimetière communal	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cerisier		

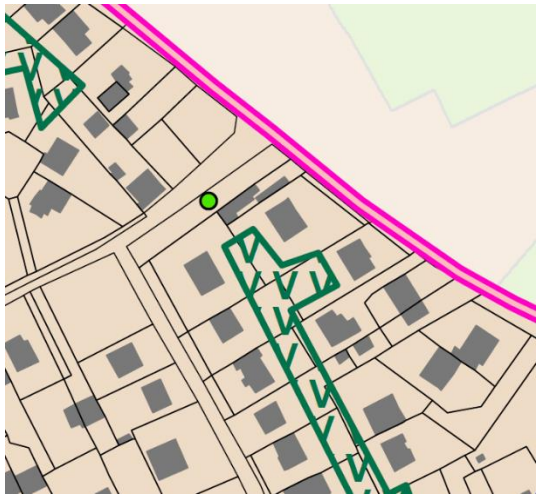
Chanteloup-les-Vignes	Cimetière communal	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cyprès		
Chanteloup-les-Vignes	1 rue des pommiers	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		

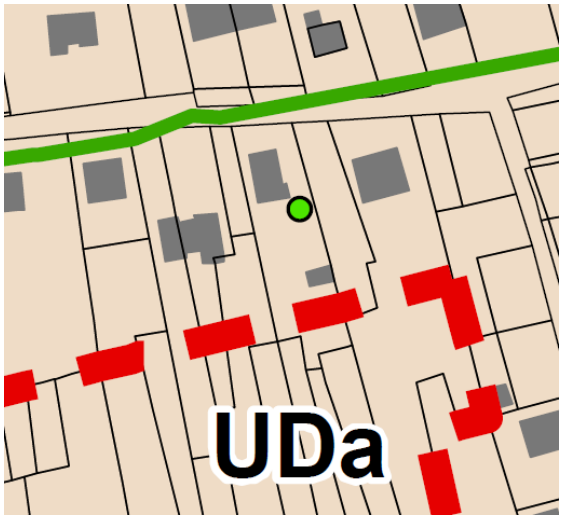
Chanteloup-les-Vignes	5 rue des pommiers	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		
Chanteloup-les-Vignes	31 rue des gatriaux	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		

Chanteloup-les-Vignes	Cour de l'école Pierre et Marie Curie	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Platane		
Chanteloup-les-Vignes	Square Pissefontaine (rond-point à l'intersection de la rue de Pissefontaine et de la rue des marais) *À noter que la protection concerne les deux arbres situés au niveau du square.*	**> Composition** : Groupée en espace public **> Nombre :** 2 **> Essence :** Tilleul		

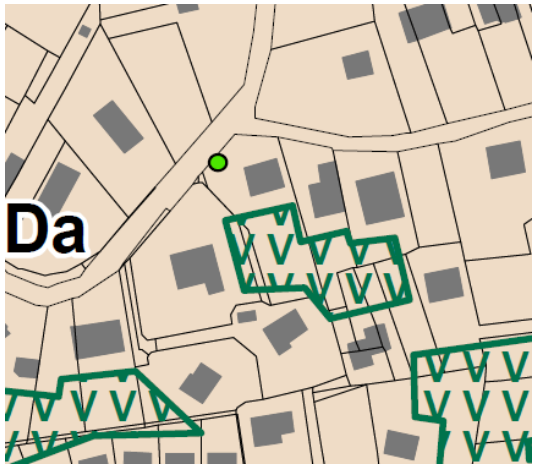
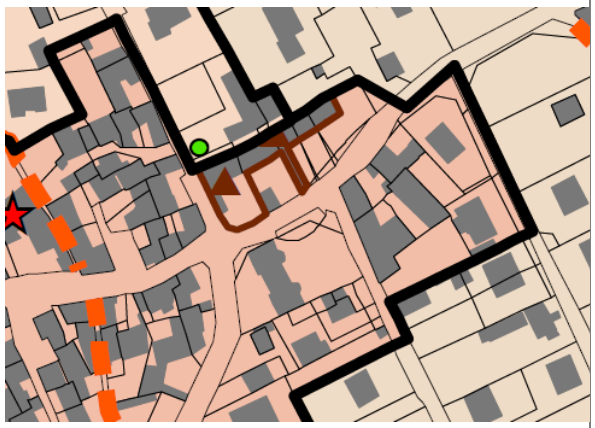
Chanteloup-les-Vignes	16 rue du bel air	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		
Chanteloup-les-Vignes	8 rue des vergers	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Thuya		

Chanteloup-les-Vignes	16 rue Edouard Legrand	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		
Chanteloup-les-Vignes	7 rue de Denouval	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		

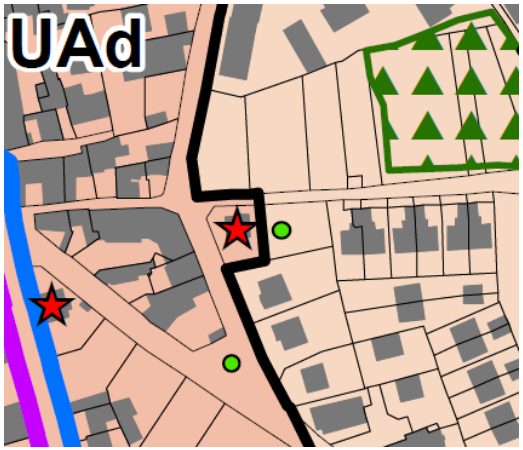
Chanteloup-les-Vignes	37 rue d'Andrésy	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		
Chanteloup-les-Vignes	Rue des vignes	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Noyer		

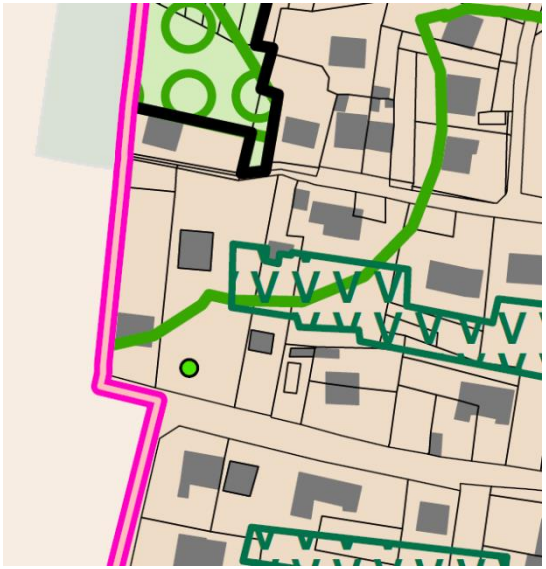
Chanteloup-les-Vignes	41 rue des coteaux	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		
Chanteloup-les-Vignes	40 rue des côtes blanches	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Erable		

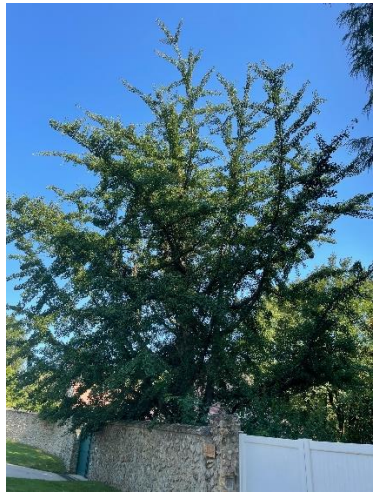
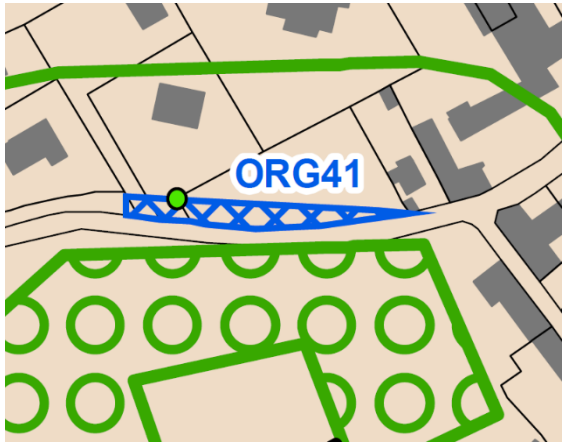
Chanteloup-les-Vignes	55 rue des côtes blanches	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 2 **> Essences :** Erable / Cèdre		 

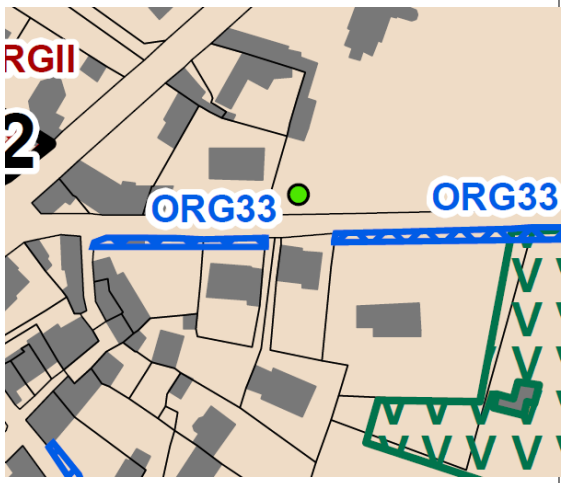
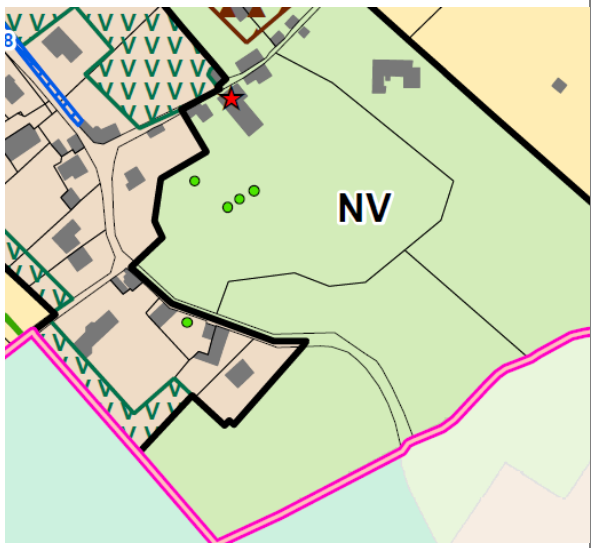
Chanteloup-les-Vignes	Rue de la forêt	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Chêne		
Chanteloup-les-Vignes	2 rue du réservoir	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Marronnier		

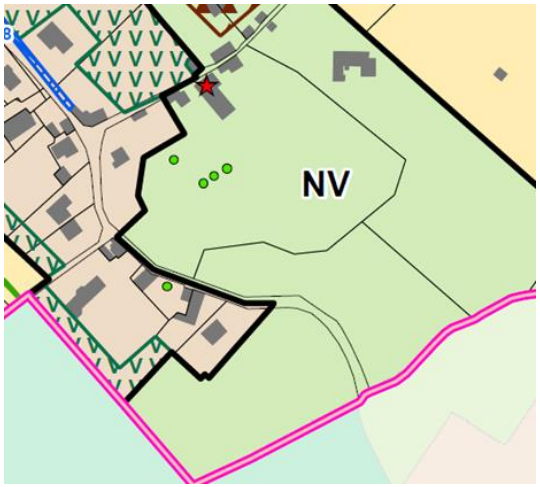
Chanteloup-les-Vignes	36 rue de l'Hautil	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Hêtre		
Chanteloup-les-Vignes	Square rue de la gare, à l'ange de la rue de la gare et de la rue Bathilde Pigeon	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Tilleul		

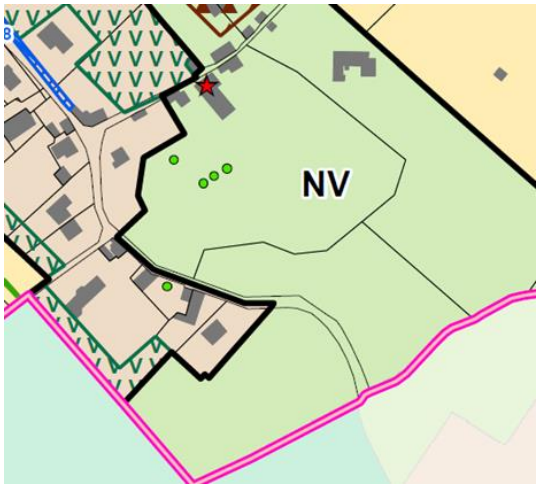
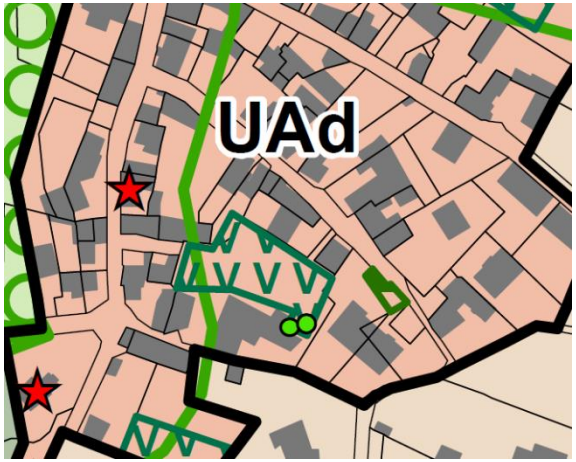
Chanteloup-les-Vignes	En face du 13 grande sente des fonceaux	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Tilleul		
Chanteloup-les-Vignes	8 rue Bathilde Pigeon	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		

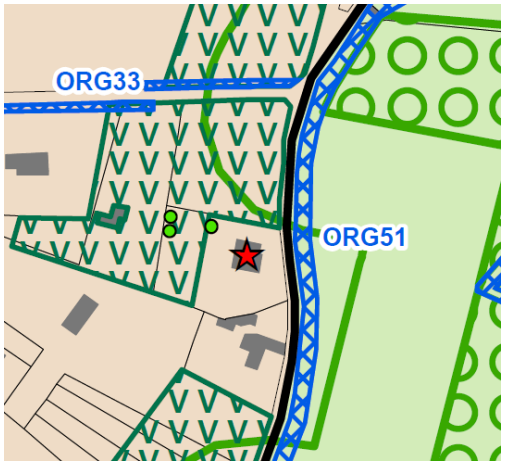
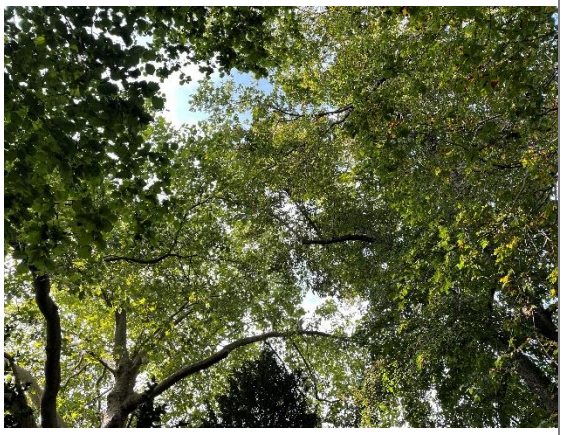
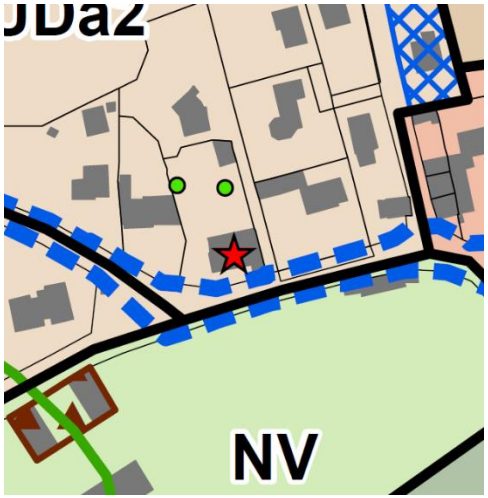
Chanteloup-les-Vignes	70 rue de Pissefontaine	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Cèdre		
Chanteloup-les-Vignes	10 rue du général Leclerc	**> Composition** : Isolé > **Nombre :** 1 **> Essence :** Erable		

Orgeval	607 rue de la Verte Salle	**> Composition** : Jardin **> Nombre :** 1 **> Essence** : Ginko Biloba arbre aux 40 ecus **> Taille (en 2021)** : 20 mètres		
Orgeval	362 rue de la Verte Salle	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence** : Chêne **> Taille (en 2021)** : 20 mètres		

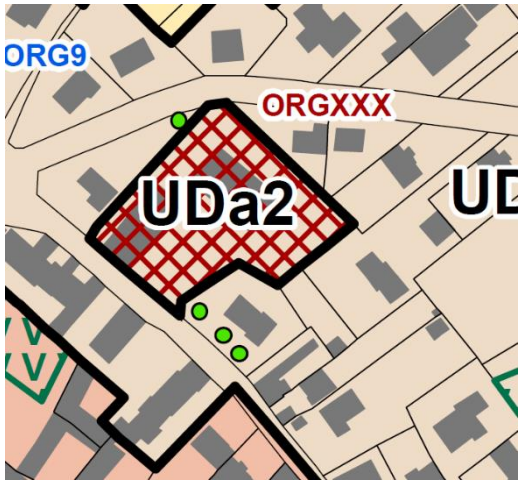
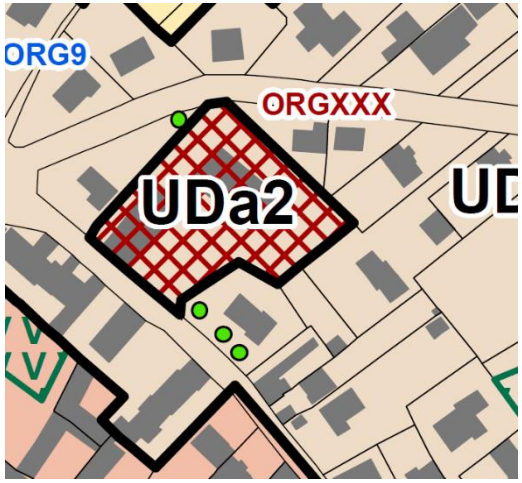
Orgeval	9 rue du docteur Maurer (joncs)	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence** : If **> Taille (en 2021)** : 15 mètres **> Age** : 70 ans		
Orgeval	Champs des biens /Chapelle /Griset	**> Composition** : Parc **> Nombre :** 1 **> Essence** : Sequoia **> Taille (en 2021)** : 25 mètres		

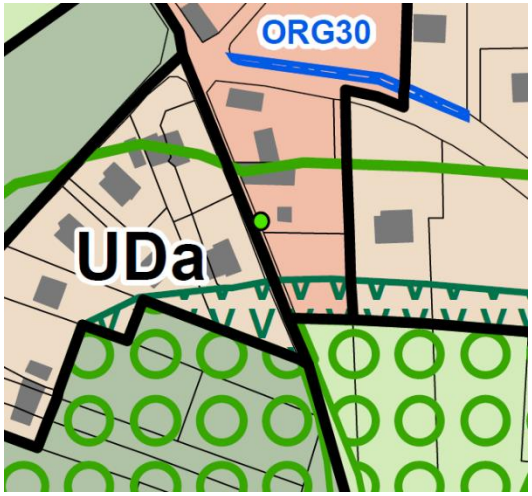
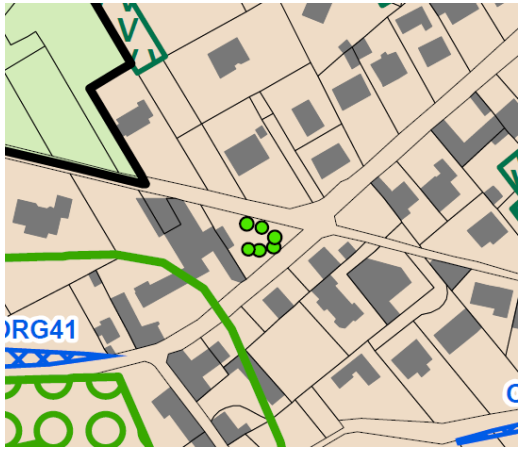
				
Orgeval	Champs des biens	**> Composition** : Parc **> Nombre :** 1 **> Essence** : Cèdre du Liban **> Taille (en 2021)** : 28 mètres **> Circonférence (à 1,40 m)** : 4,1 mètres **> Age** : 150 ans (planté en 1872)		

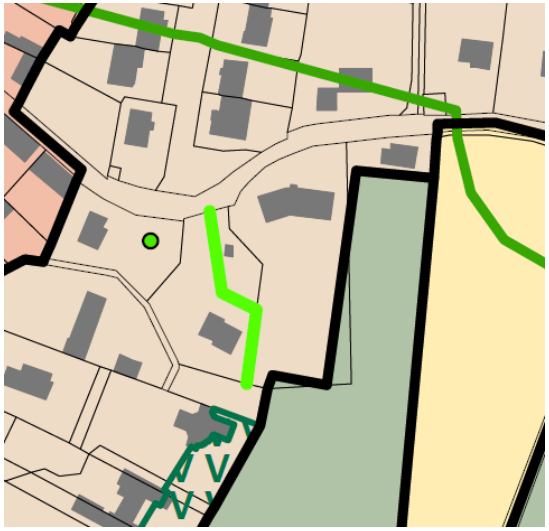
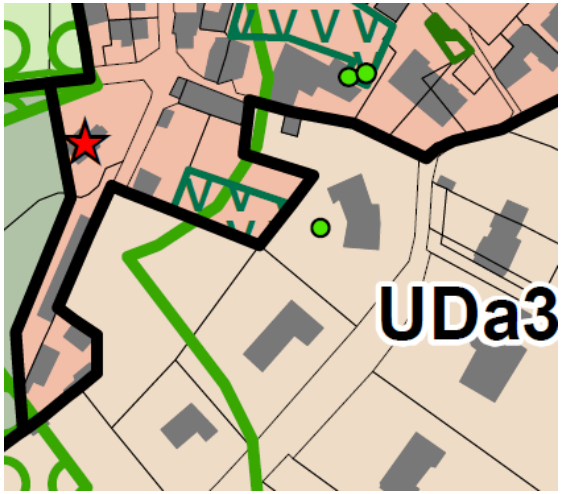
Orgeval	Champs des biens	**> Composition** : Parc **> Nombre :** 2 **> Essence** : Ginkgo **> Circonférence (à 1,40 m)** : 3 mètres **> Age** : 150 ans		
Orgeval	951 rue de Feucherolles	**> Composition** : En cœur d'îlot **> Nombre :** 2 **> Essences** : Ginkgo et frêne **> Taille (en 2021)** : 12 mètres		

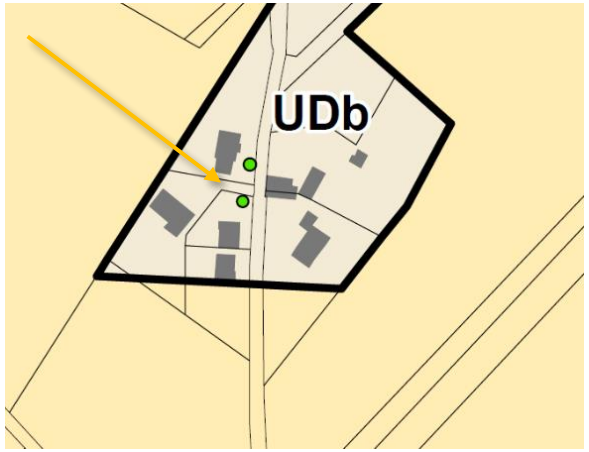
Orgeval	320 rue de Feucherolles	**> Composition** : Multiple **> Nombre :** 3 **> Essences** : Platane, Tilleul, Marronnier **> Taille (en 2021)** : 20 mètres **> Age** : 110 ans		
Orgeval	321 rue de la Chapelle	**> Composition** : Multiple **> Nombre :** 2 **> Essences** : Pins **> Taille (en 2021)** : 25 mètres		

Orgeval	182 rue du docteur Maurer	**> Composition** : Jardin **> Nombre :** 1 **> Essence** : Cèdre **> Taille (en 2021)** : 15 mètres		
Orgeval	604 rue de Bethemont	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence** : Cèdre **> Taille (en 2021)** : 20 mètres		

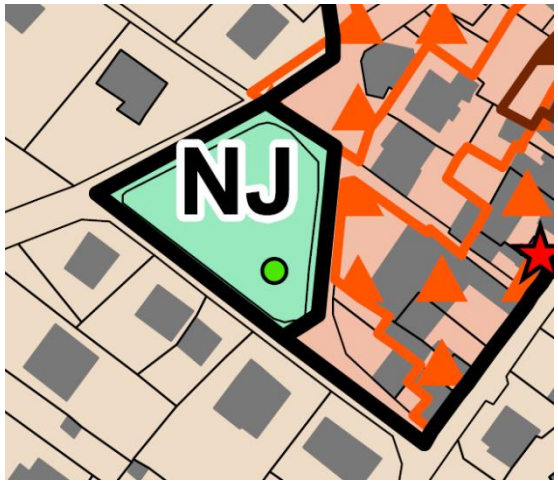
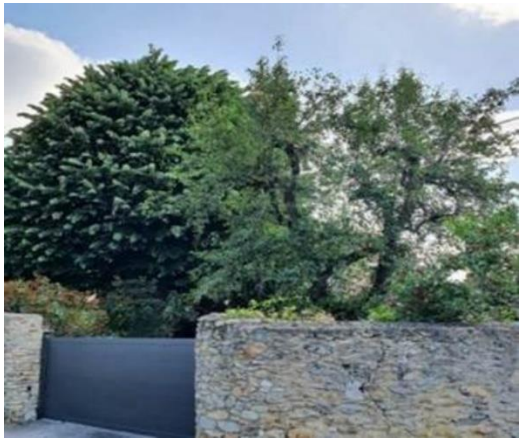
Orgeval	Angle des rues de la Gare et de l'Orme Gauthier	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence** : Cèdre **> Taille (en 2021)** : 8 mètres		
Orgeval	966 rue de Montamets	**> Composition** : Multiple **> Nombre :** 3 **> Essences** : Pins et cèdre **> Taille (en 2021)** : 12 mètres		

Orgeval	Chemin du Poult	**> Composition** : Façade rue **> Nombre :** 1 **> Essences** : Chêne **> Taille (en 2021)** : 20 mètres		
Orgeval	Verte Salle/Gaillonnets	**> Composition** : Multiple **> Nombre :** 6 **> Essence** : Marronniers **> Taille (en 2021)** : 8 mètres		

Orgeval	180 rue de la Vernade	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence** : Gingko **> Taille (en 2021)** : 13 mètres		
Orgeval	1026 rue de Feucherolles	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence** : Tulipier de Virginie **> Taille (en 2021)** : 15 mètres		

Orgeval	275 rue Foch	**> Composition** : Façade rue **> Nombre :** 1 **> Essence** : Magnolia **> Taille (en 2021)** : 3 mètres **> Age** : 40 ans		
Perdreauville	16 rue des gaudimonts	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence :** Tilleul		

Poissy	11 rue Charles Maréchal	**> Composition** : Multiple **> Nombre :** 4 **> Essence** : Marronniers		
Triel-sur-Seine	Rue du Général Gallieni	**> Composition** : Multiple **> Nombre :** 1 **> Essence** : Cèdre du Liban **> Circonférence (à 1,40 m)** : 3,75 mètres		

Triel-sur-Seine	Place des Terres Franches	**> Composition** : Isolé **> Nombre :** 1 **> Essence** : Chêne		
Triel-sur-Seine	6 rue aux Dames	**> Composition** : Multiple **> Nombre :** 2 **> Essences** : Tilleul arbre à tisanes / Poirier de curé		

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (1/3)

Modification générale n°1 du PLUi

1. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★1★

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 3

II. METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 3

A. Principe méthodologique 3

B. Etat initial de l'environnement et définition des enjeux 4

C. Analyse des effets 5

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 5

A. Une relation ville paysage remarquable 5

B. Un fort potentiel de restauration de la trame verte et bleue 8

C. Les ressources en eau souterraine et superficielle 10

D. Un rythme soutenu de consommation d'espaces 12

E. L'agriculture face aux enjeux environnementaux. 13

F. Un territoire relativement vulnérable vis-à-vis des risques et nuisances : partie risques naturels 14

G. Un territoire relativement vulnérable vis-à-vis des risques et nuisances : partie risques technologiques, pollution et nuisances 16

H. Une qualité de l'air affectée par les déplacements et les activités 18

I. Une ambition de performance énergétique 19

J. D'importants gisements en faveur d'une écologie urbaine performante 21

K. Les carrières, une activité historique à forts enjeux environnementaux 23

IV. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES 24

V. ANALYSE DES PRINCIPALES INCIDENCES DES EVOLUTIONS PORTEES PAR LA MODIFICATION 25

A. Synthèse des analyses des évolutions transversales concernant l'ensemble du territoire 25

B. Synthèse des évolutions par typologie de modification 28

VI. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES 41

A. Analyse des incidences par secteurs à enjeux métropolitains 41

B. Analyse des incidences des secteurs à échelle communale 42

VII. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 45

A. Sites de la directive « Habitats » 45

B. Site de la directive « Oiseaux » 49

C. Conclusion 50

VIII. ANALYSE DES EFFETS CUMULES 51

IX. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT 54

I.INTRODUCTION

L'évaluation environnementale intègre un résumé non-technique permettant au public non spécialiste d'identifier les enjeux environnementaux prioritaires liés au territoire intercommunal et les moyens mis en œuvre pour y répondre. Le résumé fait le bilan des incidences positives et négatives de la modification n°1 du PLUi et des mesures intégrées pour éviter, réduire, voire compenser les impacts sur l'environnement.

II.METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLUi de GPS&O a été approuvé le 16 janvier 2020 et fait aujourd'hui l'objet d'une première procédure de modification générale du document. Celle-ci comporte 243 sujets d'évolution, à la fois transversaux (30) et plus spécifiques (213) à 51 communes sur les 73 du territoire.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, une méthodologie spécifique a été mise en place afin d'assurer un traitement complet de l'ensemble des évolutions du document tout assurant une lecture globale et aisée des incidences de la procédure sur l'environnement.

A. Principe méthodologique

L'évaluation environnementale de la modification n°1 a suivi les principes de construction itérative, c'est-à-dire que de nombreux échanges ont eu lieu entre les services de la Communauté urbaine et le bureau d'étude en charge de l'évaluation environnementale afin de réduire au maximum les incidences potentielles sur l'environnement.



La démarche d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi s'est déroulé en plusieurs étapes :

- un cadrage préalable a été réalisé afin de réaffirmer les enjeux environnementaux et définir des perspectives au fil de l'eau permettant de comprendre l'évolution du territoire depuis l'approbation du PLUi. Les perspectives au fil de l'eau ont pour objet de décrire le cours de l'évolution du territoire sans prendre en compte la procédure de modification envisagée ;
- huit secteurs de travail ont été définis : ces derniers correspondent à des ensembles de communes cohérents géographiquement et partageant des enjeux environnementaux communs. L'objectif était de sectoriser le territoire pour appréhender les modifications localement et identifier en amont les secteurs concentrant le plus de modifications, qui pourraient comporter des incidences cumulées notables.

SECTEUR	COMMUNES
A	Achères, Andrésy, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Conflans-Sainte-Honorine, Poissy
B	Chapet, Médan, Triel-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Villennes-sur-Seine
C	Les Alluets-le-Roi, Morainvilliers, Orgeval
D	Juziers, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine, Vaux-sur-Seine
E	Buchelay, Gargenville, Guitrancourt, Issou, Limay, Magnanville, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Porcheville
F	Arnouville-lès-Mantes, Aubergenville, Auffreville-Brasseuil, Boinville-en-Mantois, Bouafle, Favrieux, Flins-sur-Seine, Fontenay-Mauvoisin, Hargeville, Jumeauville, La Falaise, Mézières-sur-Seine, Perdreauville
G	Rosny-sur-Seine
H	Brueil-en-Vexin, Fontenay-Saint-Père, Lainville-en-Vexin, Méricourt, Montalet-le-Bois, Mousseaux-sur-Seine, Sailly, Tessancourt-sur-Aubette

Répartition des communes par secteur d'analyse

B. État initial de l'environnement et définition des enjeux

L'état initial de l'environnement de la modification n°1 du PLUi s'appuie sur celui réalisé lors de l'élaboration. Les données ont été complétées et actualisées avec un regard plus centré sur les évolutions apportées par le projet de modification générale.

L'état initial de l'environnement est décliné, de la manière suivante :

- un extrait des tableaux des enjeux hiérarchisés issus du PLUi approuvé afin de rappeler les enjeux environnementaux qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire ;
- les perspectives au fil de l'eau envisagées avec l'application du PLUi approuvé et l'absence de la modification n°1 ;
- des tableaux regroupant par thématique et par secteur les principaux constats. Cette entrée par secteur permet de mieux appréhender les enjeux spécifiques des différents secteurs.

À noter toutefois que pour certaines thématiques spécifiques, la déclinaison par secteur n'est pas développée en raison d'enjeux qui restent généraux, d'autant plus vis-à-vis de la modification (déchets, carrières, énergie, air, etc.).

C. Analyse des effets

En raison du volume d'évolutions à traiter dans le cadre de l'évaluation environnementale, plusieurs entrées d'analyse ont été réalisées afin d'assurer une lecture exhaustive des incidences potentielles :

- de manière individuelle, chaque sujet d'évolution du PLUi est traité dans les tableaux par secteur, en annexe de ce dossier « *Tableau d'analyse des incidences sur l'environnement* » ;
- de manière cumulée, par thématique, les incidences portées par l'ensemble des 243 sujets de la modification sur chacun des grands enjeux environnementaux sont précisées. Ce travail s'est effectué sur la base des tableaux insérés à l'évaluation environnementale du PLUi approuvé afin d'assurer la continuité des analyses et de mesurer la portée des incidences face aux précédentes conclusions ;
- les sites susceptibles d'être impactés sont étudiés ;
- les effets potentiels sur les sites Natura 2000 sont développés.

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Une relation ville paysage remarquable

Le paysage constitue une part primordiale du territoire de GPS&O dont les unités paysagères (Vexin, vallée de la Seine…) doivent être préservées.

La **Seine constitue un élément structurant du territoire** grâce à ses boucles qui unifient le paysage. Le fleuve offre des reliefs variés composés des vues ouvertes et plongeantes. Au nord et au sud, le long de la vallée de la Seine, l'urbanisation s'est installée. Le fleuve constitue un support pour le développement du territoire et notamment pour l'installation des activités industrielles marquant fortement le paysage. L'explosion de l'urbanisation est aujourd'hui un point sensible à maîtriser dans le développement futur du territoire.

Les axes de transports constituent par ailleurs des éléments forts de rupture du paysage et de l'environnement naturel du fait de la grandeur des ouvrages. Ils constituent des supports de perception variés en plus d'offrir des éléments de repère dans le paysage.

La Seine et ses abords ont également bénéficié **d'aménagements de loisirs mettant en valeur l'environnement naturel**. Les espaces naturels longeant la Seine sont plus nombreux à l'ouest du territoire qu'à l'est. Les affluents de la Seine présentent des taux d'urbanisation variés sur leurs berges du fait d'une accessibilité plus ou moins aisée. Certaines des confluences mériteraient des réaménagements afin de renforcer la biodiversité. La réappropriation

de la Seine par le territoire se traduit par la présence de nombreux ports et des projets de construction ou d'extension de ces derniers. Les espaces urbains offrent **des variétés d'ambiances paysagères**, liées aux différentes époques de constructions, formes architecturales et urbaines. Cette diversité est à préserver tout en recherchant une qualité paysagère.

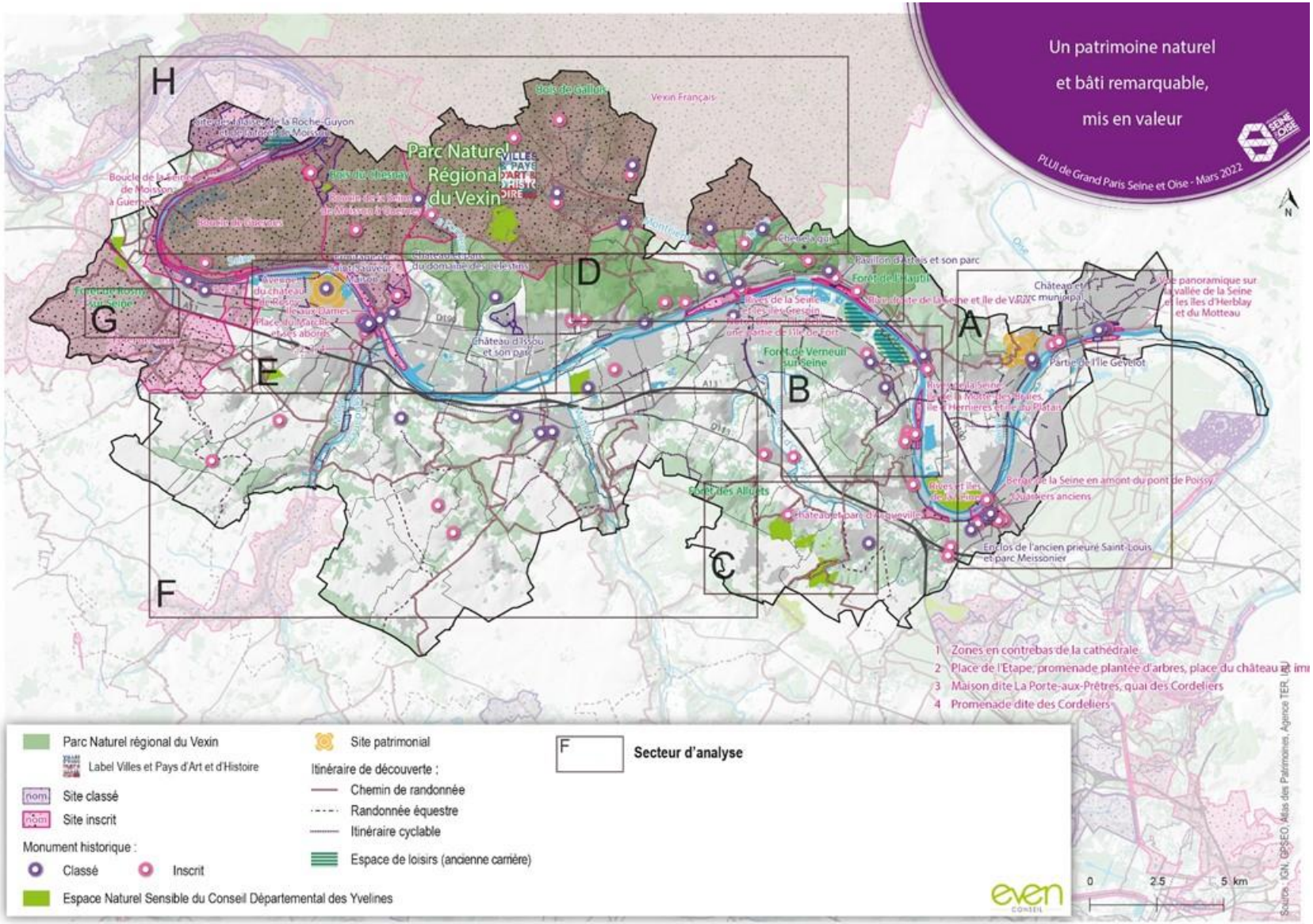
Les **espaces de nature se concentrent au nord et à l'ouest** du territoire, animant le paysage et offrant des perceptions associées à la nature (espaces de forêts, boucles de Guernes et de Moisson, Vexin). Les évolutions de la filière agricole ont profondément marqué le territoire, offrant par ailleurs une diversité des compositions paysagères. Des projets de diversification des cultures sont en cours.

La Communauté urbaine GPS&O présente **un patrimoine bâti varié et riche**, entre influences franciliennes et normandes. Les particularités architecturales qui en découlent nécessitent d'être préservées.

Le territoire de GPS&O présente la particularité d'offrir une présence de **nature en ville remarquable**, sous forme d'espaces verts publics, squares, jardins privés, vergers ou encore jardins familiaux. Elle est la continuité de la trame du grand paysage, qui vient se prolonger dans les espaces urbains, sous la forme d'une dentelle d'espaces de nature.

Le développement récent du territoire a entrainé la création de continuums urbains entrainant des coupures dans le paysage et menant à la création d'un **tissu urbain de qualité hétérogène en perpétuelle mutation**.

Des itinéraires doux et des périmètres de protection viennent mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti.


Un patrimoine naturel
et bâti remarquable,
mis en valeur
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Mars 2022
Parc Naturel Régional du Vexin
H
G
D
E
A
B
C
F
Vexin Français
Forêt de Verneuil sur Seine
Forêt de l'Hautil
Forêt des Alluets
Zones en contrebas de la cathédrale
Place de l'Etape, promenade plantée d'arbres, place du château et ima
Maison dite La Porte-aux-Prêtres, quai des Cordeliers
Promenade dite des Cordeliers
Parc Naturel régional du Vexin
Label Villes et Pays d'Art et d'Histoire
Site classé
Site inscrit
Monument historique :
Classé
Inscrit
Espace Naturel Sensible du Conseil Départemental des Yvelines
Site patrimonial
Itinéraire de découverte :
Chemin de randonnée
Randonnée équestre
Itinéraire cyclable
Espace de loisirs (ancienne carrière)
F
Secteur d'analyse
0
2.5
5 km

B. Un fort potentiel de restauration de la trame verte et bleue

D'un point de vue floristique et écosystémique, la vallée de la Seine représente l'une des zones géographiques les plus caractéristiques et exceptionnelles des Yvelines et de la région Ile-de-France. Le territoire de GPS&O est ainsi concerné par de nombreuses zones protégées couvrant 38% du territoire. On distingue comme **grands réservoirs pour la biodiversité du territoire** :

- Les boucles de Seine Aval (Moisson, Freneuse et Guernes) ;
- Les forêts de Rosny, des Alluets, de l'Hautil et de Verneuil-sur-Seine ;
- Les vallées et buttes boisées du Parc naturel régional (PNR) du Vexin (buttes d'Arthies et Vexin Sud) ;
- Des zones de carrières réhabilitées, recolonisées par la biodiversité : Guerville, Limay, Juziers, Flins-sur-Seine…
- Les grands plans d'eau d'Elisabethville, de Verneuil-les Mureaux et d'Achères ;
- Le plateau de Ménerville.

Le territoire est particulièrement structuré par sa **sous-trame boisée** propice au développement d'une **faune et d'une flore diversifiées malgré quelques discontinuités**.

La trame bleue bénéficie quant à elle **d'un réseau hydrographique riche**, support d'habitats et de fonctions écologiques. Elle est structurée par la Seine et ses affluents, par des **zones humides à préserver pour leur grand intérêt écologique**, des plans d'eau et des mares mouillères principalement issus de la réhabilitation de carrières et pouvant constituer des **zones de nidification**.

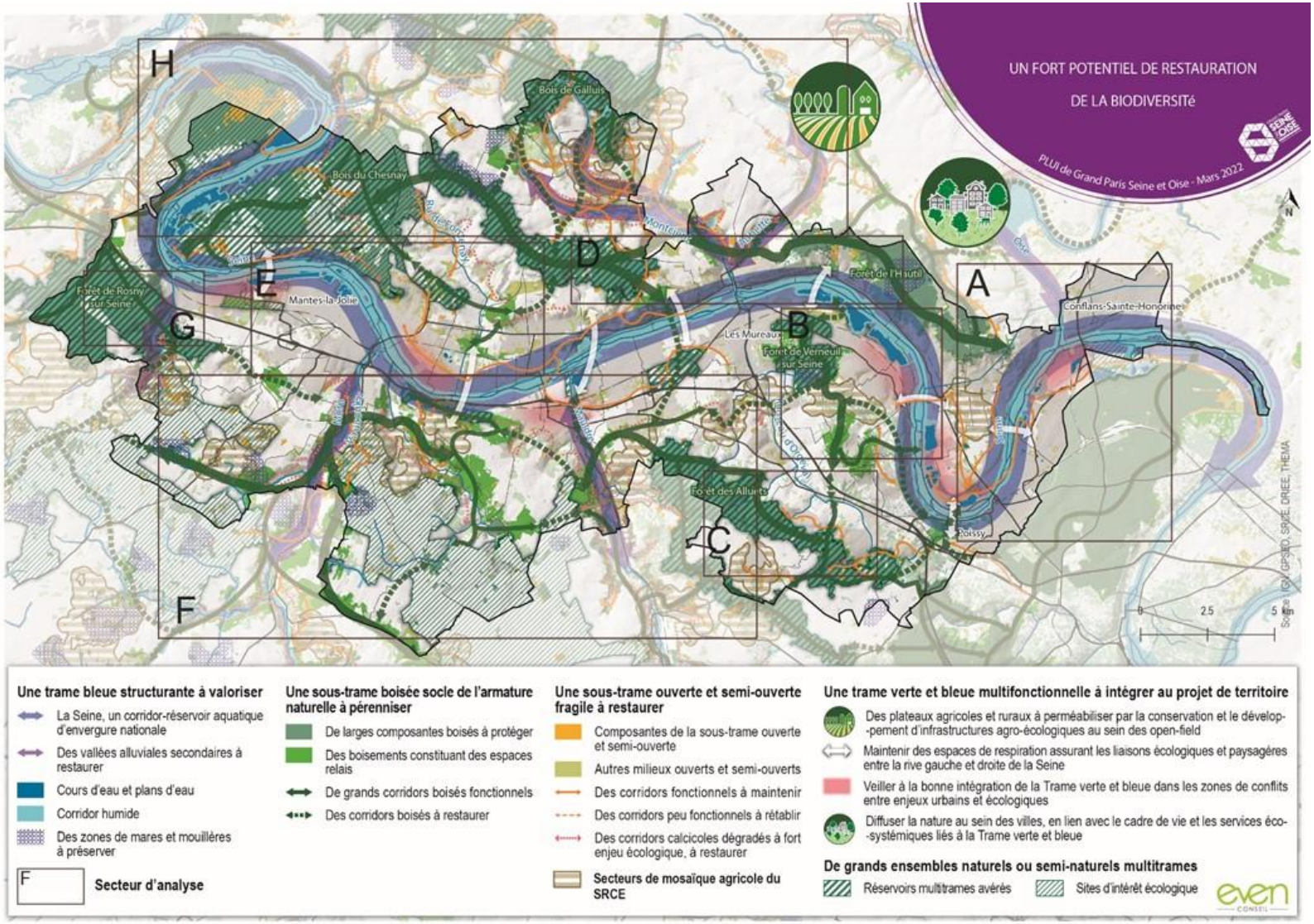
Les **pressions urbaines et agricoles** participent à la raréfaction des milieux naturels et à leur **fragilité**. L'artificialisation des berges et la construction d'ouvrages hydrauliques a conduit à réduire la fonctionnalité et la qualité des continuums écologiques.

Des démarches et projets ont déjà été entamés pour **valoriser les berges et milieux humides** sur le territoire de GPS&O. Le bassin versant de la Montcient fait par ailleurs l'objet d'un projet de **restauration des trames écologiques** en agissant notamment sur la limitation de l'impact des pratiques agricoles.

Le territoire de GPS&O est occupé par de **vastes espaces ouverts**, rassemblant les plaines et plateaux cultivés, prairies, pelouses, landes, ainsi que les espaces en friche ou en mutation. Supports d'enjeux écologiques de grande importance, ils sont aujourd'hui soumis à la **déprise** et vulnérables face à la fermeture et à la colonisation par les espèces ligneuses. Des initiatives ont été engagées dans certains secteurs pour la préservation de ces milieux particulièrement menacés.

La croissance des **surfaces en grandes cultures** est un frein à l'installation de beaucoup d'espèces. La trame herbacée, arbustive et arborée en plaine agricole représente un intérêt pour la faune et doit donc être maintenue. Le secteur agricole intègre de plus en plus des **mesures écologiques dans ses pratiques**.

Les projets de développement urbain, source de fragmentation des milieux naturels, servent aujourd'hui de réflexion pour mieux prendre en compte les enjeux de la trame verte et bleue, en particulier ceux de la nature en ville dans le développement du territoire. Les différents espaces de nature en ville présents sur le territoire de GPS&O (parcs, jardins familiaux, friches…) constituent des **milieux refuges pour la biodiversité**, formant une véritable trame propice au développement de cette dernière au sein du tissu urbain.


UN FORT POTENTIEL DE RESTAURATION
DE LA BIODIVERSITé
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Mars 2022
H
D
E
G
A
B
C
F
Bois de Galluis
Bois du Chesnay
Forêt de Rosny sur Seine
Mantes-la-Jolie
Les Mureaux
Forêt de Verneuil sur Seine
Forêt de l'Hautil
Conflans-Sainte-Honorine
Poissy
0 2.5 5 km
Une trame bleue structurante à valoriser
La Seine, un corridor-réservoir aquatique d'envergure nationale
Des vallées alluviales secondaires à restaurer
Cours d'eau et plans d'eau
Corridor humide
Des zones de mares et mouillères à préserver
F
Secteur d'analyse
Une sous-trame boisée socle de l'armature naturelle à pérenniser
De larges composantes boisés à protéger
Des boisements constituant des espaces relais
De grands corridors boisés fonctionnels
Des corridors boisés à restaurer
Une sous-trame ouverte et semi-ouverte fragile à restaurer
Composantes de la sous-trame ouverte et semi-ouverte
Autres milieux ouverts et semi-ouverts
Des corridors fonctionnels à maintenir
Des corridors peu fonctionnels à rétablir
Des corridors calcicoles dégradés à fort enjeu écologique, à restaurer
Secteurs de mosaïque agricole du SRCE
Une trame verte et bleue multifonctionnelle à intégrer au projet de territoire
Des plateaux agricoles et ruraux à perméabiliser par la conservation et le dévelop-pement d'infrastructures agro-écologiques au sein des open-field
Maintenir des espaces de respiration assurant les liaisons écologiques et paysagères entre la rive gauche et droite de la Seine
Veiller à la bonne intégration de la Trame verte et bleue dans les zones de conflits entre enjeux urbains et écologiques
Diffuser la nature au sein des villes, en lien avec le cadre de vie et les services éco-systémiques liés à la Trame verte et bleue
De grands ensembles naturels ou semi-naturels multitrames
Réservoirs multitrames avérés
Sites d'intérêt écologique
even CONSEIL

C. Les ressources en eau souterraine et superficielle

Le territoire est concerné par plusieurs unités hydrographiques. La principale reste celle de la **Seine Mantoise** qui recouvre une large partie du territoire. Les unités de la **Mauldre** et de la **Vaucouleurs** concernent les principales vallées affluentes de la rive gauche de la Seine. Enfin, les franges est du territoire sont concernées par les unités hydrographiques de la **Seine Parisienne** et de la **Confluence de l'Oise**.

Les différentes masses d'eau, qu'elles soient superficielles ou souterraines, sont pour la plupart **impactées par des pollutions dégradant leur état chimique mais aussi écologique** et réduisant ainsi leur potentiel de développement d'une biodiversité aquatique.

La Seine est classée comme masse d'eau fortement modifiée au titre de la navigation. En outre, située à l'aval de l'agglomération parisienne, la Seine est globalement de **qualité médiocre** tant chimiquement qu'écologiquement.

En rive droite, on distingue des cours d'eau dont la qualité est bonne malgré la présence de **pesticides** et **d'obstacles** impactant la diversité en espèces de poissons. Il s'agit de l'Aubette et la Bernon. En revanche, l'Oise et le Ru de Fontenay présentent une qualité respectivement moyenne et mauvaise de leurs eaux en raison de la **traversée de zones industrielles** induisant un captage de polluants.

En rive gauche, est identifiée la Vaucouleurs dans laquelle se jette le Ru Morand. Ils présentent tous les deux un état écologique bon malgré un état physico-chimique dégradé en aval. Le ruisseau d'Orgeval, la Mauldre, le Ru de Rosny et le ruisseau de Senneville présentent un état global médiocre conséquent à la récupération d'eaux de ruissellement polluées et de pesticides, à de mauvais raccordement du réseau d'assainissement, à des obstacles.

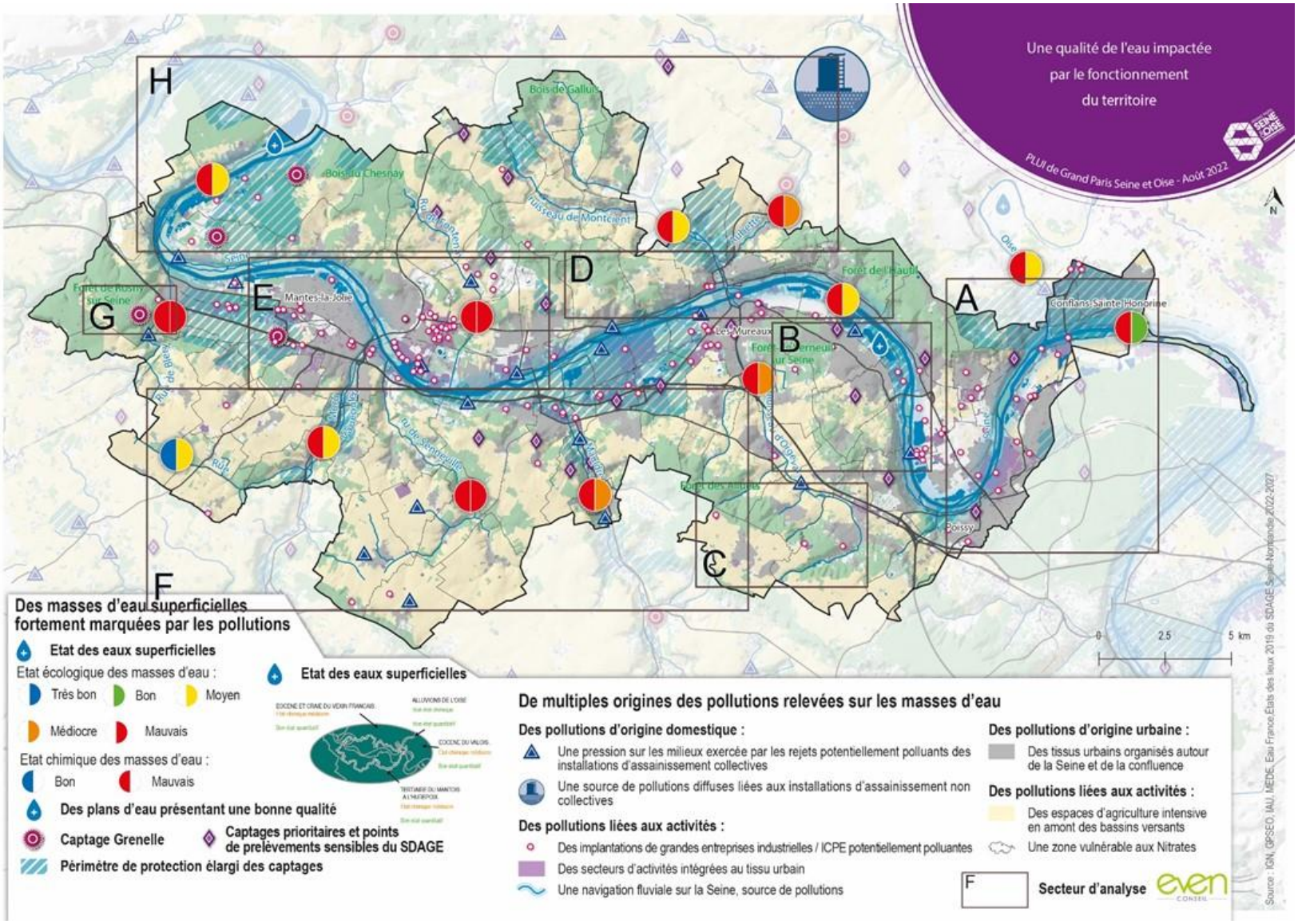
Les **masses d'eau souterraine** identifiées sur le territoire présentent toutes **un état écologique bon** mais les principales présentent un **état chimique médiocre** dû à des pollutions d'origine industrielle, agricole mais aussi urbaine.

La majorité des prélèvements intervenant sur le territoire de GPS&O se fait dans le cadre de la production d'énergie. L'alimentation en eau potable constitue moins de 0.5% des prélèvements totaux. Avec un réseau en bon état et des capacités de stockage importantes, l'alimentation en eau potable ne présente pas de difficulté particulière. Les **cinq plus gros champs captants suffisent à alimenter la population** du territoire de GPS&O en eau de bonne qualité. Le territoire de GPS&O est concerné par des arrêtés préfectoraux définissant des périmètres de protection des captages d'eau, certains étant « prioritaires » car menacés par des pollutions.

La Communauté urbaine est à présent compétente pour la distribution de l'eau potable sur le territoire qu'elle couvre, à l'exception de cinq communes adhérentes au syndicat de Feucherolles.

En matière d'assainissement, **les stations d'épuration présentes sur le territoire assurent le traitement de l'eau de manière satisfaisante**. L'assainissement individuel reste cependant présent sur le territoire, notamment dans la partie est du territoire.

L'enjeu porte donc sur la restauration d'une bonne qualité chimique et écologique des masses d'eau tout en assurant un approvisionnement efficace en eau potable et en atteignant un niveau de traitement des eaux usées ne portant pas atteinte à la ressource.

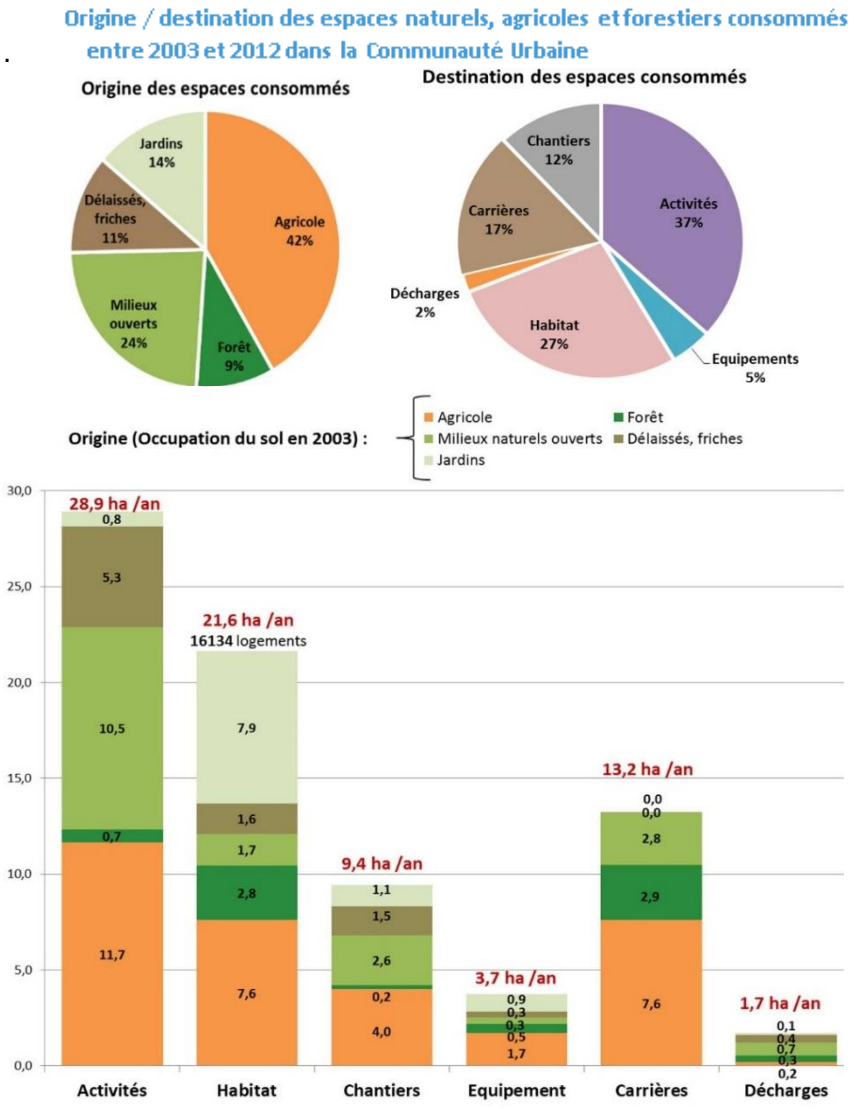

Une qualité de l'eau impactée par le fonctionnement du territoire
PLUI de Grand Paris Seine et Oise - Août 2022
H
D
E
G
A
B
C
F
Des masses d'eau superficielles fortement marquées par les pollutions
Etat des eaux superficielles
Etat écologique des masses d'eau :
Très bon
Bon
Moyen
Médiocre
Mauvais
Etat chimique des masses d'eau :
Bon
Mauvais
Des plans d'eau présentant une bonne qualité
Captage Grenelle
Captages prioritaires et points de prélèvements sensibles du SDAGE
Périmètre de protection élargi des captages
Etat des eaux superficielles
De multiples origines des pollutions relevées sur les masses d'eau
Des pollutions d'origine domestique :
Une pression sur les milieux exercée par les rejets potentiellement polluants des installations d'assainissement collectives
Une source de pollutions diffuses liées aux installations d'assainissement non collectives
Des pollutions liées aux activités :
Des implantations de grandes entreprises industrielles / ICPE potentiellement polluantes
Des secteurs d'activités intégrées au tissu urbain
Une navigation fluviale sur la Seine, source de pollutions
Des pollutions d'origine urbaine :
Des tissus urbains organisés autour de la Seine et de la confluence
Des pollutions liées aux activités :
Des espaces d'agriculture intensive en amont des bassins versants
Une zone vulnérable aux Nitrates
F
Secteur d'analyse
0
2.5
5 km
N

D. Un rythme soutenu de consommation d'espaces

Sur la période ***2*003-2012, 710 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en extension urbaine** sur l'ensemble du territoire, **soit environ 79 ha/an**. La construction de bâti dans le cadre de l'urbanisation représente ainsi **590 hectares soit 65,5 ha/an (chiffrage inchangé par rapport au mode d'occupation des sols (MOS) 2017 au regard de l'évolution mineure de 16% entre les 2 périodes)**. Les espaces consommés en extension urbaine ont pour vocation principale les **activités économiques**, suivie de près par **l'habitat**. Les carrières, activité économique d'importance sur le territoire de GPS&O, constituent le troisième poste le plus important en termes de consommation d'espaces et représentent 17% des consommations d'espace.

Les différentes typologies de communes se distinguent par la nature des espaces consommés et leur vocation. Les **communes rurales consomment des terres agricoles**, principalement nécessaires au développement des **carrières**. Les **communes urbaines ou périurbaines consomment des espaces herbacés ouverts pour des activités liées à l'habitat** et pour répondre à la pression foncière de plus en plus forte. Sur cette période, certaines communes sont plus consommatrices d'espaces que d'autres mais les plus urbaines tentent néanmoins de rationnaliser la consommation d'espaces par des **politiques de densification** qui représentent un enjeu majeur de l'urbanisation.

La préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers par une maîtrise de l'urbanisation est un enjeu majeur. La protection des espaces inscrits dans la trame verte et bleue, et à fort potentiel agricole et paysager, est nécessaire.



E. L'agriculture face aux enjeux environnementaux

Les terres agricoles du territoire de GPS&O sont principalement situées sur **la partie nord** et comprennent **des plateaux de bonne qualité agronomique** et un environnement naturel structuré par des boisements.

Suivant la même dynamique que celle en cours sur le territoire national, les activités agricoles spécialisées historiques (maraîchage, arboriculture, élevage) reculent au profit de la **généralisation de la céréaliculture**. La **pression de l'urbanisation** conduit à la consommation de terres agricoles qui représente **42% du total des espaces consommés**.

La proximité du tissu urbain avec les terres agricoles conduit à des **conflits d'usages** portant notamment sur l'utilisation de la ressource en eau, la circulation des engins agricoles, la main d'œuvre qui fragilise le secteur agricole. **Certains outils d'intervention foncière** permettant de **préserver les terres fertiles du territoire sont d'ores et déjà mobilisés**. La Communauté urbaine est engagée dans cette démarche (élaboration d'une charte spécifique).

La généralisation de la céréaliculture a participé à un certain appauvrissement et à une uniformisation du paysage associés à une perte de fonctions écologiques. Le recul de l'élevage a également un impact sur le maintien des espaces ouverts qui, par manque de pâturage, sont voués à être colonisés par une végétation ligneuse.

La déprise agricole s'observe également comme conséquence de la **pollution des sols issue d'effluents urbains**. Un projet de restauration (remédiation), le Projet de *Cœur Vert,* est actuellement en cours et intègre un programme de dépollution par les plantes.

La **gestion du ruissellement urbain par les villes** est un enjeu fort dans la préservation des terres agricoles. De nombreuses communes sont concernées par des **coulées de boues** et **inondations pluviales** conduisant à une dégradation des cultures et une pollution des sols.

Des dispositifs agro-environnementaux proposés par le parc naturel du Vexin encadrent les pratiques agricoles. Ils rejoignent des mesures agroenvironnementales et climatiques accompagnant la transition adaptative du secteur agricole face aux pressions urbaines et aux enjeux environnementaux.

Face au défi du changement climatique, que le secteur agricole alimente, une **transition des modes de production agricole** s'est d'ores et déjà amorcée : le territoire bénéficie de la dynamique des acteurs locaux, de l'Association pour le développement agricole durable en Seine aval (ADADSA), de l'Association patrimoniale de la plaine de Versailles et du plateau des Alluets (APPVPA) et des agriculteurs vers des projets innovants d'un point de vue environnemental et vers une diversification des productions, y compris en grande culture.

F. Un territoire relativement vulnérable vis-à-vis des risques et nuisances : partie risques naturels

Le territoire de GPS&O est caractérisé par certains risques et nuisances d'origine naturelle, pour la majorité identifiés et encadrés par des schémas régionaux d'aménagement et des plans de prévention des risques qu'il faut prendre en compte dans son aménagement.

Les deux principaux risques naturels, **les inondations et les mouvements de terrain**, induisent une vulnérabilité accrue des populations et des activités concernant **27 000 logements** et **63 000 personnes** sur le territoire.

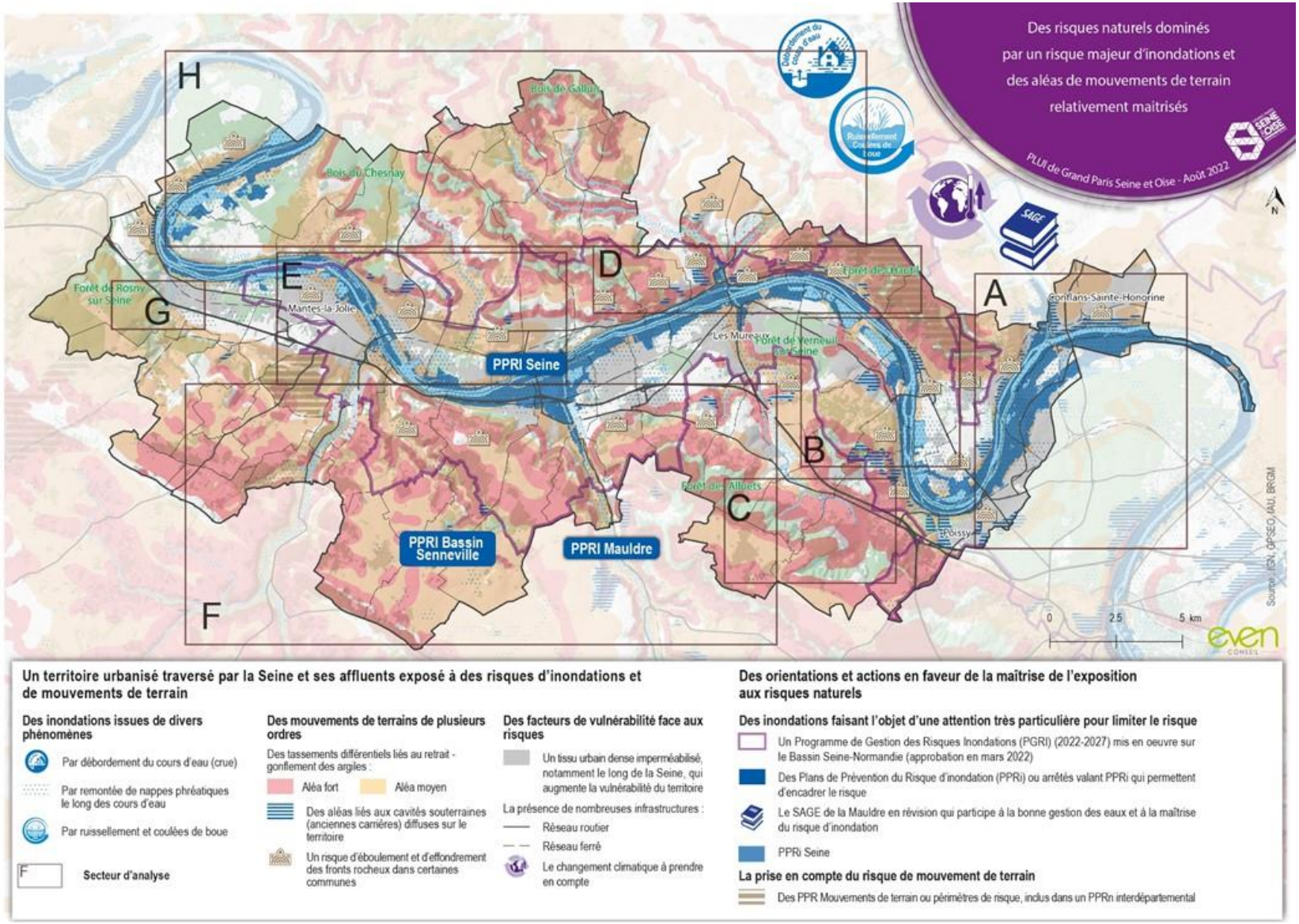
Les risques liés aux inondations, par débordement de cours d'eau ou remontée de nappes, sont particulièrement fréquents dans un réseau hydrographique dense, à l'intersection de bassins versants (la Seine, la Mauldre et ses affluents, bassin du Ru d'Orgeval, Bassin de la Vaucouleurs) ou dans les zones urbaines traversées par des cours d'eau comme la commune d'Epône, entre la Seine et la Mauldre. Le territoire a connu historiquement de **forts épisodes de crues sur les berges de la Seine et de la Mauldre**, dont les dernières remontent à juin 2016, occasionnant d'importants dégâts matériels.

Le risque est amplifié par les aménagements urbains toujours plus nombreux. Les activités industrielles et les infrastructures renforcent **l'imperméabilisation des sols** et la progression de l'**urbanisation** accentue le **ruissellement**, aboutissant à un risque plus élevé d'épisodes d'inondation. Des **outils de prévention et de sensibilisation** de la population, notamment dans les écoles et les institutions publiques, ont été mis en place. Le risque d'inondation est également limité par des **aménagements hydrauliques** (barrages, digues) ou **écologiques** en augmentant les zones d'infiltration sur les berges.

Une meilleure connaissance de ces risques constitue un des enjeux principaux pour y faire face plus efficacement. 38 communes du territoire sont concernées par **deux plans de prévention du risque inondation (PPRI)**. Cette démarche est déjà mise en place sur le territoire avec les **stations hydrométriques de Limay et de Poissy** récoltant des informations sur le débit de l'eau. L'ensemble des cours d'eau du territoire est également couvert par **trois atlas des zones inondables** dans une volonté de stratégie préventive des inondations. Il reste cependant un certain nombre de secteurs à débordements non cartographiés et de zones de ruissellement non identifiées qui nécessitent de l'être pour une meilleure prise en compte dans les projets.

Représentant également un risque naturel fort sur le territoire, les mouvements de terrain, par **affaissement de cavités souterraines ou glissement de sols**, sont particulièrement importants au nord-est du territoire, près des communes d'Évecquemont, Vaux-sur Seine et Triel sur-Seine. Ils sont susceptibles d'affecter jusqu'à 9900 logements et 23 600 personnes. Un encadrement du risque est réalisé à travers **trois plans de prévention des risques mouvements de terrain** et des travaux d'anticipation pour limiter le risque d'aléas, notamment dans les zones urbaines.

Une meilleure résilience du territoire peut être atteinte à travers des **politiques coordonnées de gestion des eaux** sur le territoire et une **démarche transversale** alliant la prévention des risques avec le développement de trames vertes et bleues ou de l'agriculture urbaine.


Des risques naturels dominés
par un risque majeur d'inondations et
des aléas de mouvements de terrain
relativement maitrisés
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Août 2022
H
E
D
A
G
F
B
C
PPRI Seine
PPRI Bassin Senneville
PPRI Mauldre
Bois du Chesnay
Forêt de Rosny sur Seine
Mantes-la-Jolie
Les Mureaux
Forêt de Vernouillet
Forêt de Meudon
Gonfl ans-Sainte-Honorine
Poissy
Forêt de Saint-Germain-en-Laye
SAGE
0
2,5
5 km
Source : IGN, OPSEO, IAU, BRGM
even CONSEIL
Un territoire urbanisé traversé par la Seine et ses affluents exposé à des risques d'inondations et de mouvements de terrain
Des inondations issues de divers phénomènes
Par débordement du cours d'eau (crue)
Par remontée de nappes phréatiques le long des cours d'eau
Par ruissellement et coulées de boue
Secteur d'analyse
Des mouvements de terrains de plusieurs ordres
Des tassements différentiels liés au retrait - gonflement des argiles :
Aléa fort
Aléa moyen
Des aléas liés aux cavités souterraines (anciennes carrières) diffuses sur le territoire
Un risque d'éboulement et d'effondrement des fronts rocheux dans certaines communes
Des facteurs de vulnérabilité face aux risques
Un tissu urbain dense imperméabilisé, notamment le long de la Seine, qui augmente la vulnérabilité du territoire
La présence de nombreuses infrastructures :
Réseau routier
Réseau ferré
Le changement climatique à prendre en compte
Des orientations et actions en faveur de la maîtrise de l'exposition aux risques naturels
Des inondations faisant l'objet d'une attention très particulière pour limiter le risque
Un Programme de Gestion des Risques Inondations (PGRI) (2022-2027) mis en oeuvre sur le Bassin Seine-Normandie (approbation en mars 2022)
Des Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou arrêtés valant PPRi qui permettent d'encadrer le risque
Le SAGE de la Mauldre en révision qui participe à la bonne gestion des eaux et à la maîtrise du risque d'inondation
PPRi Seine
La prise en compte du risque de mouvement de terrain
Des PPR Mouvements de terrain ou périmètres de risque, inclus dans un PPRn interdépartemental

G. *Un territoire relativement vulnérable vis-à-vis des risques et nuisances : partie risques technologiques, pollution et nuisances.*

La présence d'activités technologiques et d'infrastructures importantes sur le territoire de GPS&O permet une attractivité économique et résidentielle importante mais induit également une plus grande **pollution** ainsi que des **risques technologiques** et des nuisances sonores représentant un **enjeu de santé publique**.

Les risques technologiques et les nuisances sont concentrés le long de l'**axe de la Seine** et sont amplifiés par la **densité économique et résidentielle du territoire** qui augmente la vulnérabilité de la population.

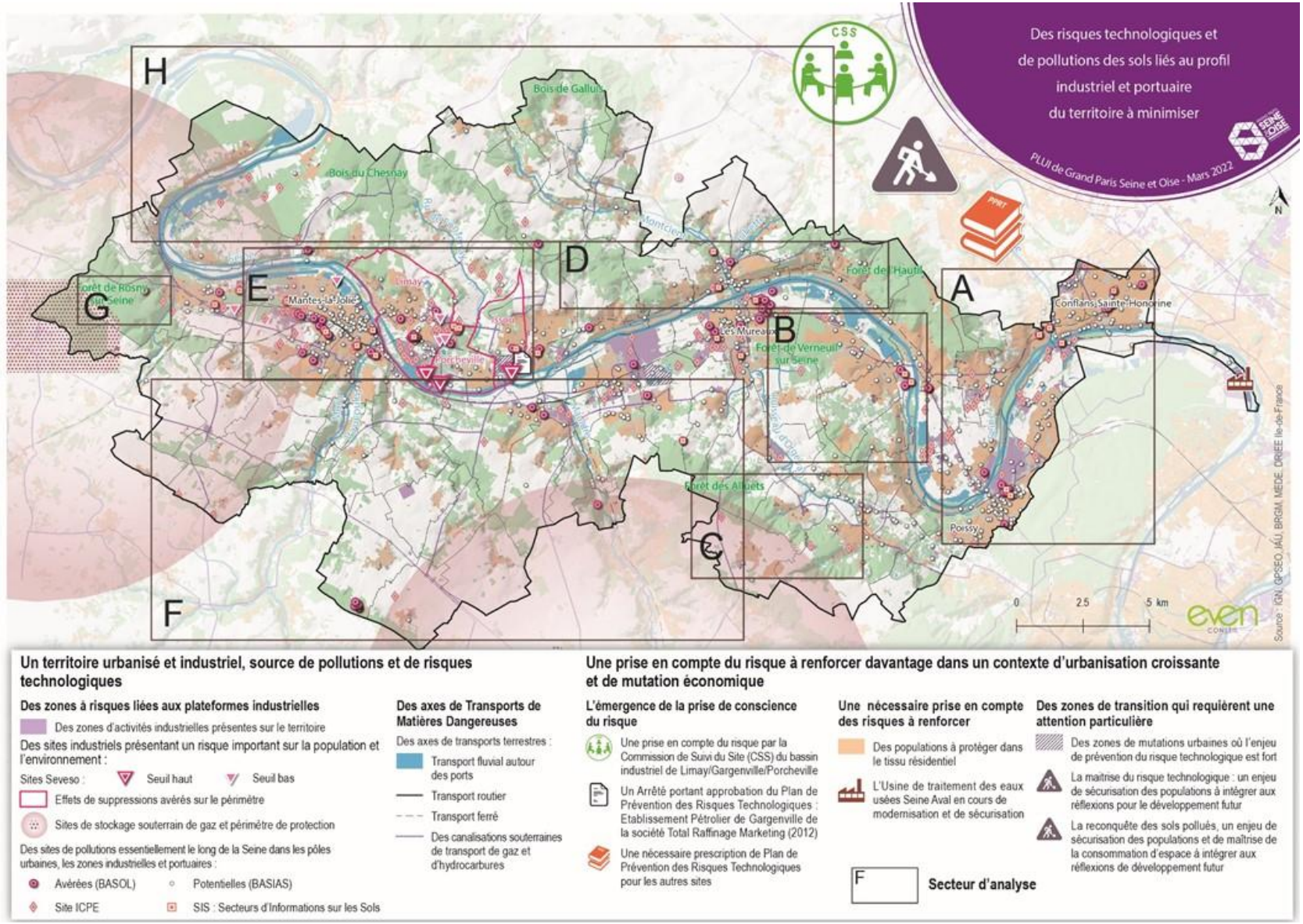
Le territoire comprend **900 installations classées pour l'environnement** (ICPE) le long du fleuve, **trois établissements SEVESO seuil haut** et cinq **classés SEVESO seuil bas** particulièrement surveillés, ainsi que **deux sites de stockage souterrain de gaz**. Les activités installées historiquement sur le territoire, particulièrement polluantes, induisent la présence de **650 sites anciennement ou potentiellement pollués (**BASIAS). Les opérations d'aménagement doivent prendre en compte cette problématique ainsi que celle de la requalification des sols pour **maitriser l'exposition aux pollutions des futurs projets**

En parallèle des axes de transport, des matières dangereuses circulent également par des **canalisations souterraines** ou directement par **transport terrestre ou fluvial**. 775 000 tonnes de matières dangereuses transitent ainsi par transport fluvial chaque année au sein des ports de GPS&O.

Des **travaux de sécurisation** des sites les plus à risques ont été mis en place ainsi que des **programmes de sensibilisation**. Des plans de prévention des risques technologiques (PPRT) doivent cependant être déployés sur tous les sites classés SEVESO et sont en cours d'élaboration. Un site, l'établissement pétrolier de Gargenville, dispose d'un PPRT approuvé.

Les différents axes de trafic structurant le territoire - routier, fluvial, ferroviaire et aéroportuaire - forment un **maillage particulièrement dense susceptible de créer des nuisances sonores** touchant fortement les populations du centre de GPS&O, réparties le long des axes de transport selon une trajectoire est-ouest. Selon la carte de bruit stratégique (CBS), rendue obligatoire par la directive européenne 2002/49/CE, les communes particulièrement touchées sont **Achères, Mantes-la-Jolie, Orgeval, Villennes-sur-Seine, Rosny-sur-Seine et Poissy,** avec des secteurs de bruit supérieur à **75 décibels**.

Les communes les plus affectées peuvent se doter de **plans de prévention du bruit,** indépendants du plan départemental existant, et mettre en place des actions ciblées de modernisation des voies et des ouvrages ainsi que des aménagements destinés à modérer la circulation automobile et à améliorer la desserte des transports en commun tout en privilégiant les modes de transports doux.


Des risques technologiques et
de pollutions des sols liés au profil
industriel et portuaire
du territoire à minimiser
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Mars 2022
CSS
PPRT
H
D
E
G
A
B
C
F
Bois de Gallus
Bois du Chesnay
Forêt de Rosny sur Seine
Mantes-la-Jolie
Limay
Les Mureaux
Forêt de Verneuil sur Seine
Forêt des Alluets
Conflans-Sainte-Honorine
Porcheville
Porssy
0
2.5
5 km
Source : IGN, GPSEO, IAU, BRGM, MEDE, DRIEE Ile-de-France
Un territoire urbanisé et industriel, source de pollutions et de risques technologiques
Des zones à risques liées aux plateformes industrielles
Des zones d'activités industrielles présentes sur le territoire
Des sites industriels présentant un risque important sur la population et l'environnement :
Sites Seveso :
Seuil haut
Seuil bas
Effets de suppressions avérés sur le périmètre
Sites de stockage souterrain de gaz et périmètre de protection
Des sites de pollutions essentiellement le long de la Seine dans les pôles urbaines, les zones industrielles et portuaires :
Avérées (BASOL)
Potentielles (BASIAS)
Site ICPE
SIS : Secteurs d'Informations sur les Sols
Des axes de Transports de Matières Dangereuses
Des axes de transports terrestres :
Transport fluvial autour des ports
Transport routier
Transport ferré
Des canalisations souterraines de transport de gaz et d'hydrocarbures
Une prise en compte du risque à renforcer davantage dans un contexte d'urbanisation croissante et de mutation économique
L'émergence de la prise de conscience du risque
Une prise en compte du risque par la Commission de Suivi du Site (CSS) du bassin industriel de Limay/Gargenville/Porcheville
Un Arrêté portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques : Etablissement Pétrolier de Gargenville de la société Total Raffinage Marketing (2012)
Une nécessaire prescription de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour les autres sites
Une nécessaire prise en compte des risques à renforcer
Des populations à protéger dans le tissu résidentiel
L'Usine de traitement des eaux usées Seine Aval en cours de modernisation et de sécurisation
F
Secteur d'analyse
Des zones de transition qui requièrent une attention particulière
Des zones de mutations urbaines où l'enjeu de prévention du risque technologique est fort
La maitrise du risque technologique : un enjeu de sécurisation des populations à intégrer aux réflexions pour le développement futur
La reconquête des sols pollués, un enjeu de sécurisation des populations et de maîtrise de la consommation d'espace à intégrer aux réflexions de développement futur

H. Une qualité de l'air affectée par les déplacements et les activités

Le territoire de GPS&O concentre des **disparités importantes** en matière de qualité de l'air. Celle-ci est relativement bonne au sein du territoire avec une amélioration constatée depuis une dizaine d'années. Cependant, des pics de pollution surviennent régulièrement pendant l'année et 24 communes le long de la Seine, soit **1/3 de la Communauté urbaine, sont cartographiées en zone sensible**. Au-delà du bassin de la Seine fortement urbanisé, les zones plus rurales sont également touchées par la pollution.

Le diagnostic du plan climat air-énergie territorial (PCAET) identifie les **zones de pollution élevée** à proximité des **axes routiers**, des **usines émettrices de polluants** et des **zones urbanisées denses**, regroupées dans le bassin de la Seine. Les données sont collectées par AirParif qui mesure la qualité de l'air à partir de deux stations, celle périurbaine de **Mantes-la-Jolie** et celle de **Frémainville,** plus rurale et en périphérie du territoire.

Le trafic routier est la première cause d'émission de polluants, principalement du **dioxyde d'azote** et des **particules fines**, avec une moyenne annuelle comprise entre 60 et 70 µg/m² bien supérieure au seuil de bonne qualité de l'air à 30 µg/m². Le taux en hausse d'utilisation de voitures diesel, passant de 14% en 2000 à 39% en 2012, renforce l'**impact négatif des véhicules particuliers**.

La deuxième cause d'émission de polluants provient des activités humaines comme la **production d'électricité ou de chaleur**, notamment dans les zones urbaines les plus denses. Le secteur industriel dégrade également la qualité de l'air à travers les rejets de souffre et de particules volatiles par les usines situées le long de l'axe Seine. Certaines activités particulièrement polluantes sont répertoriées sur le territoire, comme **les usines de traitement des déchets** émettrices de gaz à effet de serre. Les communes plus rurales sont également touchées par des émissions de polluants dues aux **activités agricoles**.

Un plan régional de la qualité de l'air en cours d'élaboration et des plans régionaux de protection de l'atmosphère et de réduction des émissions de polluants en cours de révision fixent des objectifs concrets et des dispositions à prendre pour une amélioration de la qualité de l'air, en se focalisant notamment sur les thématiques du **transport et du chauffage**.



Bilan des concentrations de particules PM10 en 2019 (Source : Airparif)

I. Une ambition de performance énergétique

Sur l'ensemble du territoire, les consommations d'énergie représentent **2,7% de la consommation finale du territoire francilien pour 3,3% de la population** et sont donc définies comme modérées. Cependant, les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre restent particulièrement importantes le long de l'axe de la Seine qui concentre la majorité de la population ainsi que les infrastructures routières et les activités industrielles et tertiaires.

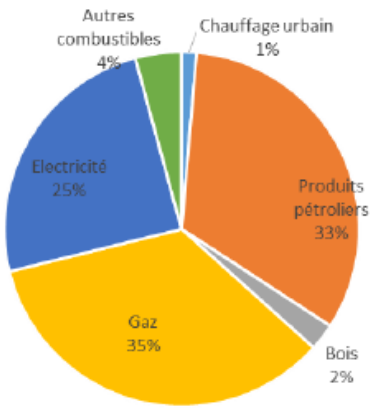
Les ressources énergétiques utilisées sont majoritairement issues des **énergies fossiles** pour des postes de consommation multiples. Les plus consommateurs sont le **parc résidentiel**, les **activités tertiaires et industrielles**, le **transport des populations** et la **transformation des déchets**. Les consommations sont spatialement concentrées avec 50,4% des consommations énergétiques détenues par les six villes de Poissy, Gargenville, Aubergenville, Porcheville, Mantes-la-Jolie et Conflans-Sainte-Honorine.

La **précarité énergétique** est plus **importante dans le nord-ouest** du territoire et a pour causes principales d'une part, une mauvaise situation économique des ménages avec une mobilité onéreuse et d'autre part, la présence de logements individuels et spacieux, souvent mal isolés qui, de fait, consomment davantage.

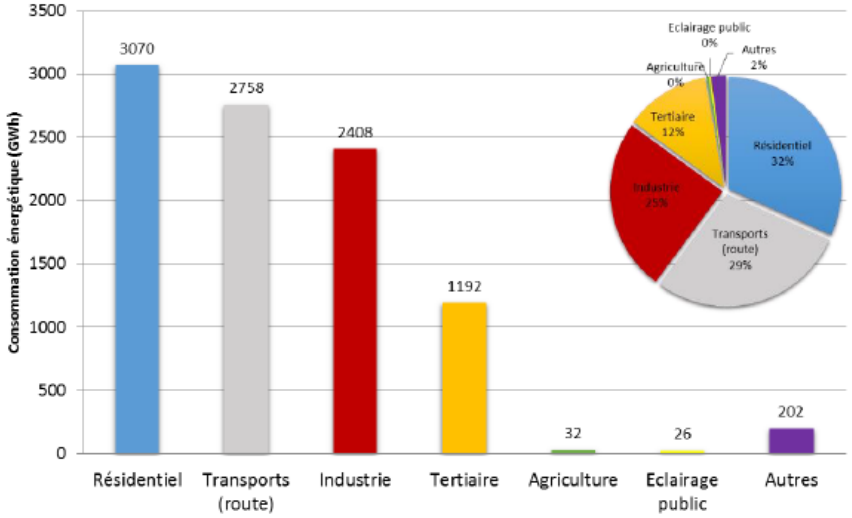
Une diminution des consommations énergétiques peut être atteinte en travaillant sur des **alternatives à la voiture individuelle** dans les mobilités quotidiennes des populations qui représentent 27% des émissions de gaz à effet de serre. Huit ménages sur dix possèdent au moins deux voitures sur le territoire et la voiture est un mode de transport particulièrement prédominant dans l'ouest plus rural avec une part modale de 70% et un taux d'occupation très faible (1,28%). Le réseau de transports en commun est déséquilibré avec une présence forte dans les centres urbains denses et un déploiement plus clairsemé en s'en éloignant. Une réflexion est mise en place sur les moyens de **favoriser des modes de transport doux et non polluants, le covoiturage ou le transport fluvial.**

Un enjeu important pour le territoire consiste à **valoriser le potentiel en énergies renouvelables** dont la part est aujourd'hui négligeable puisqu'elle est de moins de 50MWh par commune par an sur le territoire de GPS&O. Malgré des changements amorcés dans certains secteurs, les connaissances sont trop peu nombreuses et ne permettent pas d'exploiter ce potentiel.

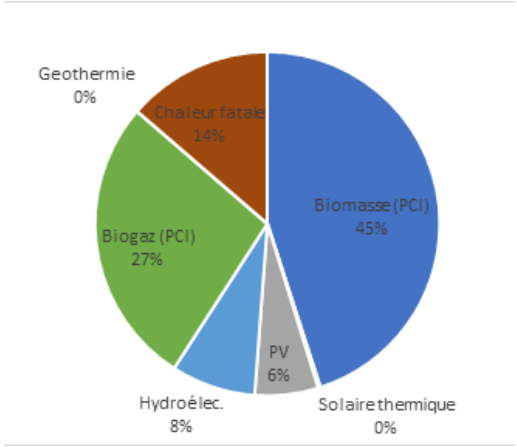
Le territoire de GPS&O dispose en effet de ressources importantes en **biomasse** (zone forestière du parc du Vexin et zone forestière normande) pour installer des filières bois-énergie ainsi que des possibilités de **récupération de l'énergie dégagée par les industries** pour alimenter les réseaux de chaleur urbains. Dans le cadre d'un mix énergétique, d'autres sources d'énergie peuvent être exploitées comme **l'énergie solaire thermique et photovoltaïque**, **l'éolien**, la **géothermie** ou encore **l'exploitation de la Seine,** mais répondent souvent à des contraintes (juridiques, financières, pour la gestion des ressources…) difficiles à prendre en compte pour le territoire.



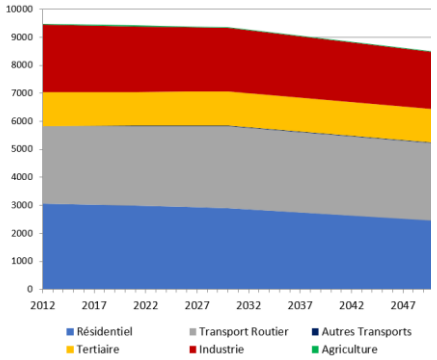
Répartition des consommations énergétiques par source d'énergie sur le territoire – Source : Diagnostic PCAET, 2019



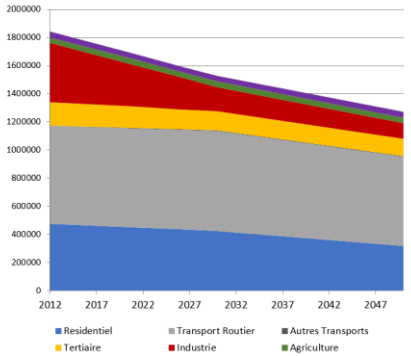
Consommations énergétiques par secteur – Source : EES PCAET, 2019



Gisement total en énergies renouvelables et de récupération sur le territoire – Source : EES PCAET, 2019



Evolution des consommations d'énergie finale selon le scénario tendanciel (tCO2/an) – Source : Stratégie du PCAET de GPS&O et EES PCAET, décembre 2019



Evolution des émissions de GES selon le scénario tendanciel (tCO2/an) – Source : Stratégie du PCAET de GPS&O et EES PCAET, décembre 2019

J. D'importants gisements en faveur d'une écologie urbaine performante

1. Des ressources territoriales bien valorisées

La Communauté urbaine GPS&O utilise des ressources majoritairement fossiles mais fait face à des **besoins en énergie toujours plus nombreux et importants à satisfaire**. Une stratégie d'écologie urbaine peut ainsi être mise en place pour développer une économie urbaine performante tout en permettant de répondre aux enjeux environnementaux. La densité de l'urbanisation et des activités représente une ressource de valorisation énergétique importante sur le territoire.

Malgré une valorisation encore faible des flux sortants et des réseaux de chaleur urbains encore peu développés, la **diversité du territoire**, entre secteurs ruraux, périurbains et urbains, permet d'avoir accès à de **nombreux gisements de ressources fatales** (ressources résiduelles des bâtiments et industries**)** ou de **déchets issus de l'agriculture**.

Dans une optique d'écologie industrielle, les **résidus de production peuvent être réutilisés** et les **équipements mutualisés** sur un même site afin de susciter des formes de coopération et de développement entre acteurs économiques. **Encourager l'éco-construction** dans le secteur du bâtiment permet de valoriser ce qui est recyclable et de réduire la part de déchets issus de ce secteur qui représente aujourd'hui 90% du tonnage. Les eaux usées sont également valorisées dans des stations d'épuration qui à leur tour **valorisent les boues d'épuration sous forme de biogaz**, dans les stations de Rosny-sur-Seine et d'Achères et bientôt dans celle des Mureaux actuellement en voie de modernisation.

Si le procédé de récupération d'énergie permet d'alimenter le bassin du territoire de GPS&O en chaleur et de lutter contre le réchauffement climatique, le site industriel bénéficie également d'aménités positives. C'est le cas notamment au port de **Limay**, un lieu **d'éco-industrie** accueillant 26 entreprises engagées dans l'écologie industrielle et 1000 emplois.

Le territoire assure ainsi la **gestion des sortants**, répond aux besoins en déplacement et **propose des solutions pour répondre aux besoins des usagers** actuels et futurs.

2. Une gestion des déchets ambitieuse

Après la fusion des compétences le 1er janvier 2016, la collecte et le traitement des déchets sont délégués à la Communauté urbaine. Avec un retrait encore partiel et progressif des syndicats anciennement compétents, une **homogénéisation des pratiques** se met doucement en place avec une reprise de contrats finalisée avant 2019. Les deux prestataires les plus importants, **SEPUR et SOTREMA**, desservent toujours **80% du territoire** et les **onze déchetteries** permettent de traiter la majorité des déchets de la Communauté urbaine qui sont récoltés entre une et trois fois par semaine en fonction des secteurs.

Malgré **une production annuelle de déchets sur le territoire de 510 kg par habitant**, bien inférieure à la moyenne nationale de 590 kg par habitant, celle-ci reste nettement supérieure à la production départementale (475 kg/an) et régionale (470 kg/an). Les tonnages annuels de déchets sont composés principalement

d'ordures ménagères résiduelles (270 kg/hab), de collectes sélectives (33 kg/hab), de verre (21 kg/hab), de déchets verts (30 kg/hab) et d'encombrants (21 kg/hab).

Les tonnages annuels sont relativement importants ce qui incite le territoire à mettre en place une **triple politique, de réduction des déchets ménagers** et plus particulièrement des ordures ménagères résiduelles, d'**amplification des collectes de tri** et de **valorisation de l'économie circulaire**.

Les ordures ménagères résiduelles transitent vers le centre de transfert de VALENE du SMITRIVAL puis majoritairement vers l'usine de valorisation énergétique des ordures ménagères (UVE UIOM) AZALYS à Carrières-sous-Poissy. Une coordination entre le territoire de GPS&O et les territoires périphériques peut être envisagée pour un traitement plus efficient des déchets des communes les plus à l'est. Une valorisation efficace est effectuée avec **95% des déchets collectés valorisés énergétiquement** créant **75 000 MWh d'électricité** et **7000 MWh de chaleur** dans le centre de valorisation énergétique Azalys à Carrières-sous-Poissy, l'usine d'incinération des ordures ménagères (UIOM) de Guerville et le centre de stockage des déchets ultimes de Guitrancourt.

En revanche, les plateformes en matière d'accueil et de traitement du tri sélectif ne semblent pas optimisées pour les années à venir avec une **saturation possible des centres de tri** du SIVATRU à Triel-sur-Seine et du SIDOMPE à Thiverval-Grignon due à une augmentation de la population et à une extension des consignes de tri à l'ensemble des emballages plastiques.

La Communauté urbaine a mis en place **six plans de prévention des déchets communaux et intercommunaux** regroupant des possibilités d'actions subventionnées par l'ADEME à travers les contrats d'objectif déchets et économie circulaire. En parallèle, des **programmes de sensibilisation** sont organisés auprès de la population afin de réduire les déchets ou encore de promouvoir le compostage individuel.

K. Les carrières, une activité historique à forts enjeux environnementaux

Historiquement, le territoire de GPS&O recense des **exploitations du sous-sol importantes**, façonnant le paysage et sa topographie d'une manière particulière. Au sein d'un vaste **bassin sédimentaire**, la vallée de la Seine se compose de **matériaux alluvionnaires**, extraits en treize sites spécifiques dans les Yvelines dont les 2/3 se situent sur le territoire de GPS&O. A l'exploitation de ces matériaux naturels s'ajoute une dizaine de sites de production de granulats recyclés à partir de bétons concassés.

Une superficie de **815 hectares de carrières** est actuellement autorisée dans les Yvelines, ce qui représente **12% des surfaces autorisées en Ile-de-France**. La production de matériaux recyclés tend à augmenter par rapport à l'exploitation de matériaux alluvionnaires, résultant d'une croissance des besoins annuels franciliens en granulats.

L'ouverture ou l'extension d'une carrière est ainsi encadrée par une **réglementation exigeante** concernant les installations classées pour l'environnement mais également par des instruments d'aide à la décision tels que le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines et le Schéma Directeur Régional d'Ile de France 2030.

L'activité d'exploitation de carrières a en effet un impact significatif sur l'environnement. Cette activité génère des **pollutions des sols et des nappes d'eau** avoisinantes ainsi qu'un **risque d'effondrement** des cavités. Elle modifie profondément les habitats naturels d'origine et le fonctionnement écologique d'un territoire, entrainant la fragmentation de continuités écologiques. La réhabilitation encadrée des carrières, à l'arrêt des activités d'exploitation, peut faire apparaitre de **nouveaux éléments paysagers** et présentant un intérêt écologique comme un plan d'eau.

Le transport de matériaux se fait actuellement en grande partie par **voie routière**, ce qui contribue aux pollutions et nuisances touchant le territoire de GPS&O. La modernisation et le développement des infrastructures de fret ainsi que le développement du transport fluvial limiteraient le coût environnemental et économique du transport des matériaux pour leur acheminement, notamment vers la métropole parisienne.



Exploitation des granulats dans la plaine d'Achères

IV.ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

Dans le cadre de son évaluation environnementale, le PLUi doit être compatible ou prendre en compte un certain nombre de plans et programmes de rang supérieur (article R.151-3 du code de l'urbanisme). A noter que le PLUi de GPS&O n'est concerné que par l'articulation avec des documents, plans et programmes avec lesquels il doit être compatible.

► Articulation du PLUi vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-4 à 131-6 du code de l'urbanisme

Le PLUi modifié doit être compatible avec les documents, plans ou programmes suivants :

- le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) 2018-2023 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de GPS&O.

► En l'absence de SCoT : articulation du PLUi vis-à-vis des documents mentionnés au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L.131-1 ; des documents mentionnés à l'article L.131-2 ; des documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme

Le PLUi modifié doit être compatible avec les documents, plans ou programmes suivants :

- le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ;
- la charte du parc naturel régional (PNR) du Vexin français ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Mauldre ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 ;
- le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aérodrome des Mureaux ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France ;
- le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France ;
- le plan de mobilité d'Ile-de-France (PDUIF).

V. ANALYSE DES PRINCIPALES INCIDENCES DES EVOLUTIONS PORTEES PAR LA MODIFICATION

En lien avec la mise en évidence des constats thématiques par secteurs exposée en partie II, ce chapitre expose une synthèse par typologie de modification ainsi que les principales incidences environnementales retenues. Pour chacune des thématiques environnementales, la présence d'incidences est ainsi renseignée et une évaluation finale de la portée de l'évolution sur les enjeux environnementaux est proposée. En annexe du rapport, sont présentés les tableaux d'analyse des incidences. Le détail de l'analyse est fait pour chaque évolution. Ceux-ci sont organisés par secteur et comportent l'analyse individuelle de chaque évolution prévue dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi.

A. Synthèse des analyses des évolutions transversales concernant l'ensemble du territoire

Typologie de la modification	Incidence environnementale
N°1 –CORRECTION DU TABLEAU DE SYNTHESE DU REGLEMENT DE LA ZONE NSh DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	S'agissant d'une modification de mise en cohérence de différentes pièces du PLUi, sans effet règlementaire, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°2 – CLARIFICATION DE LA METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CŒURS D'ÎLOTS ET LISIERES DE JARDINS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	S'agissant d'une modification visant une clarification de la méthodologie, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°3 – CLARIFICATION DU CALCUL DE LA MAJORATION DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	S'agissant d'une modification visant à clarifier la modalité de calcul de l'emprise au sol, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°4 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE DÉCLENCHEMENT DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°5 – AJOUT DE LA NOTION DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE DANS L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT	S'agissant d'une modification visant une mise en cohérence de l'OAP, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°6 – CLARIFICATION DE L'ARTICULATION ENTRE OAP DE SECTEURS A ENJEUX METROPOLITAINS ET RÈGLEMENT	S'agissant d'une modification visant à clarifier l'articulation des différentes pièces du PLUi, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°7 – CLARIFICATION DE L'ORIENTATION RELATIVE AUX INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES OAP DE SECTEURS A ENJEUX METROPOLITAINS	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.

N°8 – REPOSITIONNEMENT DE SCHÉMAS DES SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE À REQUALIFIER DANS L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET BELVÉDÈRES	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°9 – RECTIFICATION DU VISA AU CHAPITRE 3.3 DE LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°10 – AJOUT ET MENTION D'ANNEXES AU REGLEMENT À LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°11 – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE DESCRIPTIF DE LA ZONE UDa DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°12 – CORRECTION D'UN SCHEMA SUR LA MESURE D'UN TERRAIN EN PENTE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°13 – CLARIFICATION DE LA DEFINITION DE NIVEAU EN SOUS-SOL DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une clarification de la définition, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°14 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE STATIONNEMENT DE LA SOUS-DESTINATION HEBERGEMENT DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une clarification de règle, cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.
N°15 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE BAIE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°16 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE CONSTRUCTION D'ANNEXE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement
N°17 - CLARIFICATION DE LA NOTION DE VOIE DE DESSERTE D'UN TERRAIN DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°18 – MISE A JOUR DU TABLEAU LISTANT LES COMMUNES SITUEES EN DEHORS DE L'UNITE URBAINE DE PARIS DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une mise à jour, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°19 – ADAPTATION DE LA RÈGLE DE CLÔTURE SUR VOIE EN CAS DE PROTECTION CONTRE DES NUISANCES SONORES DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Cette modification, concernant le complément de la règle de clôtures, porte des incidences positives vis-à-vis de l'amélioration du cadre de vie et de la santé des populations exposées aux nuisances sonores.
N°20 – PRECISIONS SUR LES MODALITES DE CALCUL DU RETRAIT POUR LES OUVRAGES TECHNIQUES DE COLLECTE DES DECHETS TELS QUE LES BORNES D'APPORT VOLONTAIRE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Cette modification n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement. Toutefois, elle contribuera à une meilleure gestion de la collecte des déchets.

N°21 - MISE A JOUR DES NORMES DE STATIONNEMENT POUR VELO EN APPLICATION DU DECRET DU 30 JUIN 2022 DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Cette modification n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement. Toutefois, elle contribuera à une amélioration de la qualité de l'air.
N°22 - ACTUALISATION DES PERIMETRES D'ATTENTE DANS LA PARTIE 1 ET 5 DU REGLEMENT	L'actualisation des périmètres d'attente, que ce soit la prise en compte de leur caducité ou leur suppression, est sans effet notable sur l'environnement.
N°23 – AJOUT D'UN DISPOSITIF VISANT A PRIVILEGIER LE REMPLACEMENT DE TOUT VÉGÉTAL ABATTU DANS LA CONCEPTION DE PROJETS EN ZONE UDa (PARTIE 2 DU REGLEMENT)	Cette modification ne porte pas d'incidence majeure sur l'environnement. Le caractère de recommandation ne permet pas d'assurer le principe de compensation qu'elle instaure. Autant sa mise en œuvre permettra de pérenniser le cadre paysager et végétal, autant, si elle n'est pas appliquée, cette modification n'aura aucune incidence sur l'environnement.
N°24 – CLARIFICATION SUR LA DIFFERENCE ENTRE ILOT VERT ET CŒUR D'ILOT DANS LA PARTIE 2 DU REGLEMENT	S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°25 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ANNEXES POUR LA ZONE UDb et UDd (PARTIE 2 DU REGLEMENT)	S'agissant d'une modification visant à clarifier la règle en vigueur, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°26 – MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN LIMITES SEPARATIVES EN UDa4 (PARTIE 2 DU REGLEMENT)	Sans porter d'incidences positives majeures, la modification met toutefois en place les conditions pour contribuer à la préservation des cœurs d'îlots verts participant à la qualité des paysages et à la préservation de la biodiversité urbaine.
N°27 – CLARIFICATION DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	S'agissant d'une clarification de la règle et d'une correction d'erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°28 – MISE A JOUR DU SOMMAIRE DE LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	S'agissant d'une actualisation de sommaire, la modification est sans effet sur l'environnement
N°29 – CORRECTIONS MATERIELLES DES PLANS DE ZONAGE PAR COMMUNE (PARTIE 5 DU REGLEMENT)	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°30 - MISE A JOUR DU PLAN DE ZONAGE DE SYNTHESE DANS LA PARTIE 5 DU REGLEMENT	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.

B. Synthèse des évolutions par typologie de modification

La synthèse présente les évolutions par typologie de modification apportées par la procédure de modification générale n°1. Ces évolutions ont lieu de manière ponctuelle sur le territoire de GPS&O. Pour connaître le détail des incidences pour chaque modification, il convient de se référer aux tableaux des incidences en annexe.

1. Patrimoine, paysage et cadre de vie

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Identification d'ensembles bâtis, ensembles cohérents patrimoniaux, ensembles patrimoniaux urbains et ruraux (EPUR)	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire	Juziers, Mantes-la-Ville, Médan, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine, Vernouillet
Modifications/ corrections matérielles et complétude sur les fiches de protection patrimoniale	Les compléments apportés à la fiche de protection patrimoniale contribuent à la valorisation de l'architecture et à la qualité paysagère.	Arnouville-les-Mantes, Favrieux, Mousseaux-sur-Seine, Orgeval, Rosny-sur-Seine, Triel-sur-Seine, Vernouillet
Modification des dispositions relatives aux clôtures dans les ensembles cohérents urbains	. La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de préciser les dispositions concernant les clôtures afin qu'elles s'adaptent au contexte urbain, architectural et paysager des ECU concernés par ce changement. Elle permet ainsi de valoriser et de maintenir la qualité du cadre paysager bâti.	Achères, Andrésy, Limay
Modification des dispositions relatives à l'augmentation de l'emprise au sol dans les ensembles cohérents urbains	Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.	Magnanville, Mantes-la-Ville

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Création de fiches de protection patrimoniale	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.	Juziers, Mantes-la-Ville, Médan, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine, Vernouillet
Extension des ensembles cohérents patrimoniaux	L'augmentation admise pour les annexes et extension est mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages même si elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.	Achères, Andrésy, Carrières-sous-Poissy,
Ajout d'un changement de destination	Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter un patrimoine et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.	Chapet, Gargenville, Verneuil-sur-Seine
Ajout de cônes de vue au sein de périmètres d'OAP	La modification porte des incidences positives sur l'environnement en protégeant la qualité paysagère des secteurs et des espaces naturels contribuant à l'armature verte et bleue du territoire.	Juziers, Orgeval
Création d'ER: Aménagement paysager, espaces publics	L'instauration d'emplacements réservés pour la réalisation d'un aménagement paysager et d'espaces publics porte des incidences positives en renforçant les continuités écologiques entre la trame verte urbaine et les espaces naturels du territoire, tout en valorisant le cadre paysager du secteur et en développant l'accessibilité de la population à une offre d'espaces de nature en ville.	Limay, Mézy-sur-Seine

2. Trame Verte et Bleue

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Ajout d'arbres remarquables	L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.	Achères, Chanteloup-les-Vignes, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine
Ajout de cœurs d'ilots (CIL)	La modification porte des incidences positives en ajoutant une nouvelle protection des espaces végétalisés en cœur d'ilots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.	Chanteloup-les-Vignes, Mézy-sur-Seine, Poissy, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Tessancourt-sur-Aubette, Triel-sur-Seine
Ajout d'une lisière de jardin (CIL)	La modification porte des incidences positives même si limitées à un secteur restreint notamment à travers le maintien d'un filtre végétal paysager.	Verneuil-sur-Seine, Tessancourt-sur-Aubette
Extension d'un Espace Collectifs Végétalisés (ECV)	La modification porte des incidences positives bien qu'elles soient limitées puisque visant une extension à la marge de protection déjà en vigueur.	Verneuil-sur-Seine
Ajout de boisements urbains	L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.	Conflans-Sainte-Honorine, Favrieux, Tessancourt-sur-Aubette
Ajout d'Espaces Boisés Classés (EBC)	L'instauration d'un EBC porte des incidences positives sur l'environnement dans les sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.	Orgeval

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Identification/Extension de continuité paysagère	La modification porte des incidences positives en renforçant une protection édictée en faveur de la protection d'éléments de la trame verte urbaine.	Orgeval, Vernouillet
Ajout d'une étiquette pour augmenter le coefficient de pleine terre en UBb	La modification porte des incidences positives vis-à-vis de la préservation d'espaces libres participant à la préservation de la qualité du cadre de vie et valorisant également leur rôle écologique sans toutefois être particulièrement significatif (passage de 30 à 40%).	Conflans-Sainte-Honorine
Identification de changements de destination en N et A	Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter un patrimoine et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.	La Falaise, Sailly, Villennes-sur-Seine
Changement de zonage de NE et NV vers NP	La modification porte des incidences positives dans le sens où elle permet de renforcer la protection de cet espace écologique reconnu en le protégeant strictement.	Triel-sur-Seine
Changement de zonage de UDb vers NV	La modification porte des incidences positives en protégeant cet espace mité pour préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques de bords de Seine tout en limitant l'augmentation de la vulnérabilité de la population face au risque inondation.	Rosny-sur-Seine
Changement de zonage de 1AUAb en NPr sur la Pointe de Verneuil	La modification porte des incidences positives en ce qu'elle reclasse un secteur dédié à l'urbanisation en 2AUe impliquant la nécessité de formaliser un projet consolidé et qu'elle ajuste le zonage des zones naturelles pour renforcer leur niveau de protection en raison de leurs richesses écologiques.	Verneuil-sur-Seine

3. Habitat

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Changements de zonage de Ubb vers UDa4, de UAa vers Ubb, de UAa à UDa4	Les modifications apportées ont des incidences positives en ajustant finement les zonages du secteur de projet de manière à assurer des transitions urbaines, architecturales et paysagères de qualité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UAa1 vers UDa	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.	Mantes-la-Ville,
Changement de zonage de UAa vers UDa4	Les modifications apportées ont des incidences positives en ajustant finement les zonages du secteur de projet de manière à assurer des transitions urbaines, architecturales et paysagères de qualité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UAa1 vers UDd	Les modifications apportées (intégration de la mairie dans le périmètre de l'OAP et changement de zonage du secteur d'aménagement achevé de l'OAP) ne portent pas d'incidences significatives. Elles permettent de renforcer la cohérence globale des aménagements à venir et achevés sur le périmètre de l'OAP (ancien et nouveau), d'augmenter le coefficient de pleine terre et de réduire l'emprise au sol en lien avec le tissu pavillonnaire environnant. Le changement de zonage sur la rue André Chapart porte des incidences positives bien que peu significatives au regard de la zone affectée. Elle permet de mieux gérer les ambiances urbaines et paysagères de cet espace en transition avec des secteurs de centralité.	Rosny-sur-Seine
Changement de zonage de UAb vers UDa4	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence par des règles adaptées à la typologie du bâti, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques. Elle n'est toutefois pas significative, puisqu'elle n'implique qu'une seule parcelle.	Conflans-Sainte-Honorine

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Changement de zonage de UAd vers UDa3	La modification porte des incidences positives en ajustant le zonage à la qualité et aux gabarits des tissus urbains en place et attenants. Elle participe également à la préservation de la qualité paysagère, écologique et climatique du secteur.	Orgeval
Changement de zonage de UBa vers UDa	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.	Achères
Changement de zonage de Uba vers UBb	Les modifications portent des incidences positives dans le sens où elles permettent de protéger les espaces végétalisés participant à la qualité du cadre de vie, et valorisant également leur rôle écologiques et climatique au sein des tissus urbains.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UBa vers UDa4	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UBb vers UDa	Les modifications apportées ont des incidences positives en ajustant finement les zonages du secteur de projet de manière à assurer des transitions urbaines, architecturales et paysagères de qualité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UBb vers UDa4	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et aux ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Changement de zonage de UCb vers UDa	Cet ajustement de zonage visant un seul terrain n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement.	Andrésy
Changement de zonage de UDa vers UBa	La modification ne porte pas d'incidences négatives significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLU qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.	Mantes-la-Jolie
Changement de zonage de UDa vers UDa2	Le changement de zonage permet de valoriser les espaces libres du tissu pour la participation à l'effort de constructions de logements sociaux par intensification, ce qui porte des incidences positives. Bien que cette intensification puisse impacter le caractère paysager, végétalisé et perméable des secteurs concernés, le règlement écrit et graphique du PLUi prend d'ores et déjà des dispositions pour limiter les effets (emprise au sol, coefficient de pleine terre, identification de cœurs d'îlots et lisières de jardins).	Bouafle
Changement de zonage de UDa vers UDa4	Les possibilités d'intensification sont compensées, il faut noter que le tissu urbain est d'ores et déjà très bien constitué. Ainsi la modification porte des incidences positives visant à préserver les ambiances paysagères et végétales de l'avenue.	Boinville-en-Mantois, Hargeville, Mézières-sur-Seine
Changement de zonage de UDa vers UDb	La modification porte des incidences positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur et en assurant le maintien de continuités écologiques entres les espaces naturels l'enserrant.	Montalet-le-Bois, Rosny-sur-Seine
Changement de zonage de UDb vers UDa	Les modifications apportées portent des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Jumeauville
Changement de zonage de UDd vers UBa	Le changement de zone porte des incidences positives puisqu'il permet d'ajuster le règlement à la juste vocation du secteur tout en adaptant plus finement la règle de hauteur afin d'assurer une meilleure insertion de potentiels projets.	Andrésy

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Changement de zonage de UDa et UDd vers UDa2	Le changement de zonage permet de valoriser les espaces libres du tissu pour la participation à l'effort de constructions de logements sociaux par intensification, ce qui porte des incidences positives. Bien que cette intensification puisse impacter le caractère paysager, végétalisé et perméable des secteurs concernés, le règlement écrit et graphique du PLUi prend d'ores et déjà des dispositions pour limiter les effets (emprise au sol, coefficient de pleine terre, identification de cœurs d'îlots et lisières de jardins).	Bouafle
Création d'ER mixité sociale	La création d'un emplacement réservé à destination de logement social n'engendre pas d'incidence sur l'environnement. La création de l'OAP Cœur d'Issou est par ailleurs analysée au point précédent.	Issou
Modification d'ER mixité sociale > Adaptation du zonage	La modification corrige des erreurs matérielles et concerne une modification à la marge (passage de UDa2 en UDa) afin de mettre en cohérence le périmètre de l'ER avec la convention d'intervention foncière. Elle n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement.	Orgeval
Suppression d'ER mixité sociale	La suppression des emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux ne porte pas d'incidence sur l'environnement, le périmètre restant étant majoritairement dédié à la réalisation de logements.	Flins-sur-Seine
Modification d'OAP : Réduction des hauteurs	Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet. Les évolutions relatives aux OAP ont fait l'objet d'une analyse au cas par cas.	Juziers, Les Alluets-le-Roi
Modification d'OAP : Modification périmètre (extension/réduction)	Les évolutions relatives aux OAP ont fait l'objet d'une analyse au cas par cas	

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Création d'OAP	La création de l'OAP porte des incidences positives en fléchant le renouvellement d'un secteur en friche, en associant une enveloppe de logements à réaliser et en développant des mesures pour assurer son insertion dans l'environnement. L'OAP prend également en compte les risques et nuisances suite au processus d'évaluation environnementale. *A noter que la création de cette OAP fait l'objet d'une analyse au titre des sites susceptibles d'être impactés.*	Issou
Suppression d'OAP lorsque le projet est achevé ou que le projet est abandonné	S'agissant d'une suppression suite à l'achèvement du programme prévu à l'OAP, la modification est sans effet sur l'environnement. Dans le cadre d'un 'abandon d'un projet les règlements écrit et graphique continuent de s'appliquer.	Lainville-en-Vexin, Les Alluets-le-Roi, Rosny-sur-Seine
Modification de l'étiquette de hauteur en UDa3	La modification porte des incidences positives puisque les hauteurs sont corrigées pour mieux s'adapter à l'existant et favoriser une meilleure insertion des potentielles futures constructions.	Mézy-sur-Seine

4. Equipements

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Ajout/ création de servitude de localisation	L'ajout d'une servitude permet de renouveler un foncier existant et limite ainsi la consommation d'espace pour la réalisation d'un équipement structurant.	Poissy
Création d'ER pour la construction d'un collège, l'extension d'hôtel de ville, d'école maternelle ou de cimetière paysager	La modification permet de valoriser un espace artificialisé et porte en ce sens des incidences positives. Les projets d'extension envisagés affectent néanmoins potentiellement des espaces végétalisés participant actuellement au cadre paysager urbain.	Issou, Les Alluets-le-Roi, Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine, Orgeval, Verneuil-sur-Seine
Suppression ER (bassin de stockage)	Cette modification concerne la suppression d'un emplacement réservé suite à l'abandon du projet de bassin stockage. Ce dernier n'apparaît plus nécessaire pour le SIARH.	Poissy

5. Mobilité/ Voirie

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Identification ou ajout d'un tracé de voie ou chemin	L'identification du chemin porte des incidences positives en matière d'accessibilité à un espace végétalisé, sans toutefois que celle-ci soit significative, bien qu'en cohérence avec les études réalisées sur le secteur.	Achères, Conflans-Sainte-Honorine
Suppression d'un tracé de voie ou chemin	S'agissant de la suppression d'une mention indicative du plan de zonage, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement	Médan
Suppression d'ER lorsque le projet est achevé	S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé réalisé, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.	Les Alluets-le-Roi, Morainvilliers

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Suppression d'ER lorsque le projet est abandonné	S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.	Follainville-Dennemont, Triel-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine
Suppression d'ER (stationnement)	La suppression de l'emplacement réservé en milieu urbain ne porte pas d'effet majeur.	Poissy
Extension d'ER	L'ajustement du périmètre de l'ER ne porte pas d'incidence significative étant étendu à la marge sur des espaces déjà artificialisés.	Conflans-Sainte-Honorine
Création d'ER : Elargissement de rue	La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives bien que non significatives, notamment vis-à-vis de la sécurisation des cheminements piétonniers et indirectement de la mise en valeur des déplacements doux.	Les Alluets-le-Roi, Orgeval
Modification de servitude de localisation	La mise à jour du tracé est sans incidence sur l'environnement	Orgeval

6. Activités économiques/ Développement économique

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Modification des étiquettes d'emprise au sol dans la zone d'activité « Les Boutries » - Conflans-Sainte-Honorine	La modification déplace l'étiquette d'emprise au sol de 80% sur la zone UEe au lieu de la zone UEm. Ainsi l'emprise au sol passe de 60% à 80% sur la zone UEe et de 80% à 60% sur la zone UEm. Ces deux zones ayant une superficie relativement similaire, cette modification n'aura pas d'incidence sur l'artificialisation des sols du secteur.	Conflans-Sainte-Honorine

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Suppression du changement de destination sur des constructions dans le parc d'activités économiques des Groux - Morainvilliers	S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.	Morainvilliers
Changement de zonage de UDd vers UEe - Gargenville	Le changement de vocation du secteur, de résidentielle à économique induit de fait des incidences négatives. La nature même des constructions et les besoins en termes de gabarit et d'implantation génèrent ainsi des impacts sur le site en lui-même et ses abords résidentiels. Toutefois, ce changement de zonage vise à prendre en compte la vocation économique des constructions existantes. Le changement de zonage aura des incidences environnementales relativement limitées. De plus, le règlement da zone UEe prévoit une règle visant à limiter la hauteur des constructions en limites séparatives d'une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte, permettant ainsi une meilleure insertion paysagère.	Gargenville
Changement de zonage de UEm vers UAb16 – Mantes-la-Jolie	La modification porte des incidences positives bien qu'elles ne soient pas significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLU qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.	Mantes-la-Jolie
Changement de zonage vers 1AUe – Rosny-sur-Seine	En lien avec les modifications intervenant sur l'OAP de ce site, le changement de zonage porte des incidences positives dans le sens où il vise à développer des activités en lien avec l'économie locale et la recherche d'un optimum environnemental en plus de flécher la vocation du site vers des activités valorisants les activités agricoles locales.	Rosny-sur-Seine
Matérialisation de linéaire commercial – Verneuil-sur-Seine	La modification porte des incidences positives de valorisation du cadre de vie des habitants et des usagers.	Verneuil-sur-Seine
Transformation d'un toute activité en linéaire commercial - Poissy	Le passage d'un linéaire toute activité à un linéaire commercial porte des incidences positives dans le sens où cela permet de limiter l'installation d'activités potentiellement nuisantes.	Poissy

7. Autres

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Correction d'erreur matérielle	S'agissant d'erreurs matérielles, la modification sera sans incidence sur l'environnement.	x
Compréhension du PLUi	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, une amélioration de la compréhension du PLUi, la modification est sans effet sur l'environnement.	x

VI. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi, une analyse des incidences sur les sites susceptibles d'être impactés (article R.151-3 du code de l'urbanisme) est réalisée. Les principaux projets du PLUi de GPS&O font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles à différentes échelles : des OAP à enjeux métropolitains et des OAP à échelle communale

La modification n°1 du PLUi apporte plusieurs évolutions concernant les OAP de secteurs : 1 création, 33 modifications et 6 suppressions.

La modification générale n°1 projette des évolutions sur :

- 6 secteurs à enjeux métropolitains ;
- 34 secteurs à échelle communale.

Ce chapitre vient compléter l'analyse détaillée réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale du PLUi, qui détaillait par secteur l'état initial de l'environnement, les incidences pressenties du projet de PLUi, à cette échelle, évaluées de manière stratégique ainsi que les mesures prises principalement dans le cadre de ces OAP.

Il est important de rappeler que chacune des évolutions liées aux OAP a été analysée individuellement. L'analyse figure dans le tableau des incidences en annexe du présent rapport.

A. Analyse des incidences par secteurs à enjeux métropolitains

La modification n°1 du PLUi fait évoluer six OAP de secteurs à enjeux métropolitains : cinq modifications et une suppression (d'un zoom d'une OAP de secteurs à enjeux métropolitain).

Les évolutions des OAP de secteurs à enjeux métropolitains sont les suivantes :

Commune concernée	OAP concernée	Incidences prévisibles sur l'environnement
Les modifications		
Andrésy	OAP n°14 « Le secteur gare d'Andrésy »	[=] L'affichage sur le schéma d'une démolition étant un simple affichage, la modification sera sans effet sur l'environnement. L'ajustement réalisé permet d'assurer une meilleure lisibilité de la volonté, dans la mesure du possible, de conserver la halle.
Chanteloup-les-Vignes	OAP n°11 « Le secteur Dorgelès – Avenue de Poissy »	[+] Les ajustements réalisés à l'OAP portent des incidences positives notamment vis-à-vis des usages de l'espace (réduction de la place de stationnement permettant de nouveaux usages) et du développement des mobilités douces.
Meulan-en-Yvelines	OAP n°9 « Le secteur des Étangs Prés »	[+] La modification porte une incidence positive en renforçant la prise en compte de paramètres favorisant une meilleure insertion du futur projet dans son environnement.
Orgeval	OAP n°12 « L'axe Poissy sud –	[+] La modification porte des incidences positives sur l'environnement en protégeant la qualité paysagère des

	Villennes-sur-Seine – Orgeval »	secteurs et des espaces naturels contribuant à l'armature verte et bleue du territoire.
Poissy	OAP n°13 « le secteur Rouget de Lisle »	[+] La modification sur l'OAP porte des incidences positives d'un point de vue paysager et urbain par des adaptations à la marge.
La suppression		
Verneuil-sur-Seine	OAP n°10 « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel »	[+] La modification porte des incidences positives en ce qu'elle reclasse un secteur dédié à l'urbanisation en 2AUe impliquant la nécessité de formaliser un projet consolidé et qu'elle ajuste le zonage des zones naturelles pour renforcer leur niveau de protection en raison de leurs richesses écologiques.

Les différentes évolutions apportées aux OAP de secteurs à enjeux métropolitains ne remettent pas en cause l'analyse réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale. Au contraire, les évolutions concernant les communes de Chanteloup-les-Vignes, Meulan-en-Yvelines, Orgeval et Poissy viendront renforcer les incidences positives prévisibles sur l'environnement (*cf. Tome 2 – Évaluation environnementale, Annexe : Tableau d'analyse des incidences sur l'environnement*).

B. Analyse des incidences par secteurs à échelle communale

La modification n°1 du PLUi fait évoluer 34 OAP de secteurs à échelle communale : 1 création, 28 modifications et 5 suppressions.
Dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale du PLUi, une méthodologie spécifique avait été mise en place afin d'identifier les incidences sur les secteurs à échelle communale. Ainsi, les secteurs de projets avaient été hiérarchisés selon leur sensibilité environnementale. Une analyse multicritères avait alors été appliquée de manière systématique. Elle a permis d'attribuer une sensibilité à chaque secteur. Ainsi, seuls les secteurs avec une sensibilité forte ont été analysés de manière détaillée (*cf. I. Rapport de présentation – Partie 3.3 : Incidences environnementales du PLUi approuvé*).

Les paramètres qui auraient pu faire évoluer la sensibilité des OAP considérées sont la mise à jour de l'état initial de l'environnement (PPRI, gestion de l'eau, mouvements de terrains etc.) et l'évolution du périmètre des OAP à échelle communale.

Les tableaux ci-dessous présentent, dans un premier temps, les secteurs de sensibilité très faible à moyenne (34) et, dans un second temps, les secteurs de sensibilité forte (2) :

- **Sensibilité très faible à moyenne**

Commune	OAP de secteur à échelle communale	Superficie (en m²)	Classe
Arnouville-lès-Mantes	OAP - "Secteur 2"	12342,58	**Faible**
Buchelay	OAP - "Centre-village"	4633,9	**Très Faible**

Conflans-Sainte-Honorine	OAP - Secteur "Les Chennevières"	97459,08	**Très Faible**
Favrieux	OAP - Secteur "Chemin de la mare la Grue"	6796,74	**Faible**
Flins-sur-Seine	OAP - Secteur "Les Bleuets et jardins familiaux"	26256,47	**Faible**
Fontenay-Mauvoisin	OAP - Secteur "Le Clos Boullet"	5969,22	**Faible**
Fontenay-Saint-Père	OAP - Secteur "Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin"	9269,30	**Moyenne**
Guitrancourt	OAP - Secteur "Centre bourg"	8532,11	**Faible**
Issou	OAP - Secteur "Cœur d'Issou"	19802,51	**Très Faible**
Juziers	OAP - Secteur "Les Sotteries"	9295,71	**Faible**
Juziers	OAP - Secteur "Les Sergenteries"	14017,42	**Faible**
Juziers	OAP - Secteur "Les Plis"	5396,69	**Faible**
Juziers	OAP - Secteur "Les Marais-Bocannes"	2000,41	**Faible**
Juziers	OAP - Secteur "Les Louvetières"	20027,09	**Faible**
Juziers	OAP - Secteur "Les Frichots-Bocannes"	11954,45	**Faible**
Juziers	OAP - Secteur "Les Chaudières"	6239,41	**Faible**
Juziers	OAP - Secteur "La Scierie"	15453,09	**Faible**
Lainville-en-Vexin	OAP - Secteur « Crussol »	17168,3	**Faible**
Les Alluets-le-Roi	OAP - Secteur "Route Royale - rue de la ferme"	3394,79	**Très Faible**
Les Alluets-le-Roi	OAP - Secteur "Route d'Écquevilly"	6313,10	**Très Faible**
Les Alluets-le-Roi	OAP - Secteur "Rue de la procession – chemin de la vieille rue"	6418,1	**Très Faible**
Les Alluets-le-Roi	OAP – Secteur « Cœur de village »	5819,7	**Très faible**
Les Alluets-le-Roi	OAP – Secteur « Rue de la procession – rue au loup »	1199,9	**Très faible**
Les Alluets-le-Roi	OAP – Secteur « Rue du Parc »	1400,2	**Très faible**
Limay	OAP - "Secteur Centre-ville"	22507,69	**Faible**
Morainvilliers	OAP - Secteur "Les Groux"	40331,8	**Moyenne**
Morainvilliers	OAP - Secteur "Centre-bourg (propriété Carayon)"	15099 ,99	**Faible**
Orgeval	OAP – Secteur "Vente Bertine"	7829,83	**Faible**
Orgeval	OAP – Secteur "Dumesnil"	14464,54	**Très faible**
Rosny-sur-Seine	OAP – Secteur "Centre-ville"	150950,9	**Faible**
Rosny-sur-Seine	OAP – Secteur "Les Hautes Perruches"	12003	**Moyenne**
Rosny-sur-Seine	OAP – Secteur « Bordelets »	9552,6	**Très faible**

L'ensemble des secteurs fait l'objet d'une analyse synthétique présenté dans le tome 2 – Evaluation environnementale – Rapport environnemental. Concernant spécifique l'OAP « Cœur d'Issou », celle-ci fera l'objet d'une analyse détaillée puisqu'il s'agit d'une création. L'objectif est de vérifier que cette création n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement.

► **Sensibilité forte**

Commune	OAP de secteur à échelle communale	Superficie (en m²)	Classe
Andrésy	OAP - Secteur "Domaine du Faÿ"	231229,85	**Forte**
Auffreville-Brasseuil	OAP - Secteur "Porte des Prés"	15053,18	**Forte**

Les secteurs présentant une sensibilité forte font l'objet d'une analyse détaillée au sein du rapport environnemental (*cf. Tome 2 Évaluation environnementale – Rapport environnemental*). Toutefois, au regard de la nature de la modification de l'OAP du secteur « Domaine du Faÿ », qui relève d'une correction d'erreur matérielle, ce site ne fera pas l'objet d'une analyse détaillée, celle établie au PLUi approuvé étant toujours valable.

En ce sens, seule l'OAP de secteur à échelle communale « Porte des Prés » fera l'objet d'une analyse détaillée. La synthèse des incidences de celle-ci est la suivante : « L'augmentation du nombre de logements attendus sur la zone, s'il porte des incidences potentiellement négatives en matière d'augmentation des consommations de ressources nécessaires, est pourtant positive en considérant l'effort d'optimisation de la zone contribuant à limiter la consommation d'espaces ».

VII. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

L'évaluation environnementale du PLUi doit présenter une analyse des incidences Natura 2000, au regard de leur sensibilité environnementale (article R.151-3 du code de l'urbanisme). Ce volet vise à analyser les incidences potentielles, directes ou indirectes, de la modification n°1 du PLUi de GPS&O sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000 situés sur son territoire. L'analyse reprend et met à jour l'évaluation des incidences Natura 2000 du PLUi approuvé.

A noter qu'une description détaillée des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés est présente dans le rapport environnemental.

Ainsi, dans la continuité de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé, l'analyse suivante a pour objectif d'identifier les évolutions du règlement d'urbanisme à travers l'analyse des évolutions portées par la modification générale n°1. Il s'agit d'identifier les incidences du document directement liées à l'occupation du sol au sein de chaque site Natura 2000 et dans un périmètre rapproché de 2 km (afin de prendre en compte d'éventuelles zones refuge).

A. Sites de la directive « Habitats »

8. Coteaux et boucles de la Seine

La modification générale n°1 ne porte aucune modification sur les communes de Follainville-Dennemont et Saint-Martin-la-Garenne. Une évolution est relevée sur Mousseaux-sur-Seine. Toutefois, celle-ci n'est pas située au sein de ce site Natura 2000. L'analyse est présentée ci-dessous :

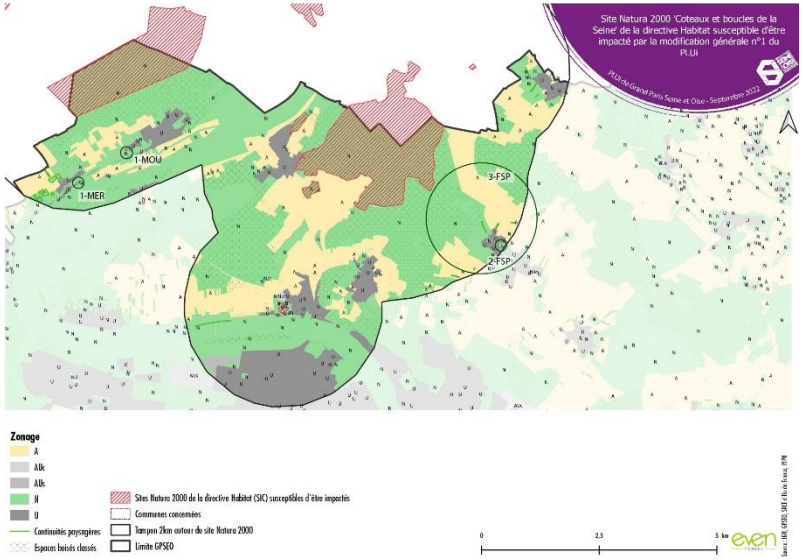
	Modification	Évaluation
Mousseaux-sur-Seine	N°1-MOU – CORRECTION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78437_PAT_029	S'agissant d'une erreur matérielle portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000.

Les modifications situées dans un rayon de 2 km autour du site et susceptibles d'affecter le site sont les suivantes :

	Modification	Évaluation
Fontenay-Saint-Père	N°2-FSP – MODIFICATION DE LA TYPOLOGIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « FSP20 » ET « FSP34 »	S'agissant d'une erreur matérielle portant sur la typologie de logements autorisés, la modification ne porte pas d'incidence supplémentaire sur le site Natura 2000. Ces emplacements réservés ne sont pas localisés au sein du site.
	N°3-FSP – AJOUT DES CHEMINS RURAUX SUR LE PLAN DE ZONAGE	Bien que peu significative, la modification permet d'acter la présence de chemins ruraux, supports de découverte des paysages communaux. Cela apporte des incidences positives en matière de paysage et permet de pérenniser des espaces relais fonctionnels potentiellement en lien avec le site Natura 2000. Ces chemins ruraux sont localisés en dehors du site.

Méricourt	N°1-MER – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MER1 »	Cette modification concernant la suppression de cet ER n'aura pas d'incidence négative sur le site Natura 2000. La suppression de cet ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribuera à limiter l'exposition des populations à ce risque naturel et à maintenir des espaces d'expansion des crues.

Ainsi, les modifications du PLUi sur les communes concernées par le site et celles autour du site Natura 2000 n'entrainent pas d'incidence sur le site Natura 2000 des coteaux et boucles de la Seine.

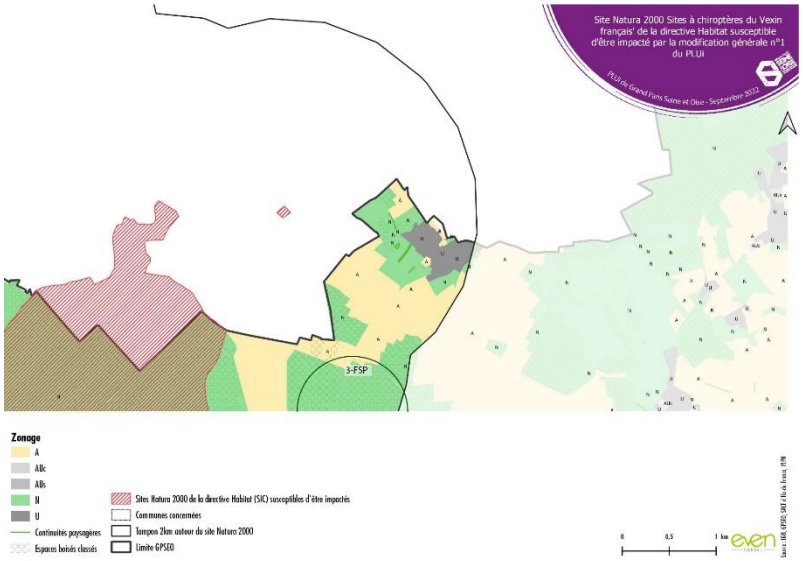


9. Sites chiroptères du Vexin français

La modification générale n°1 ne porte aucune modification sur la commune de Follainville-Dennemont.
Une évolution est relevée à Fontenay-Saint-Père. Toutefois, celle-ci n'est pas située au sein de ce site Natura 2000 mais au sein de la zone tampon de 2 km. L'analyse est présentée ci-dessous :

	Modification	Évaluation
Fontenay-Saint-Père	N°3-FSP – AJOUT DES CHEMINS RURAUX SUR LE PLAN DE ZONAGE	Bien que peu significative, la modification permet d'acter la présence de chemins ruraux, supports de découverte des paysages communaux. Cela apporte des incidences positives en matière de paysage et permet de pérenniser des espaces relais fonctionnels potentiellement en lien avec le site Natura 2000. Ces chemins ruraux sont localisés en dehors du site.

Ainsi, la procédure de modification ne porte aucune incidence sur le site Natura 2000 lié aux sites à chiroptères. D'une part, car la modification n°1 n'implique aucune incidence sur la commune concernée par le site, et, d'autre part, car les évolutions portées sur l'une des communes voisines ne portent aucune incidence sur des habitats écologiques qui pourraient officier comme espaces relais bénéfiques à ces espèces.



10. Carrière de Guerville

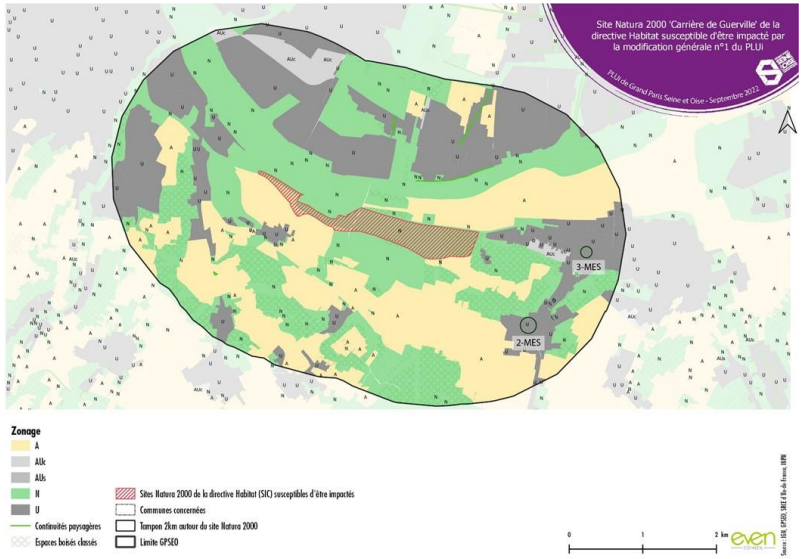
La modification générale n°1 porte plusieurs évolutions sur la commune de Mézières-sur-Seine. Toutefois, celle-ci n'est pas située au sein de ce site Natura 2000. L'analyse est présentée ci-dessous :

	Modification	Évaluation
Mézières-sur-Seine	N°1-MES – AJOUT D'UNE SERVITUDE DE LOCALISATION SUR UN SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE LUBIN	La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives en assurant la gestion des eaux pluviales de la future opération d'aménagement, sans toutefois qu'elles soient particulièrement significatives étant très localisées. La servitude de localisation n'affectera pas le site Natura 2000.
	N°2-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDA VERS UDA4 RUE DE CHAUFFOUR ET QUARTIER DES PALLUETS	La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels boisés. Cela permet de pérenniser des espaces relais fonctionnels potentiellement en lien avec le site Natura 2000.
	N°3-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDD RUE NATIONALE	La modification ne porte pas d'incidences significatives sur l'environnement : le zonage est simplement corrigé pour mieux adapter le règlement à la typologie bâtie de l'ensemble des trois petits collectifs en s'appuyant sur une zone adjacente. Cela permet de pérenniser des espaces relais fonctionnels potentiellement en lien avec le site Natura 2000.

Les modifications situées dans un rayon de 2 km autour du site et susceptibles d'affecter le site sont les suivantes :

	Modification	Évaluation
Auffreville-Brasseuil	N°1-AUF – CORRECTION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « PORTE DES PRÉS »	L'augmentation du nombre de logements attendus sur la zone, s'il porte des incidences potentiellement négatives en matière d'augmentation des consommations de ressources nécessaires, est pourtant positif en considérant l'effort d'optimisation de la zone contribuant à limiter la consommation d'espaces. La modification n'affectera pas le site Natura 2000.
Issou	N°1-ISS – CREATION D'UNE OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CŒUR D'ISSOU »	La création de l'OAP porte des incidences positives en fléchant le renouvellement d'un secteur en friche, en associant une enveloppe de logements à réaliser et en développant des mesures pour assurer son insertion dans l'environnement. La création de l'OAP n'affectera pas le site Natura 2000.
	N°2-ISS – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE MIXITE SOCIALE « ISS7 »	La création d'un emplacement réservé à destination de logement social n'engendre pas d'incidences sur le site Natura 2000. La création de l'OAP Cœur d'Issou est par ailleurs analysée au point précédent.
Mantes-la-Ville	N°1-MLV – MODIFICATION ET DIVISION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78362_ECU_001 EN QUATRE ENSEMBLES COHERENTS URBAINS	La modification porte des incidences positives en précisant des règles adaptées à chaque entité patrimoniale, assurant une meilleure préservation des ensembles patrimoniaux. Elle est donc sans effet sur le site Natura 2000.
	N°5-MLV – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDa SUR ROUTE DE HOUDAN	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée. Elle est donc sans effet sur le site Natura 2000
Porcheville	N°1-POR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « POR1 »	La suppression de l'ER n'intervenant qu'en raison de la maîtrise foncière déjà effective du bénéficiaire, la modification n'entraîne aucune incidence sur le site Natura 2000.

Ainsi, les modifications du PLUi sur les communes concernées par le site et celles autour du site Natura 2000 permettent d'ajuster le zonage au sein des zones urbaines, à la marge et sur plusieurs secteurs. Cependant, la modification ne porte pas d'incidence sur le site Natura 2000 de la carrière de Guerville qui présente par ailleurs des habitats très spécifiques de pelouses calcaires pour lesquels les zones urbaines ne constituent pas de relais favorables.



B. Site de la directive « Oiseaux »

1. Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny

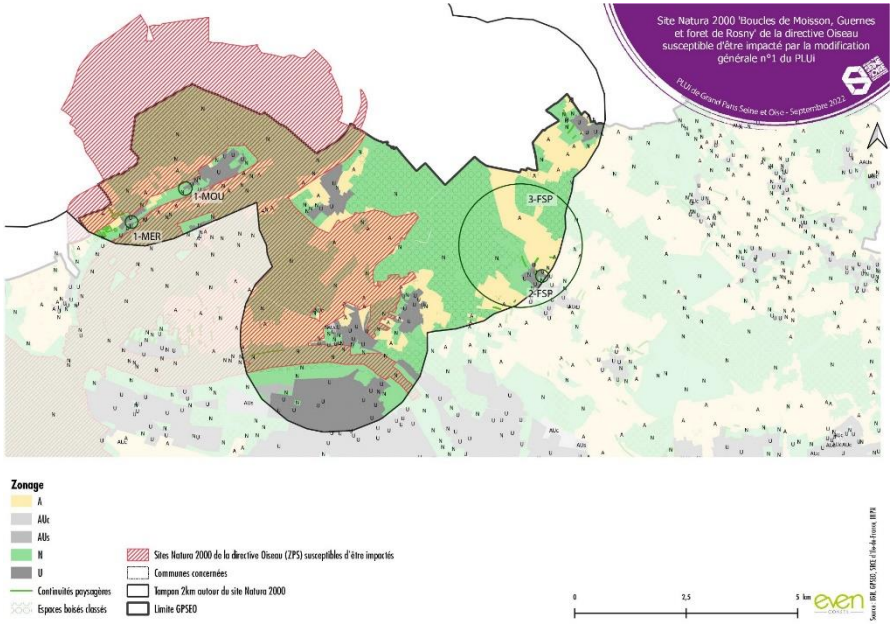
Les communes de Follainville-Dennemont, Guernes, Jouy-Mauvoisin, Perdreauville, Rolleboise et Saint-Martin-la-Garenne ne font l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la modification n°1.

Les évolutions apportées aux communes suivantes sont susceptibles d'affecter le site Natura 2000 :

	Modification	Évaluation
Limay	N°1-LIM – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE »	La modification n'entraîne pas d'incidence notable en ajustant les règles édictées tout en maintenant la nécessaire prise en compte du contexte paysager et architectural urbain du secteur. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.
	N°2-LIM – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM53 »	La création de l'emplacement réservé n'entraîne pas d'incidence environnementale significative sur le site Natura 2000, le secteur étant intégré à l'enveloppe urbaine, bénéficiant d'une réglementation adaptée au secteur résidentiel et d'équipements attenants.
	N°3-LIM – CREATION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « LIM54 » ET « LIM55 »	La création d'emplacements réservés sur ces sites contraints porte des incidences positives dans le sens où elle permet de valoriser le foncier tout en répondant au besoin de développement d'espaces verts récréatifs de proximité, valorisant le rôle multifonctionnel des éléments de nature en ville et leur lien potentiel avec le site Natura 2000.
	N°4-LIM - REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « LIM3 »	La modification réduit un emplacement réservé en raison de l'avancée du projet. Elle est donc sans effet sur le site Natura 2000.
Mantes-la-Jolie	N°1-MLJ – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR L'ELARGISSEMENT DE L'ALLEE DES MARRONNIERS	La création de l'emplacement réservé entraîne des incidences positives en favorisant le développement de nouveaux usages de déplacements et en contribuant par son aménagement à améliorer le cadre de vie. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.
	N°2-MLJ – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE IMPASSE EMILE ZOLA	La création de l'emplacement réservé porte des incidences plutôt négatives en engageant la suppression d'un élément bâti qualitatif notamment ; il permettra néanmoins l'amélioration de la desserte pour les nombreux habitants de l'ensemble collectif, améliorant leur cadre de vie. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.
	N°3-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UBa BOULEVARD DU MARECHAL JUIN	La modification ne porte pas d'incidence négative significative étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLUi qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.
	N°4-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UEM VERS UAB16 RUE JEAN HOËT	La modification porte des incidences positives bien qu'elles ne soient pas significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLUi qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.
Méricourt	N°1-MER – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MER1 »	Cette modification concernant la suppression de cet ER n'aura pas d'incidence négative sur le site Natura 2000. La suppression de cet ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribuera à maintenir des espaces d'expansion des crues.

Mousseaux-sur-Seine	N°1-MOU – CORRECTION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78437_PAT_029	S'agissant d'une erreur matérielle concernant l'adressage, la modification n'aura pas d'incidence notable sur le site Natura 2000.

Ainsi, les évolutions projetées ne portent aucune incidence négative sur le site Natura 2000. La suppression de l'emplacement réservé en bord de Seine à Méricourt pourra même contribuer à préserver un espace relais pour l'avifaune bien que cette incidence positive ne soit pas significative. La modification n°1 du PLUi ne remet pas en cause les conclusions de l'évaluation des incidences Natura 2000 du PLUi approuvé. Elle n'entraîne pas d'incidences prévisibles significatives négatives sur les sites Natura 2000 situés sur le territoire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.



C. Conclusion

La modification n°1 du PLUi ne remet pas en cause les conclusions de l'évaluation des incidences Natura 2000 du PLUi approuvé. Elle n'entraîne pas d'incidence prévisible significative sur les sites Natura 2000 situés sur le territoire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.

VIII. ANALYSE DES EFFETS CUMULES

Ce chapitre évalue les incidences de la modification n°1 du PLUi sur les différents enjeux environnementaux selon les modifications apportées aux OAP, aux règlements graphique et écrit et aux emplacements réservés.
Le tableau ci-dessous reprend les sept grands enjeux environnementaux majeurs et transversaux, utilisés dans le cadre de l'analyse. Pour chacun de ces grands enjeux thématiques, sont présentées les questions évaluatives permettant de définir les incidences environnementales ainsi que la synthèse de ces incidences.

Thématique	Questions évaluatives permettant de définir les incidences sur l'environnement	Synthèse des incidences
Un projet autour de la Seine	► Le projet permet-il de valoriser le grand paysage, structuré autour de la vallée de la Seine et de confirmer le fleuve comme élément identitaire du territoire ? ► Le projet est-il compatible avec le rôle écologique de la Seine et de ses affluents ? ► Quelles sont les incidences de la Seine, vecteur et catalyseur d'activités économiques, sur les déplacements ? ► Les orientations concourent-elles à préserver le patrimoine bâti et architectural identitaire du territoire ?	En termes d'effets sur le paysage et le patrimoine, la modification générale n°1 du PLUi vise à renforcer les incidences positives attendues de préservation, de valorisation et d'amélioration d'éléments perçus du paysage et du patrimoine bâti. Les incidences négatives potentielles des ajustements graphiques sont réduites, voire compensées par des mesures directement prévues dans le règlement modifié qui prévoient la protection d'éléments paysagers naturels et bâtis. S'inscrivant dans la continuité de la démarche de protection du patrimoine bâti du PLUi, la modification permet l'identification de 47 éléments bâtis supplémentaires et la création des fiches de protection patrimoniale associées (EPUR, ensembles bâtis).
Une armature verte du territoire renforcée	► Le projet permet-il de maintenir toutes les composantes de la fonctionnalité écologique (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques et grands réservoirs) de cette trame verte du territoire ? ► Les orientations permettent-elles de prolonger la dynamique de trame verte (et bleue) jusqu'au cœur des villes et villages en renforçant l'offre de nature en ville et de préserver et de mettre en valeur les coupures paysagères, espaces de respiration ?	En termes d'effets sur la trame verte et bleue garante du bon fonctionnement écologique du territoire de GPS&O, la modification générale n°1 du PLUi entraîne globalement un renforcement de la trame verte urbaine. Les ajustements conduisent à l'identification de 68 arbres remarquables supplémentaires, la protection de 3 hectares de cœurs d'îlots (CIL) supplémentaires, 0,5 hectare de boisements urbains supplémentaire, 1 hectare d'espaces collectifs végétalisés (ECV) supplémentaire et enfin, environ 0,3 km de continuités paysagères supplémentaire.

		Par ailleurs, la modification maintient l'équilibre entre espaces urbains et naturels, en ciblant la modification au sein de l'enveloppe urbaine et en restituant environ 3 hectares de zone urbaine (U) en zone naturelle (N).
Une diversité agricole soutenue	► Le projet permet-il de maintenir toutes les composantes de l'activité agricole au fonctionnement écologique du territoire ? ► Comment le projet envisage-t-il de concilier les activités agricoles et la gestion des risques naturels ?	En termes d'effets sur le patrimoine et les paysages agricoles, la modification générale n°1 du PLUi soutient le développement des filières agricoles locales à travers le changement de vocation d'une zone 1AU et de l'OAP correspondante. Ce changement vise à faire tendre le projet vers un optimum environnemental, notamment en favorisant le développement des circuits courts agricoles.
Un développement urbain équilibré	► Dans quelle mesure le projet de territoire intervient-il sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ? ► La densification des espaces déjà urbanisés est-elle encouragée ?	En termes d'effets sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, la modification générale n°1 du PLUi permet d'étendre les zones naturelles. Elle permet un gain d'environ 7 hectares en zone N. La modification contribue également au renforcement des protections des espaces naturels. Par exemple, sur la commune de Triel-sur-Seine, certaines zones ont vu leur protection renforcer en passant d'une zone NV et NE à un zonage NP, réduisant ainsi les possibilités d'aménagement et de construction et participant à la préservation de la biodiversité. Dans l'ensemble, les évolutions sont situées au sein de l'enveloppe urbaine assurant une optimisation des espaces urbanisés, tels que les changements de destination permettant d'accueillir de nouvelles fonctions, la création d'une nouvelle OAP à Issou sur une friche commerciale, l'augmentation du nombre de logements et de densité attendue dans certains secteurs d'OAP, notamment à Orgeval, Juziers, Auffreville-Brasseuil ou encore à Flins-sur-Seine. Enfin, la servitude de localisation à Poissy contribue également à cette optimisation.

Une gestion du cycle de l'eau exemplaire	► Comment la préservation de la ressource en eau potable est-elle mise en avant ? ► Le développement urbain est-il conditionné à la satisfaction des besoins en matière d'assainissement ? ► Quels sont les leviers mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ?	En termes d'effets sur la maîtrise du cycle de l'eau, la modification général n°1 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements autorisés. Bien que certaines évolutions permettent une réduction des besoins, l'augmentation du nombre de logements ou de la densité dans certains secteurs vient rééquilibrer ces besoins. De plus, elle permet de poursuivre les efforts en termes de protection face aux risques d'inondations en favorisant l'infiltration directe des eaux pluviales. Elle s'inscrit ainsi dans la recherche d'incidences positives des projets urbains intégrant la maîtrise du cycle de l'eau.
Un cadre de vie sécurisé et confortable	► Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations aux risques naturels ? ► Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations et de l'environnement aux risques technologiques y compris celui lié au transport de matières dangereuses ? ► Le projet propose-t-il des leviers d'actions pour la limitation de l'exposition aux pollutions atmosphériques ? ► Des orientations visent-elles à assurer un environnement sonore de qualité ?	En termes d'effets sur l'exposition aux risques naturels et technologiques, la modification générale n°1 veille à ne pas renforcer l'exposition potentielle de la population. En termes de protection face aux risques d'inondations, elle s'inscrit dans la recherche d'incidences positives des projets urbains intégrant la maîtrise du cycle de l'eau notamment à travers l'augmentation du coefficient de plaine terre liée aux évolutions portant sur un changement de zonage. Quelques évolutions portées par la modification identifient néanmoins localement de potentielles augmentations des nuisances liées à une augmentation de la densité habitée de certains secteurs en proximité de sources de bruit ou bien liées à des types d'activités autorisées. Ces incidences restent très localisées (Issou, Flins-sur-Seine).
Le défi de la performance énergétique et développement durable du territoire	► Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre (GES) liées aux constructions ? ► Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées aux déplacements et transports de marchandises ? ► Comment le projet soutient-il la prévention et la valorisation des déchets localement et le maintien du niveau de l'offre d'accueil en déchetterie ?	En termes d'effets sur la maîtrise des consommations énergétiques, d'émissions de GES et de déchets, la modification n°1 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements. Plusieurs dispositions du PLUi approuvé s'appliquent en faveur des énergies renouvelables en développant des prescriptions aux OAP pour les secteurs de projet, mais aussi au règlement. Ainsi, en lien avec les ambitions du plan climat air énergie territorial (PCAET), elle permet de poursuivre les efforts en termes de développement des énergies renouvelables et de récupération ainsi que l'optimisation énergétique des nouveaux bâtiments.

IX. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le PLUi modifié fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi. Dans cette perspective, le rapport environnemental identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD du PLUi approuvé. Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité.

Pour chacun d'entre eux sont précisés :

- La thématique et l'axe du PADD concernés ;
- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLUi, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 6 ans à compter de l'approbation du PLUi.

L'intégralité des indicateurs est présentée dans le chapitre VIII du rapport d'évaluation environnemental de la modification générale n°1 du PLUi.

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (2/3)

Modification générale n°1 du PLUi

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise

2. RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

I. METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 5

A. Principe méthodologique 5

B. État initial de l'environnement et définition des enjeux 7

C. Analyse des effets 7

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 8

A. Une relation ville paysage remarquable 8

1. Rappel des enjeux hiérarchisés issus du PLUi 8

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau 9

3. Précision des constats par secteurs 10

B. Un fort potentiel de restauration de la trame verte et bleue .25

1. Rappel des enjeux hiérarchisés du PLUi 25

2. Perspectives au fil de l'eau 26

3. Précisions des constats par secteurs 27

C. Les ressources en eau souterraine et superficielle 39

1. Rappel des enjeux hiérarchisés au PLUi 39

2. Actualisation des documents cadre 40

3. Perspectives d'évolution au fil de l'eau 40

4. Précision des constats par secteurs 40

D. Un rythme soutenu de consommation d'espaces 55

1. Rappel des enjeux hiérarchisés du PLUi 56

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau 56

E. L'agriculture face aux enjeux environnementaux 60

1. Rappel des enjeux hiérarchisés 60

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau 61

F. Un territoire relativement vulnérable vis-à-vis des risques et nuisances : partie risques naturels 64

1. Rappel des enjeux hiérarchisés 64

2. Contexte synthétique et actualisation 65

3. Perspectives d'évolution au fil de l'eau 66

4. Précisions des constats par secteurs 67

G. Un territoire relativement vulnérable vis-à-vis des risques et nuisances : partie risques technologiques, pollution et nuisances 77

1. Rappel des enjeux hiérarchisés au PLUi 79

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau 79

3. Précision des constats par secteurs 79

H. Une qualité de l'air affectée par les déplacements et les activités 96

1. Rappel des enjeux hiérarchisés au PLUi 96

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau 97

3. Précision des constats par secteurs 97

I. Une ambition de performance énergétique 103

1. Rappel des enjeux hiérarchisés du PLUi 103

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau 104

J. D'importants gisements en faveur d'une écologie urbaine performante 107

1. Écologie urbaine 107

2. Une gestion des déchets ambitieuse 107

K. Les carrières, une activité historique a forts enjeux environnementaux 110

1. Rappel des enjeux hiérarchisés 110

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau 110

III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATIONAUX, COMMUNAUTAIRES OU INTERNATIONAUX ET JUSTIFICATION DU CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES 112

IV. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES 118

A. Documents, plans ou programmes avec lesquels le PLUi doit être compatible 119

1. Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi).....123

2. Le plan climat air énergie territorial (PCAET).....126

3. Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)..129

4. La charte des Parc Naturel Régional du Vexin 150

5. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie 159

6. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027.....164

7. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.....166

8. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France.....167

9. Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) 168

B. Documents, plans ou programmes que le PLUi doit prendre en compte.....174

C. La compatibilité de la modification générale du PLUi avec les objectifs du PLHi et du SDRIF. 175

V. ANALYSE DES PRINCIPALES INCIDENCES DES EVOLUTIONS PORTEES PAR LA MODIFICATION 182

A. Préambule 182

B. Analyse des évolutions transversales 183

C. Analyse des évolutions par typologie de la modification....186

1. Patrimoine, paysage et cadre de vie.....186

2. Trame Verte et Bleue 188

3. Habitat.....190

4. Equipements 194

5. Mobilité/ Voirie.....195

6. Activités économiques/ Développement économique 196

7. Autres.....197

VI. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES.....198

A. Préambule 198

B. Analyse des incidences par secteurs à enjeux métropolitains 199

1. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°14 - « LE SECTEUR GARE D'ANDRÉSY ».....200

2. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°11 - « LE SECTEUR DORGELES – AVENUE DE POISSY ».....202

3. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°9 - « LE SECTEUR DES ÉTANGS PRES ».....204

4. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°9 - « L'AXE POISSY SUD - VILLENNES-SUR-SEINE-ORGEVAL » 206

5. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°13 – LE « SECTEUR ROUGET DE L'ISLE ».....212

6. OAP DE SECTEURS A ENJEUX METROPOLITAINS N°10 « LES QUARTIERS GARE DE VERNOUILLET-VERNEUIL ET TRIEL »....215

C. Analyse des incidences par secteurs à échelle communale 217

1. Incidences sur les secteurs de sensibilités très faible à moyenne....221

2. Incidences sur les secteurs de sensibilité forte....274

VII. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000....281

A. Description des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés 285

1. Directive « Habitats »....285

2. Directive « Oiseaux »....288

B. Analyse des incidences....290

1. Sites de la directive « Habitats »....290

2. Site de la directive « Oiseaux »....297

C. Conclusion....300

VIII. ANALYSE DES EFFETS CUMULES....301

A. Un projet autour de la Seine....302

B. Une armature verte du territoire renforcée....316

C. Une diversité agricole soutenue....326

D. Un développement urbain équilibré....329

E. Une gestion du cycle de l'eau exemplaire....338

F. Un cadre de vie sécurisé et confortable....349

G. Le défi de la performance énergétique et développement durable du territoire....361

IX. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT....371

A. Suivi des effets du PLUi sur développement économique.372

B. Suivi des effets du PLUi sur le cadre de vie et équipements 373

C. Suivi des effets du PLUi sur la qualité paysagère et écologique 375

D. Suivi des effets du PLUi sur la qualité environnementale et santé en ville....376

I. METHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

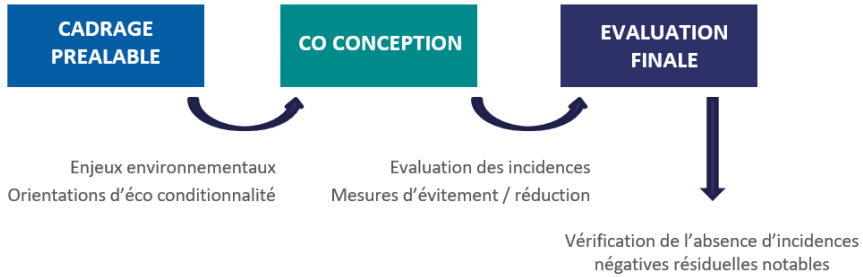
Le PLUi de GPS&O a été approuvé en janvier 2020 et fait aujourd'hui l'objet d'une première procédure de modification générale du document. Celle-ci comporte 243 sujets d'évolution, à la fois transversaux (30) et plus spécifiques (213) aux 51 communes sur les 73 du territoire.

L'élaboration du PLUi de GPS&O a fait l'objet d'une évaluation environnementale pour laquelle l'Autorité Environnementale a rendu son avis le 21 mars 2019 (n°2019-06).

En cohérence avec les travaux mis en place dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale et face aux enjeux de la procédure de modification, une méthodologie spécifique a été développée afin d'assurer le traitement de l'ensemble des entrées modificatives du document tout en assurant une lecture globale et aisée des effets sur les enjeux environnementaux.

A. Principe méthodologique

L'évaluation environnementale de la modification n°1 a suivi les principes de construction itérative de l'évolution réglementaire du PLUi.

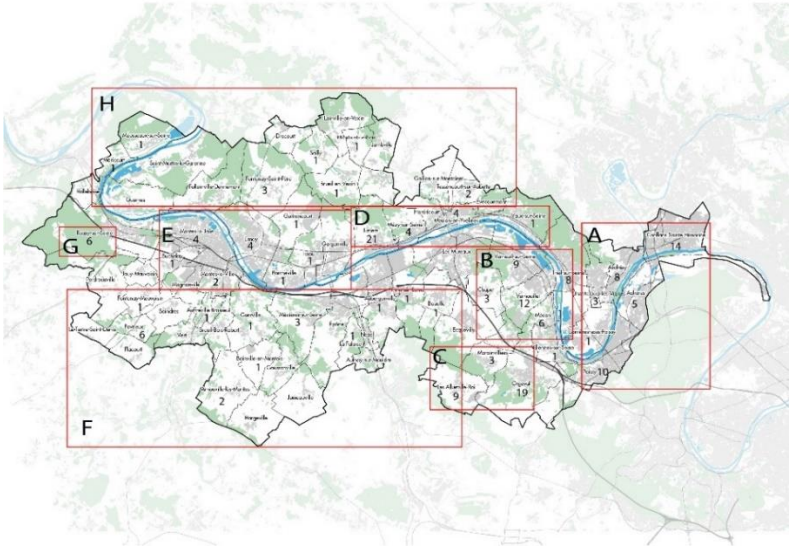


Dans un premier temps, un cadrage préalable a été réalisé, visant principalement à réaffirmer les enjeux environnementaux sur le territoire. Il a également permis de préciser les évolutions sectorielles et thématiques intervenues depuis l'élaboration du PLUi à travers les perspectives au fil de l'eau.
Les évolutions apportées dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi ne viennent pas modifier l'équilibre général du PLUi approuvé.

Dans un deuxième temps, des secteurs de travail ont été définis : ces derniers correspondent à des ensembles de communes cohérents géographiquement.
Au vu de la taille du territoire, ce sont au total huit secteurs de travail (A, B, C, D, E, F, G et H) qui ont ainsi été déclinés comme l'illustre la carte ci-après.
Les secteurs A, B, D et E concernent principalement des communes fortement urbanisées et en bord de Seine, alors que le secteur H

correspond majoritairement aux communes du PNR. Celles du secteur F et C correspondent, quant à elles, aux communes du Mantois et de la plaine de Versailles. Enfin, le secteur G ne concerne que la commune de Rosny-sur-Seine. Ainsi ces secteurs reprennent en partie des caractéristiques identitaires du territoire afin de saisir au mieux les enjeux la modification n°1 du PLUi de GPS&O.
L'objectif était de sectoriser le territoire pour mieux appréhender les modifications localement et identifier en amont les secteurs concentrant le plus de modifications, qui pourraient comporter des incidences cumulées notables.
Ces secteurs de travail constituent le fil rouge de l'évaluation environnementale de la modification :

- ils permettent de préciser localement au besoin la présence d'enjeux et d'assurer ainsi leur prise en compte lors de l'analyse des incidences ;
- ils sont sollicités au moment de l'analyse des effets afin de croiser en connaissance de cause les enjeux définis avec chacune des entrées modificatives.



Détermination des secteurs de travail

SECTEUR	COMMUNES
A	Achères, Andrésy, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Conflans-Sainte-Honorine, Poissy
B	Chapet, Médan, Triel-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Villennes-sur-Seine
C	Les Alluets-le-Roi, Morainvilliers, Orgeval
D	Juziers, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine, Vaux-sur-Seine
E	Buchelay, Gargenville, Guitrancourt, Issou, Limay, Magnanville, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Porcheville
F	Arnouville-lès-Mantes, Aubergenville, Auffreville-Brasseuil, Boinville-en-Mantois, Bouafle, Favrieux, Flins-sur-Seine, Fontenay-Mauvoisin, Hargeville, Jumeauville, La Falaise, Mézières-sur-Seine, Perdreauville
G	Rosny-sur-Seine
H	Brueil-en-Vexin, Fontenay-Saint-Père, Lainville-en-Vexin, Méricourt, Montalet-le-Bois, Mousseaux-sur-Seine, Sailly, Tessancourt-sur-Aubette

Répartition des communes par secteur d'analyse

B. État initial de l'environnement et définition des enjeux

Dans le but de formaliser l'état initial de l'environnement, il a été fait le choix de s'appuyer en partie sur celui réalisé lors de l'élaboration du PLUi et de compléter et actualiser les données avec un regard plus centré sur les évolutions apportées par le projet de modification générale.
Ainsi, pour chaque thématique environnementale, un extrait des tableaux des enjeux hiérarchisés issus du PLUi approuvé est mentionné afin de rappeler le cadre environnemental existant sur l'ensemble du territoire et qui continue de s'y appliquer.

Les perspectives au fil de l'eau sont toutefois envisagées avec l'application du PLUi approuvé en janvier 2020 et en l'absence de la modification n°1.

Si le socle de l'évaluation environnementale de la modification du PLUi est donc a priori le même, les secteurs de travail sont toutefois mobilisés dès l'état initial. Cette entrée par secteur doit permettre de préciser la présence potentielle d'enjeux plus spécifiques à prendre en compte. L'intérêt de les préciser à ce stade réside bien sûr dans la possibilité de pouvoir assurer plus finement l'évaluation des incidences en phase suivante.

Les enjeux ne sont donc pas complètement refondés : ils se basent sur ceux déclinés au PLUi et viennent préciser plus localement la situation vis-à-vis du secteur de travail. Les enjeux définis au PLUi restent applicables.

À noter toutefois que pour certaines thématiques spécifiques, la déclinaison par secteur n'est pas développée en raison d'enjeux qui restent généraux : déchets, carrières, énergie, air… d'autant plus vis-à-vis de la modification. Ils n'en sont pas moins rappelés dans ce document.

C. Analyse des effets

En raison du volume d'évolutions à traiter dans le cadre de l'évaluation environnementale, plusieurs entrées d'analyse ont été réalisées afin d'assurer une lecture exhaustive des incidences potentielles :

- De manière individuelle, chaque sujet d'évolution du PLUi est traité dans les tableaux par secteur : les incidences thématiques sont qualifiées le cas échéant et une conclusion globale est mentionnée ;
- De manière cumulée, par thématique, les incidences portées par l'ensemble des 243 sujets de la modification sur chacun des grands enjeux environnementaux sont précisées. Ce travail s'est effectué sur la base des tableaux insérés à l'évaluation environnementale du PLUi approuvé afin d'assurer la continuité des analyses et de mesurer la portée des incidences face aux précédentes conclusions ;
- Les sites susceptibles d'être impactés sont étudiés ;
- Les effets potentiels sur les sites Natura 2000 sont développés.

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. *Une relation ville paysage remarquable*

Le paysage constitue une part primordiale de l'identité de GPS&O, qu'il est important de préserver. Le PLUi permet de définir de grandes orientations et objectifs en faveur de la préservation et de la mise en valeur des composantes du paysage et des exigences de qualité dans la fabrique de la ville et dans les éléments constitutifs du cadre de vie.

1. Rappel des enjeux hiérarchisés issus du PLUi

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Préserver et mettre en valeur des paysages ruraux et boisés remarquables : Vexin, vallées des affluents de la Seine (Mauldre, Vaucouleurs, Aubette), forêts, coteaux	1
Poursuivre les actions en faveur de la reconquête des berges de la Seine et de ses affluents comme espaces de pratique et de découverte des paysages, en lien avec leur intérêt écologique. Poursuivre en particulier la valorisation des zones de confluence	1
Renforcer l'offre déjà notable de la nature en ville en lien avec les enjeux de trame verte et bleue, la maîtrise des risques naturels, et l'adaptation au dérèglement climatique	1
Préserver le patrimoine bâti et les architectures typiques du territoire	2
Maitriser l'intégration des développements urbains existants et à venir, en particulier à l'est du territoire et le long de la vallée de la Seine (coteaux et bords du fleuve), dans la continuité de la maitrise des fronts urbains d'intérêts régionaux identifiés dans le SDRIF	2
Conforter le réseau de sentiers de découverte du territoire et renforcer les espaces de promenade paysagère urbaine : coulées vertes etc.	2
Préserver et mettre en valeur les coupures vertes, en particulier le long de la vallée de la Seine et notamment dans les zones urbaines de la plaine d'Achères, de la boucle de Triel, dans le secteur des Mureaux (bois de Verneuil et base de loisirs), à Flins (bois Saint-Vincent), à Epône (Elisabethville) et autour de Mantes-la-Jolie	2
Poursuivre les démarches de protection et de mise en valeur des paysages	2
Mener une réflexion sur l'évolution des pratiques agricoles afin d'encourager la diversification et le redéveloppement des pratiques maraichères sur le territoire	2
Intégrer les infrastructures de transport marquantes du territoire et développer les opportunités de lecture du paysage depuis ces-dernières	3
Préserver et mettre en valeur les vues exceptionnelles sur le territoire et notamment le long de l'axe Seine et depuis les coteaux et rebords de plateaux	3
Mener une réflexion sur l'intégration et la reconquête des espaces en entrée de ville et le long des axes principaux du territoire, associés à des zones d'activités, commerciales ou industrielles	3

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

Il est attendu du PLUi en vigueur une approche intercommunale afin de préserver les paysages remarquables et les mettre en valeur.

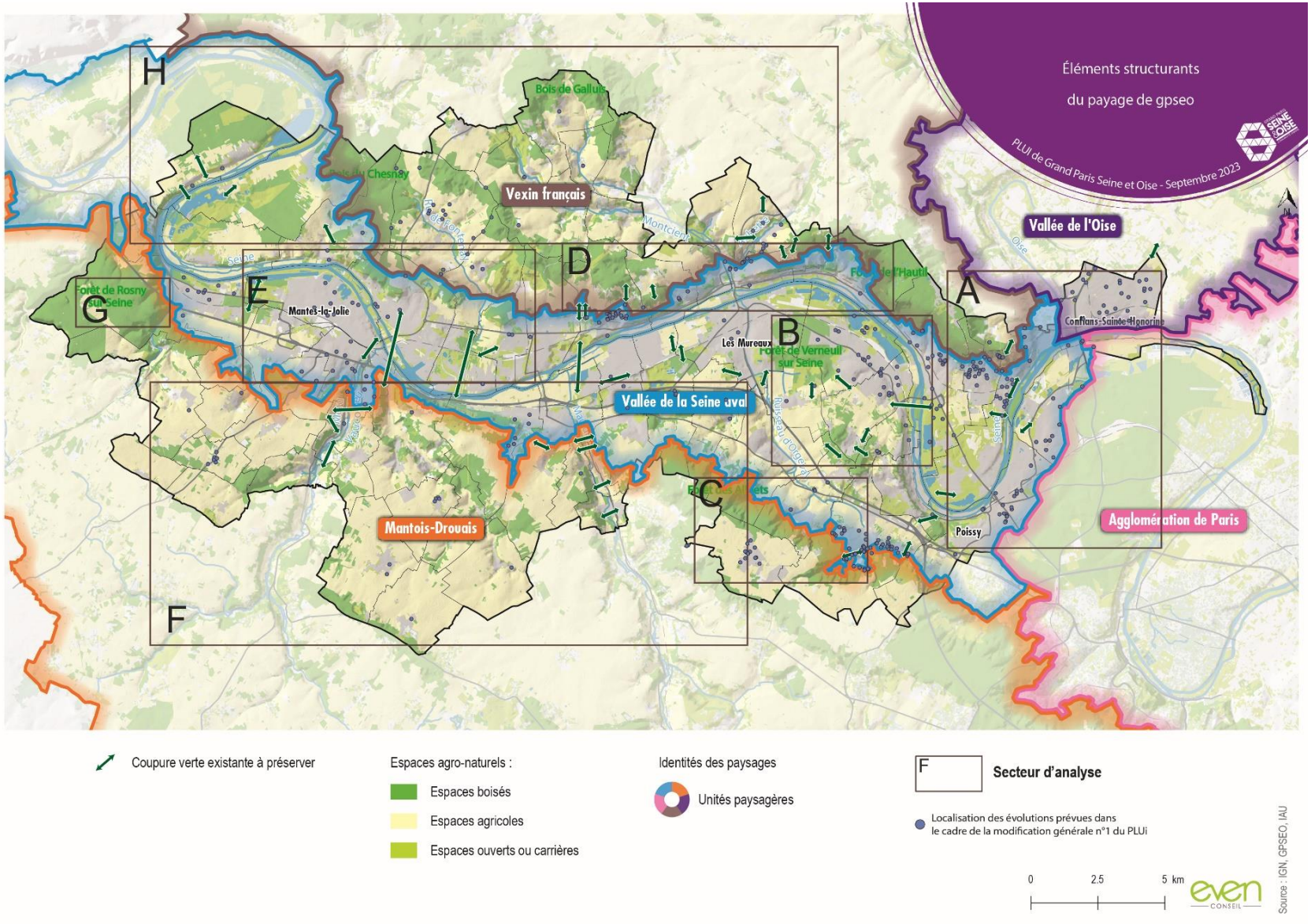
En l'absence de modification du PLUi, la mise en valeur des paysages à travers le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin Français, mais aussi les sites paysagers classés et inscrits se poursuit.
Les vues, notamment depuis les coteaux, sont bien protégées à travers l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères qui identifie notamment de nombreux belvédères sur le territoire.
Le PLUi travaille aussi à réinvestir la problématique des franges urbaines à travers des outils réglementaires, permettant de travailler les transitions entre espaces naturels et urbanisés notamment par les lisières de jardins. La trame verte urbaine est ainsi constituée de plusieurs outils permettant la protection des espaces verts et paysagers en milieu urbain : les cœurs d'ilot et lisières de jardins (CIL), les espaces collectifs végétalisés (ECV), les boisements urbains (BU), les arbres remarquables ou encore les continuités paysagères. Ces différents outils permettent de préserver certains espaces, d'améliorer la qualité environnementale et paysagère des sites urbanisés ainsi que de lutter contre les effets d'ilots de chaleur.
Le PLUi doit permettre également de contrôler l'urbanisation consommatrice d'espaces naturels et agricoles.

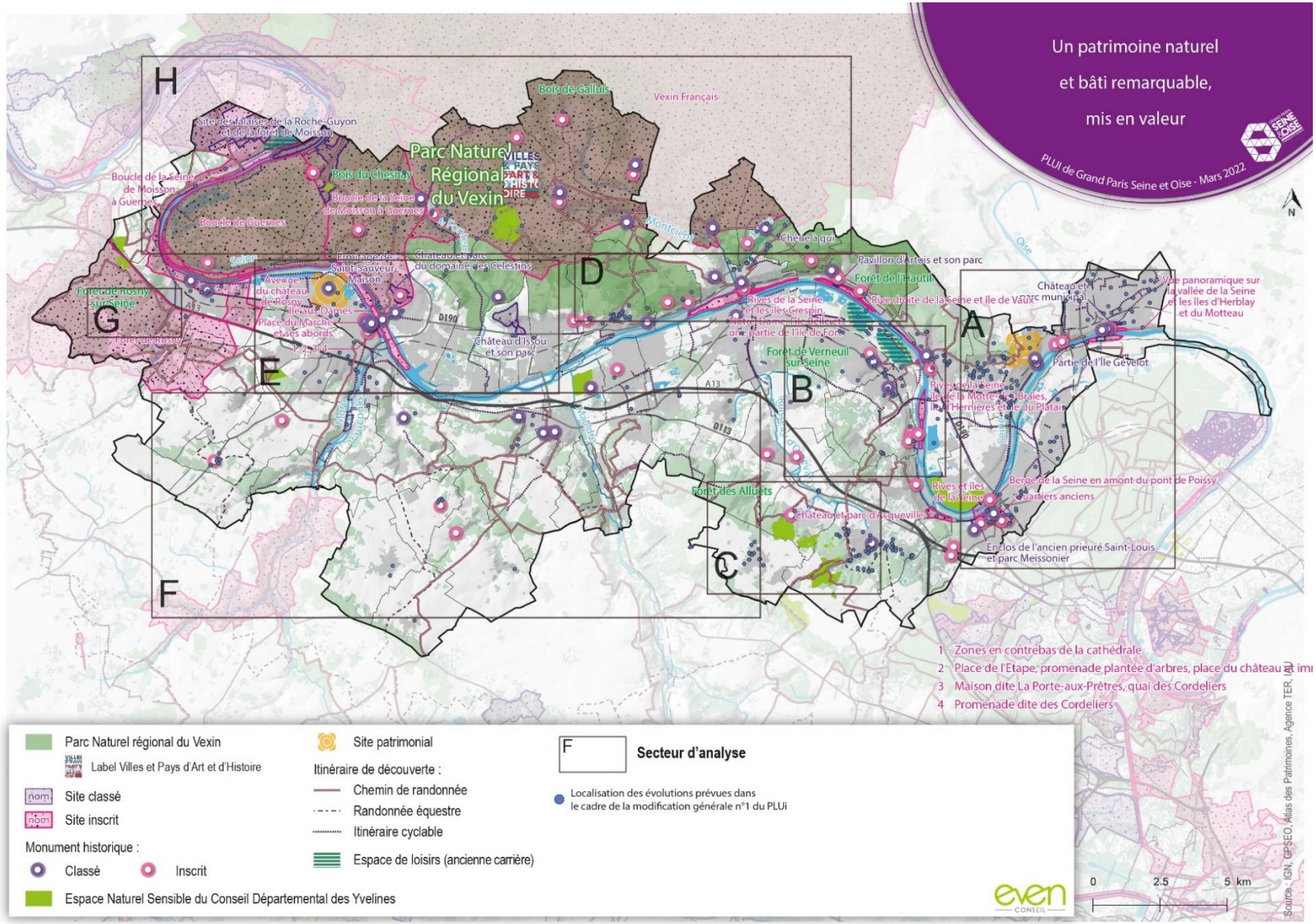
De manière générale, le PLUi approuvé veille également à prendre en compte les qualités des différentes ambiances urbaines : patrimoine, éléments de nature, gabarits architecturaux pour mener un développement urbain alliant intensification et préservation du cadre de vie. En l'absence de modification du PLUi, certains projets pourraient rencontrer des difficultés dans leur mise en œuvre.
La Communauté urbaine, en collaboration avec les communes et les partenaires institutionnels (le CAUE 78, la Région Ile-de-France, le PNR du Vexin français, l'Institut Paris Région), a initié la démarche patrimoine dans le cadre de l'élaboration du PLUi. La démarche patrimoine et paysage repose sur un travail collaboratif et participatif afin de doter l'ensemble du territoire de protections patrimoniales adaptées à la diversité des éléments patrimoniaux recensés.
Cette démarche prend appui sur la protection du patrimoine qui avait déjà été mise en œuvre au sein de plusieurs documents d'urbanisme communaux. Elle a ensuite été enrichie à partir de l'ensemble des données et inventaires patrimoniaux menés sur la vallée de la Seine par les partenaires institutionnels ainsi que dans le cadre de la concertation avec les habitants. Elle a permis de répertorier les constructions et ensembles de constructions d'intérêt sur le territoire (hors monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables).
Au total, ce sont environ 4 400 éléments patrimoniaux, classés en cinq catégories qui ont été recensés : édifices, patrimoine urbain et rural (EPUR), ensembles bâtis (EB), continuités bâties (CB), ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) et les ensembles cohérents urbains (ECU) bénéficiant chacun d'une fiche et de dispositions réglementaires adaptées à la préservation et à la gestion de chaque élément répertorié.
Notons par ailleurs que le PLUi vise à prévenir une érosion et une dénaturation du patrimoine bâti d'intérêt local en le mettant sous protection.
En l'absence de modification du PLUi, les dernières mises à jour de cet inventaire ainsi que l'ajustement de règles patrimoniales spécifiques ne pourraient être intégrées.
Néanmoins, même en l'absence de modification, le patrimoine remarquable du territoire continue d'être préservé grâce à la présence des deux sites patrimoniaux remarquables (l'ancienne aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) d'Andrésy et l'ancienne zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Mantes-la-Jolie) ou encore de nombreux monuments historiques.

3. Précision des constats par secteurs

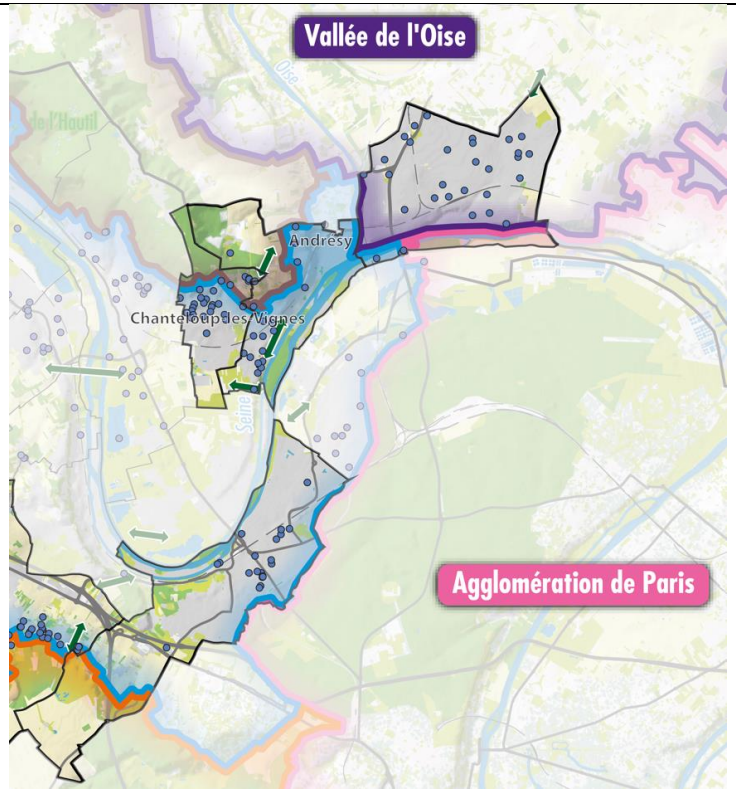
Pour chacun des secteurs étudiés, les grands constats sont précisés dans le tableau ci-après.

Pour chaque thématique, la colonne des secteurs rappelle les communes concernées ainsi que le nombre de modifications.


Éléments structurants
du payage de gpseo
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2023
Vexin français
Vallée de l'Oise
Vallée de la Seine aval
Mantois-Drouais
Agglomération de Paris
Montesson
Conflans-Sainte-Honorine
Les Mureaux
Poissy
Coupure verte existante à préserver
Espaces agro-naturels :
Espaces boisés
Espaces agricoles
Espaces ouverts ou carrières
Identités des paysages
Unités paysagères
Secteur d'analyse
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi
0
2.5
5 km
Source : IGN, GPSEO, IAU


Un patrimoine naturel
et bâti remarquable,
mis en valeur
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Mars 2022
Parc Naturel Régional du Vexin
Vexin Français
Bois de Galluis
Site des falaises de la Roche-Guyon et de la forêt de Moisson
Boucle de la Seine de Moisson à Guernes
Bois du Chesnay
Boucle de la Seine de Moisson à Guernes
Boucle de Guernes
Seine
Ermitage de Saint-Sauveur-Maison
Château et parc du domaine des Célestins
Avenue du château de Rosny
Tilleuil Dames
Place du Marché et ses abords
Château d'Issou et son parc
Forêt de Rosny sur Seine
Forêt de Verneuil sur Seine
Forêt des Alluets
Château et parc d'Acqueville
Pavillon d'Arteis et son parc
Forêt de l'Hautil
Rive droite de la Seine et île de Vaux
Rives de la Seine et les îles Grespin, Nord, Dame Jouanne, Platais et une partie de l'île de Fort
Château et parc municipal
Vue panoramique sur la vallée de la Seine et les îles d'Herblay et du Motteau
Partie de l'île Geveiot
Rives de la Seine, îles de la Motte-aux-Braies, d'Herbières et du Platais
Berge de la Seine en amont du pont de Poissy
Quartiers anciens
Rives et îles de la Seine
Enclos de l'ancien prieuré Saint-Louis et parc Meissonier
1 Zones en contrebas de la cathédrale
2 Place de l'Étape, promenade plantée d'arbres, place du château et im
3 Maison dite La Porte-aux-Prêtres, quai des Cordeliers
4 Promenade dite des Cordeliers
Parc Naturel régional du Vexin
Label Villes et Pays d'Art et d'Histoire
Site classé
Site inscrit
Monument historique :
Classé
Inscrit
Espace Naturel Sensible du Conseil Départemental des Yvelines
Site patrimonial
Itinéraire de découverte :
Chemin de randonnée
Randonnée équestre
Itinéraire cyclable
Espace de loisirs (ancienne carrière)
F
Secteur d'analyse
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi
even CONSEIL
0
2.5
5 km
Source : IGN, GPSEO, Atlas des Patrimoines, Agence TER, IAU

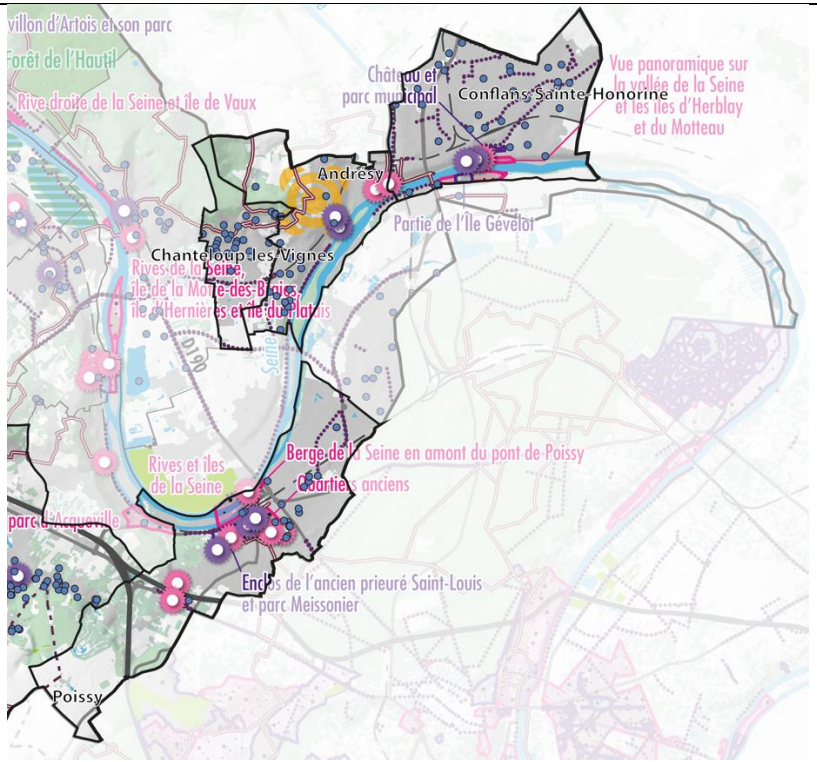
Secteur/ localisation et nombre de modification	Constats
Secteur A : Achères (5) Andrésy (8) Carrières-sous-Poissy (1) Chanteloup-les-Vignes (3) Conflans-St-Honorine (15) Poissy (12)	**<u>Paysage</u>** • Un secteur au croisement de plusieurs unités paysagères : vallée de l'Oise, vallée de la Seine aval et Vexin français ; • Des paysages particulièrement marqués par l'urbanisation avec toutefois quelques secteurs de forêt (forêt de l'Hautil sur les communes d'Andrésy et Chanteloup-les-Vignes) et de culture céréalière ainsi que quelques coupures vertes à préserver ; • Un socle de calcaire, marne, gypse et sable, présent au niveau de Conflans-Sainte-Honorine et des bords de Seine ; • Un relief offrant plusieurs points de vue depuis Conflans-Sainte-Honorine, Andrésy, Chanteloup-les-Vignes vers la vallée de la Seine.



Extrait et focus de la carte « Eléments structurants du paysage de GPSEO » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023

Patrimoine

- Plusieurs sites classés (château et parc municipal à Conflans-Sainte-Honorine…) ou inscrits (rives et iles de Seine à Poissy et Carrières-sous-Poissy,
- Un site classé au titre du patrimoine mondial de l'UNESCO : la villa Savoye à Poissy ;
- Plusieurs monuments historiques classés (Croix romane à Andrésy, Donjon Tour Montjoie à Conflans- Sainte-Honorine…) ou inscrits (Chapelle de la Maladrerie à Poissy…) ;
- Un site patrimonial remarquable (SPR) présent sur la commune d'Andrésy : l'ancienne aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

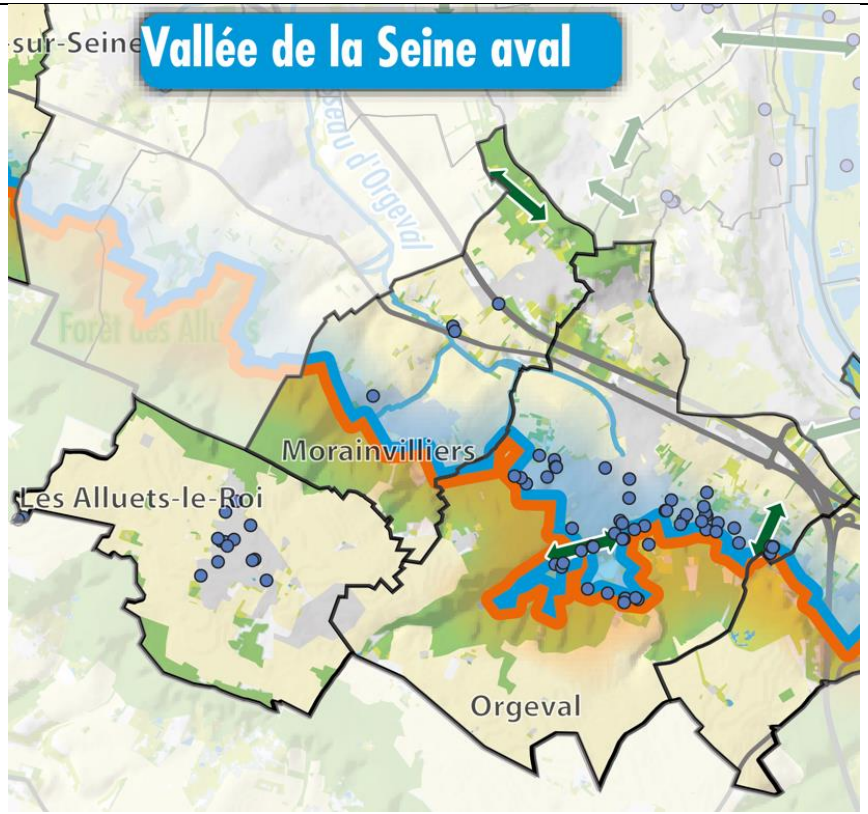
<table>
<tr><td></td><td> 

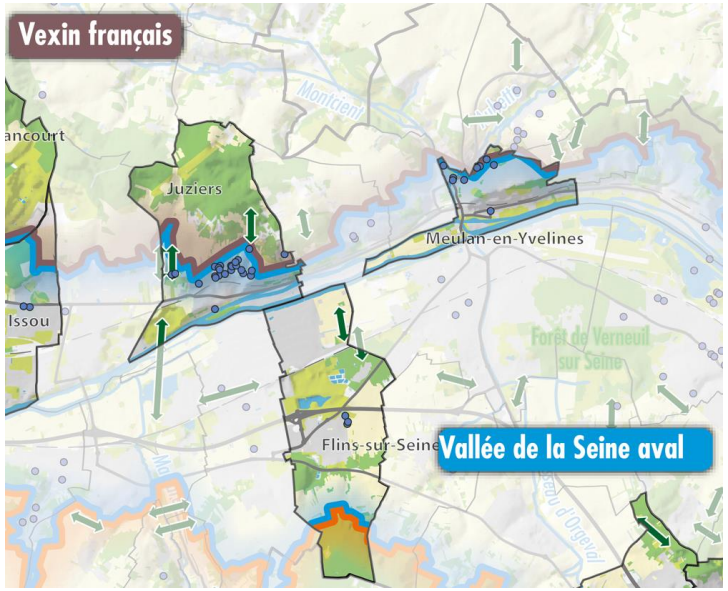
Extrait et focus de la carte « Un patrimoine naturel et bâti remarquable, mis en valeur » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023</td></tr>
<tr><td>Secteur B :

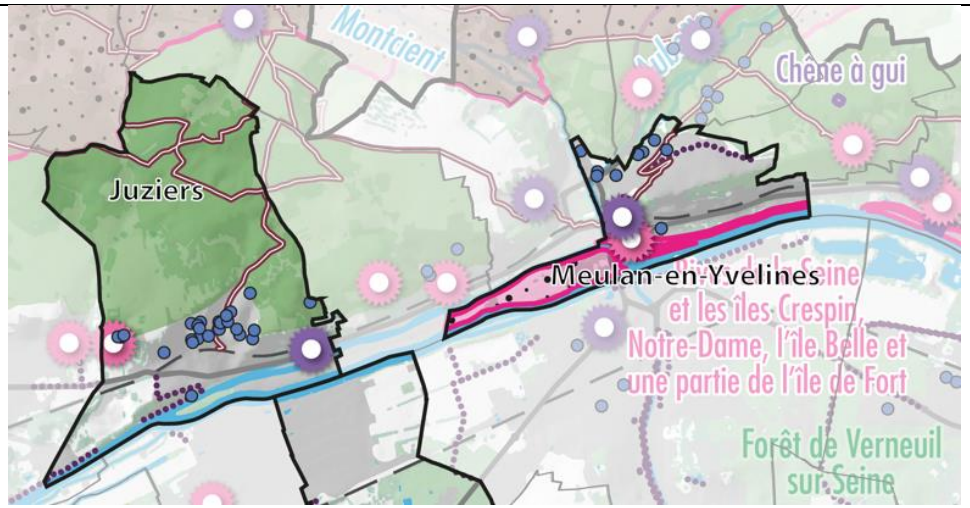
Chapet (2)
Médan (6)
Triel-sur-Seine (11)
Verneuil-sur-Seine (8)
Vernouillet (9)
Villennes-sur-Seine (1)</td><td><u>Paysage</u>
• Un secteur au cœur de l'unité paysagère de la vallée de la Seine aval, marqué par le relief du domaine de Marsinval reposant sur un socle de calcaire, marne et gypse descendant jusqu'au niveau de la Seine (sable) ;
• Une occupation du sol très hétérogène participant à la diversité des paysages : forêts (bois des Bruyères, forêt de Verneuil-sur-Seine, forêt de l'Hautil), cultures céréalières, horticulture et tissu urbain dense en bord de Seine ;
• Quelques coupures vertes à préserver sur les communes Chapet et de Vernouillet ainsi qu'entre Verneuil-sur-Seine et Vernouillet et entre Vernouillet et Médan.

<u>Patrimoine</u>
• Plusieurs sites inscrits (rives de la Seine, île de la Motte des Braies, île d'Hernière à Triel-sur-Seine et île du Platais à Médan…) ;</td></tr>
</table>

	• Plusieurs monuments historiques classés (église Saint-Martin à Triel-sur-Seine, Eglise Saint-Etienne de Vernouillet…) ou inscrits (ancienne propriété d'Emile Zola – Bâtis à Médan…) ; • Un espace de loisirs (ancienne carrière) principalement situé à Verneuil-sur-Seine.
Secteur C : Les Alluets-le-Roi (9) Morainvilliers (4) Orgeval (21)	**<u>Paysage</u>** • Un secteur à cheval entre les unités paysagères de la vallée de la Seine aval et du mantois-drouais ; • Des paysages diversifiés : forêt (forêt des Alluets), vastes emprises céréalières, quelques espaces d'horticulture et un tissu urbain moins étendu ; • Des espaces naturels sensibles (ENS) : Bois d'Abbécourt à Orgeval, Bois de Rougement à Morainvilliers, et les Grands Bois des Alluets-le-Roi.

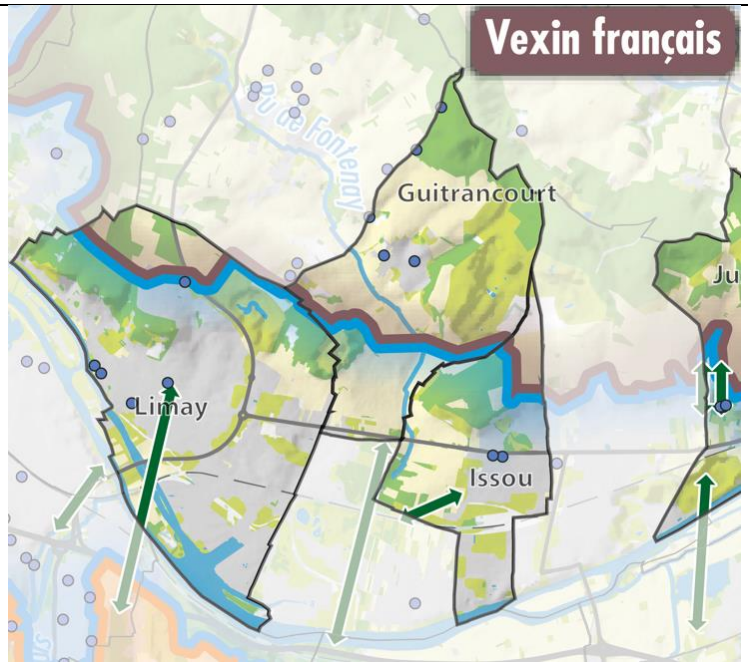
	 *Extrait et focus de la carte « Eléments structurants du paysage de GPSEO » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023* **<u>Patrimoine</u>** • Un monument historique inscrit (église Saint-Léger à Morainvilliers) et un monument partiellement classé-inscrit (église Saint-Pierre-Saint-Paul à Orgeval). *Extrait et focus de la carte « Un patrimoine naturel et bâti remarquable, mis en valeur » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur D :	**<u>Paysage</u>** • Un secteur à cheval entre les unités paysagères la vallée de la Seine aval et le Vexin français ;

Juziers (27) Les Mureaux (1) Meulan-en-Yvelines (5) Mézy-sur-Seine (4) Vaux-sur-Seine (1)	• Plusieurs coupures vertes à préserver présentes au sein du secteur ; • Quelques points de vue sur la vallée de la Seine ; • Un secteur marqué par un tissu urbain dense et linéaire le long de la Seine avec la présence de quelques espaces de forestier (forêt de l'Hautil…) reposant sur un socle lithologique principalement constitué de sable.  *Extrait et focus de la carte « Eléments structurants du paysage de GPSEO » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023* **<u>Patrimoine</u>** • Plusieurs sites classés (Pavillon d'Artois et son parc à Vaux-sur-Seine) ou inscrit (Rives de la Seine et les îles Crespin, Notre-Dame, l'île Belle et une partie de l'île de Fort à Meulan) ; • Plusieurs monuments historiques classés (église Saint-Michel à Juziers, terrains avec dolmen aux Mureaux…) ou inscrits (Villa Paul Poiret à Mézy-sur-Seine…) ; • Le parc naturel régional (PNR) du Vexin français, qui s'étend sur une partie des communes de Juziers, Mézy-sur-Seine et Vaux sur Seine.

<table>
<tr><td></td><td> 

Extrait et focus de la carte « Un patrimoine naturel et bâti remarquable, mis en valeur » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023</td></tr>
<tr><td>Secteur E :

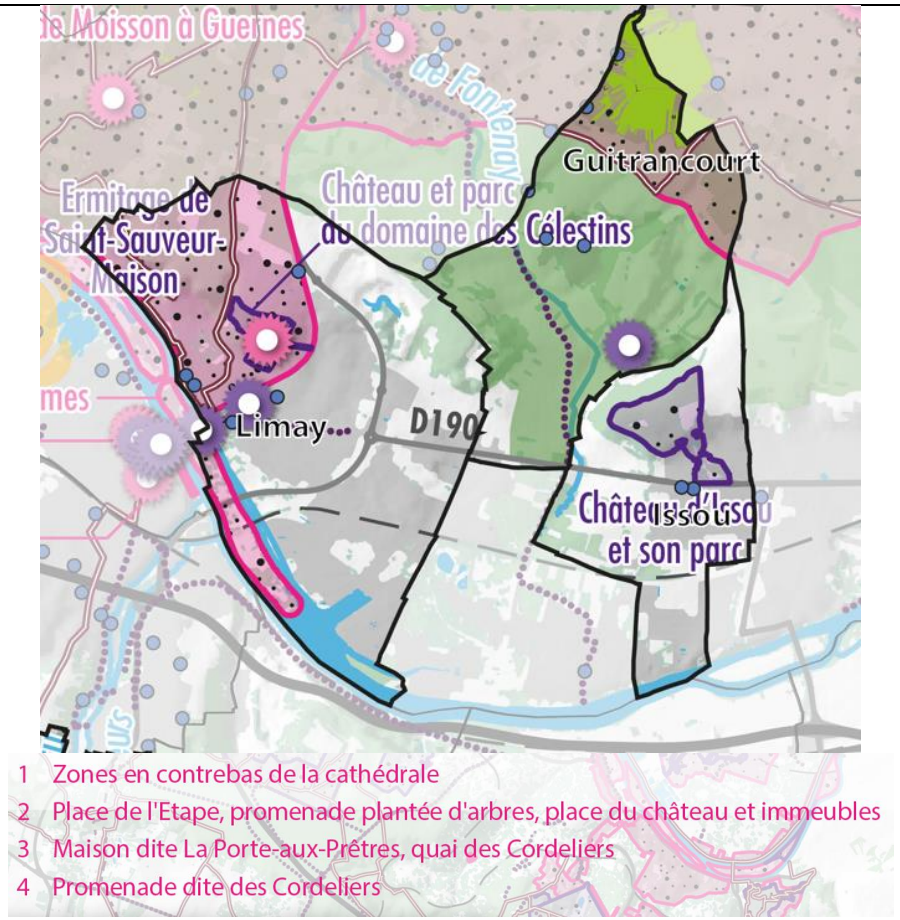
Buchelay (1)
Gargenville (1)
Guitrancourt (2)
Issou (2)
Limay (4)
Magnanville (1)
Mantes-la-Jolie (4)
Mantes-la-Ville (5)
Porcheville (1)</td><td><u>Paysage</u>
• Des paysages marqués par une urbanisation prégnante et dense, particulièrement présentes tout le long de la Seine ;
• Quelques espaces de cultures céréalières et de forêts présents au sein du secteur ;
• Un socle lithologique majoritairement constitué de sable et de craie ;
• Un resserrement de l'unité paysagère au cœur de la vallée de la Seine (secteur le plus étroit de l'unité paysagère, encadré par les coteaux de la vallée) ;
• Des coupures vertes à préserver ;
• Des espaces naturels sensibles (ENS) présents sur le secteur : le bois des Terriers à Magnanville et Buchelay et la forêt de Moussus à Guitrancourt.</td></tr>
</table>

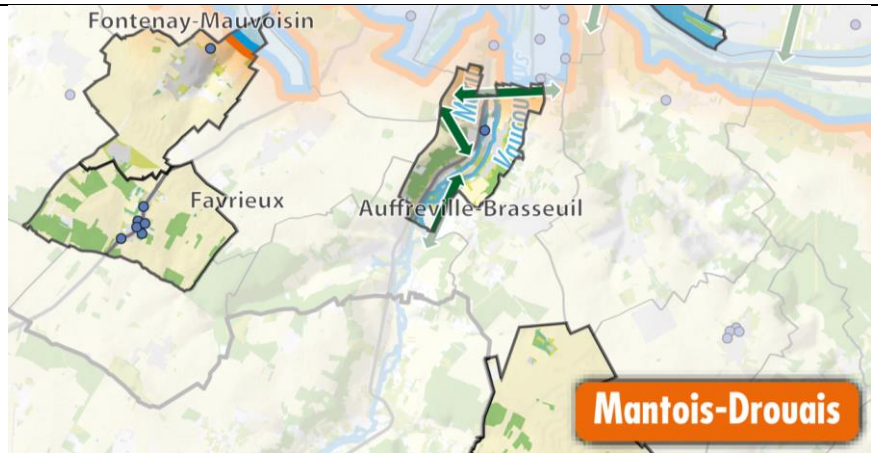
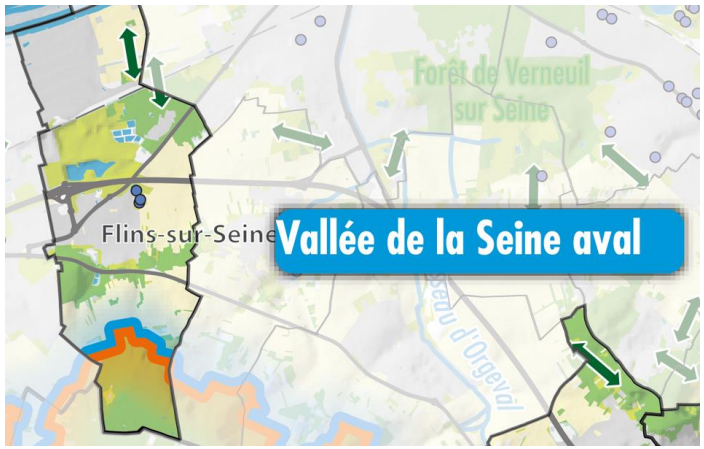
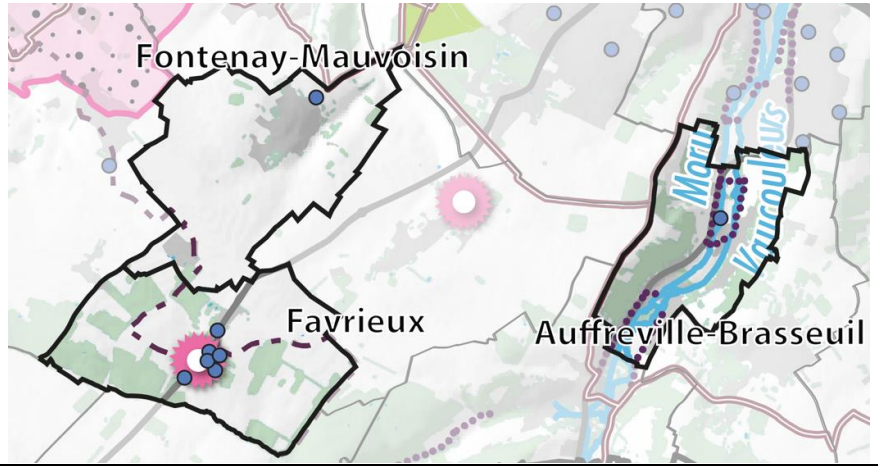
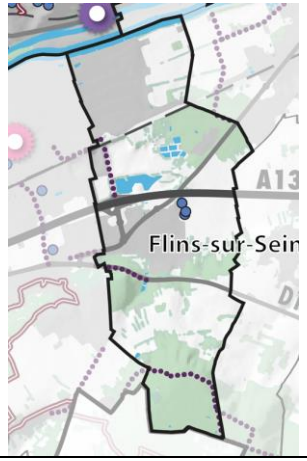


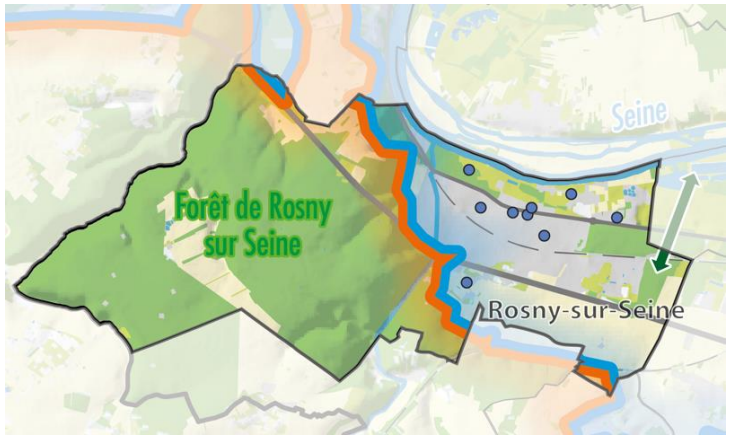
Extrait et focus de la carte « Eléments structurants du paysage de GPSEO » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023

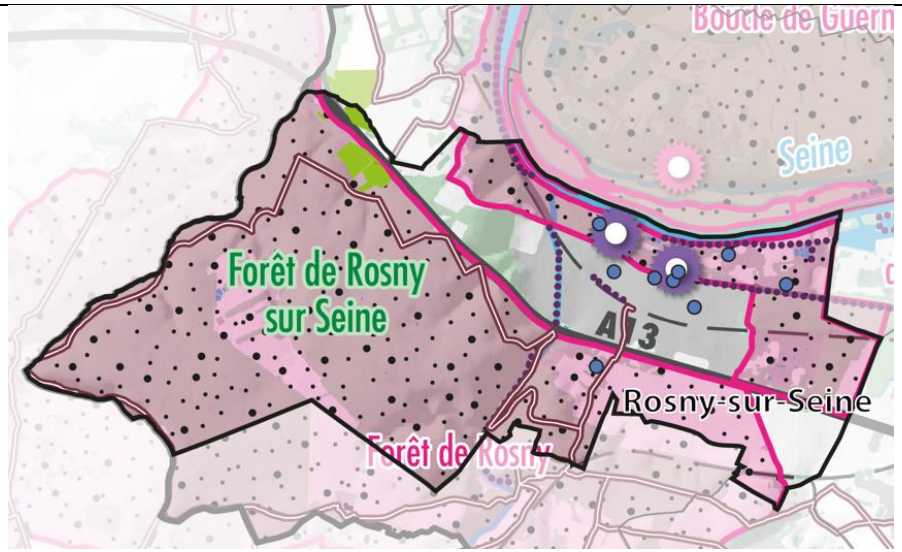
Patrimoine

- Plusieurs sites classés (château d'Issou et son parc…) ou inscrit (boucle de la Seine de Moisson à Guernes…) ;
- Plusieurs monuments historiques classés (menhir dit La Pierre Drette à Guitrancourt…) ou inscrits (château des Célestins à Limay, porte à arcade circulaire, 8 rue Bodin à Mantes-la-Jolie…) ;
- Un site patrimonial remarquable (SPR) : l'ancienne zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Mantes-la-Jolie.

	 *Extrait et focus de la carte « Un patrimoine naturel et bâti remarquable, mis en valeur » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur F : Arnouville-les-Mantes (2) Aubergenville (1)	**<u>Paysage</u>** • Un secteur situé sur l'unité paysagère du Mantois-Drouais, reposant sur un socle en calcaire, marne et gypse ; • Quelques points de vue sur le plateau agricole ; • D'importantes surfaces de cultures céréalières, parsemées d'espaces forestiers et d'un tissu urbain restreint ; • Quelques coupures vertes à préserver principalement présentes le long des cours d'eau (la Vaucouleurs, la Mauldre).

Auffreville-Brasseuil (1) Boinville-en-Mantois (1) Bouafle (1) Favrieux (6) Flins-sur-Seine (2) Fontenay-Mauvoisin (1) Hargeville (1) Jumeauville (1) La Falaise (1) Mézières-sur-Seine (3) Perdreauville (1)	  *Extrait et focus de la carte « Eléments structurants du paysage de GPSEO » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023* **Patrimoine** • Quelques monuments historiques classés (Dolmen de la Justice, certaines parties de l'Eglise Saint-Béat et le Pavillon de David dit Temple de David situés à Epône...) et inscrits (le clocher de l'église de Boinville-en-Mantois…).  

	Extrait et focus de la carte « Un patrimoine naturel et bâti remarquable, mis en valeur » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023
Secteur G : Rosny-sur-Seine (6)	**<u>Paysage</u>** • Un secteur situé dans l'unité paysagère du Mantois-Drouais reposant sur un plateau de craie ; • D'importants espaces forestiers correspondant à la forêt de Rosny ; • Un espace naturel sensible (ENS) : la forêt de Rolleboise.  *Extrait et focus de la carte « Eléments structurants du paysage de GPSEO » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023* **<u>Patrimoine</u>** • Un site inscrit : la forêt de Rosny

<table>
<tr><td></td><td> 

Extrait et focus de la carte « Un patrimoine naturel et bâti remarquable, mis en valeur » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023</td></tr>
<tr><td>Secteur H :

Brueil-en-Vexin (1)
Fontenay-Saint-Père (3)
Lainville-en-Vexin (1)
Méricourt (1)
Montalet-le-Bois (1)
Mousseaux-sur-Seine (1)
Sailly (1)
Tessancourt-sur-Aubette (2)</td><td><u>Paysage</u>
• Un secteur à cheval entre les unités paysagères de la vallée de la Seine aval (Méricourt, Mousseaux-sur-Seine) et le Vexin français (Brueil-en-Vexin, Fontenay-Saint-Père, Lainville, Montalet-le-Bois, Sailly et Tessancourt-sur-Aubette) ;
• Des communes présentes au sein du parc naturel régional (PNR) du Vexin français : Brueil-en-Vexin, Fontenay-Saint-Père, Lainville-en-Vexin, Montalet-le-Bois, Sailly et Tessancourt-sur-Aubette ;
• Une lithologie très hétérogène mais qui épouse les unités paysagères : le Vexin français reposant sur un socle de calcaire, marne et gypse et la Vallée de la Seine sur des sables) ;
• Un territoire fortement marqué par les emprises forestières et les espaces agricoles (cultures céréalières) ;
• Un espace naturel sensible (ENS) présent sur le secteur : la forêt de Moussus à Brueil-en-Vexin et Guitrancourt ;
• De nombreux cheminements doux permettant d'apprécier le paysage du PNR du Vexin Français.

<u>Patrimoine</u>
• Un site inscrit : le Vexin français présent sur le secteur
• Plusieurs monuments historiques classés (allée sépulcrale de la Cave aux Fées à Brueil-en-Vexin…) et inscrits (église et croix de cimetière à Lainville-en-Vexin, église et croix de cimetière à Sailly…)
• Le label « Pays d'Art et d'Histoire » obtenu par le Parc Naturel Régional du Vexin, témoin de la dynamique et des projets de mise en valeur des paysages menés par le parc : création de sentiers du patrimoine, visites commentées thématiques…</td></tr>
</table>

B. Un fort potentiel de restauration de la trame verte et bleue

Pour se maintenir et se développer, tous les êtres vivants ont besoin de pouvoir échanger et donc de circuler. Depuis quelques décennies, l'intensité et l'étendue des activités humaines (urbanisation, construction d'infrastructures, intensification de l'agriculture) contraignent voire empêchent les possibilités de communication et d'échanges pour la faune et la flore sauvage. Cette fragmentation des habitats naturels est l'un des principaux facteurs de réduction de la biodiversité. L'enjeu est donc de limiter cette fragmentation en recréant des liens écologiques.

Pour répondre à cet enjeu, les lois Grenelle 1 et 2 prévoient l'élaboration d'une Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle nationale, régionale et locale. La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à constituer ou à reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer et donc d'assurer leur survie et permettre, par le bon fonctionnement des écosystèmes, de pérenniser les services qu'ils rendent à l'Homme.

Sans attendre la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi Climat et Résilience », l'élaboration du PLUi a permis la définition de la Trame Verte et Bleue du territoire de GPS&O tout en assurant une traduction réglementaire pour protéger les continuités écologiques du territoire. Si les enjeux précisés ci-dessous ont permis d'assurer cette traduction, ils n'en restent pas moins valables encore aujourd'hui.

1. Rappel des enjeux hiérarchisés du PLUi

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Favoriser le rôle de corridor écologique multifonctionnel majeur de la Seine et de ses abords en développant les connectivités est-ouest, notamment dans les secteurs les plus urbanisés, par la préservation et le développement de milieux humides annexes et leurs connexions avec les boisements-réservoirs proches	1
Rétablir des continuités le long des cours d'eau secondaires et la reconquête des berges	1
Limiter les pollutions liées aux activités, ménages et ruissellement agricole et leur impact sur les milieux aquatiques et humides fragiles	1
Préserver les zones de confluences avec les principaux affluents (Oise, Mauldre…)	1
Préserver voire développer les éléments de trame verte et bleue au sein des espaces agricoles	1
Garantir les échanges écologiques aux portes du tissu urbain et la pénétration de la nature dans la ville en maintenant des coupures boisées et autres espaces de respiration entre les zones urbaines et les zones non artificialisées	1
Protéger durablement les réservoirs d'intérêt écologique fort identifiés par les zonages d'inventaire et de protection, le SRCE et le SDRIF	2
Protéger durablement la richesse et la singularité des pelouses calcicoles et milieux thermophiles	2
Favoriser les connexions nord-sud au niveau de la Seine, devenue difficilement franchissable, en évitant une urbanisation continue	2
Maintenir et développer la connectivité entre la forêt de Moisson et la forêt de Rosny, réservoirs d'importance majeurs	2

Assurer la protection des lisières des réservoirs de biodiversité boisés	2
Valoriser la présence de l'eau dans la ville, en étudiant la réouverture de certains cours d'eau enterrés en milieu urbain (cours d'eau du Chapet)	2
Limiter l'impact des infrastructures de transports existantes et futures et résoudre les points de blocages sur les corridors existants.	2
Poursuivre le développement d'une offre de nature d'envergure métropolitaine et renforcer son accessibilité pour participer à l'attractivité du territoire métropolitain (loisirs forestiers, liaisons douces…)	2

2. Perspectives au fil de l'eau

L'ensemble des sites protégés (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, etc.) devraient être maintenus et donc préservés.
Le PLUi sanctuarise par ailleurs ces espaces protégés comme d'autres espaces écologiques d'intérêt majeur dans le cadre de la réflexion globale intégrée sur la Trame Verte et Bleue, traduite dans une OAP transversale mais également au travers des outils réglementaires de la trame verte urbaine.

Le zonage du PLUi approuvé comporte une déclinaison de la zone naturelle (N) : la zone NE, NJ, NP, NS et NV.

- La zone NE est dédiée aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air. Cette zone dispose de deux sous-secteurs : le secteur NEe correspondant aux espaces en milieu naturel accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics et le secteur NEl dédié aux espaces de loisirs (bases de loisirs et golfs.
- La zone NJ est dédiée aux espaces publics à dominante végétale, situés au cœur de tissus bâtis, et qui ont un sens historique dans la composition urbaine. Cette zone permet ainsi de protéger le caractère naturel de ces espaces.
- La zone NP a vocation de protéger les espaces naturels et forestiers sensibles du fait de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Certaines terres agricoles bénéficient de ce zonage également. La zone NP dispose de deux secteurs : la zone NPh correspondant aux zones naturelles humides et la zone NPr dédiée à la protection des réservoirs de biodiversité
- Une zone (NS) dédiée aux cours d'eau de la Seine et de l'Oise et aux îles de la Seine permet de protéger les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine en prenant compte des occupations existantes et du rôle économique du fleuve. Cette zone comprend deux secteurs : la zone NSh dédiée aux îles habitées et la zone NSn, couvrant les îles à dominante naturelle.

Par ailleurs, les dispositions règlementaires sont complétées en milieu urbain par le coefficient de pleine terre et coefficient de compensation de pleine terre qui imposent une obligation de conserver de la pleine terre et ainsi de préserver et renforcer le rôle écologique et fonctionnel des sols. Les dispositions règlementaires déclinent également des principes d'aménagement des espaces libres prenant en compte la gestion de l'eau et les phénomènes de ruissellement, notamment à travers infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
Les outils de la trame verte urbaine tels que les cœurs d'ilots et lisières, les boisements urbains, les continuités écologiques, les espaces collectifs végétalisés ou les arbres remarquables limitent la constructibilité, améliorent le cadre environnemental et paysager et contribuent à la lutte contre le phénomène d'ilot de chaleur.
Enfin, le classement d'un boisement en espace boisé classé (EBC), au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, constitue une protection forte. Il porte sur des espaces boisés existants ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation de ces espaces boisés.

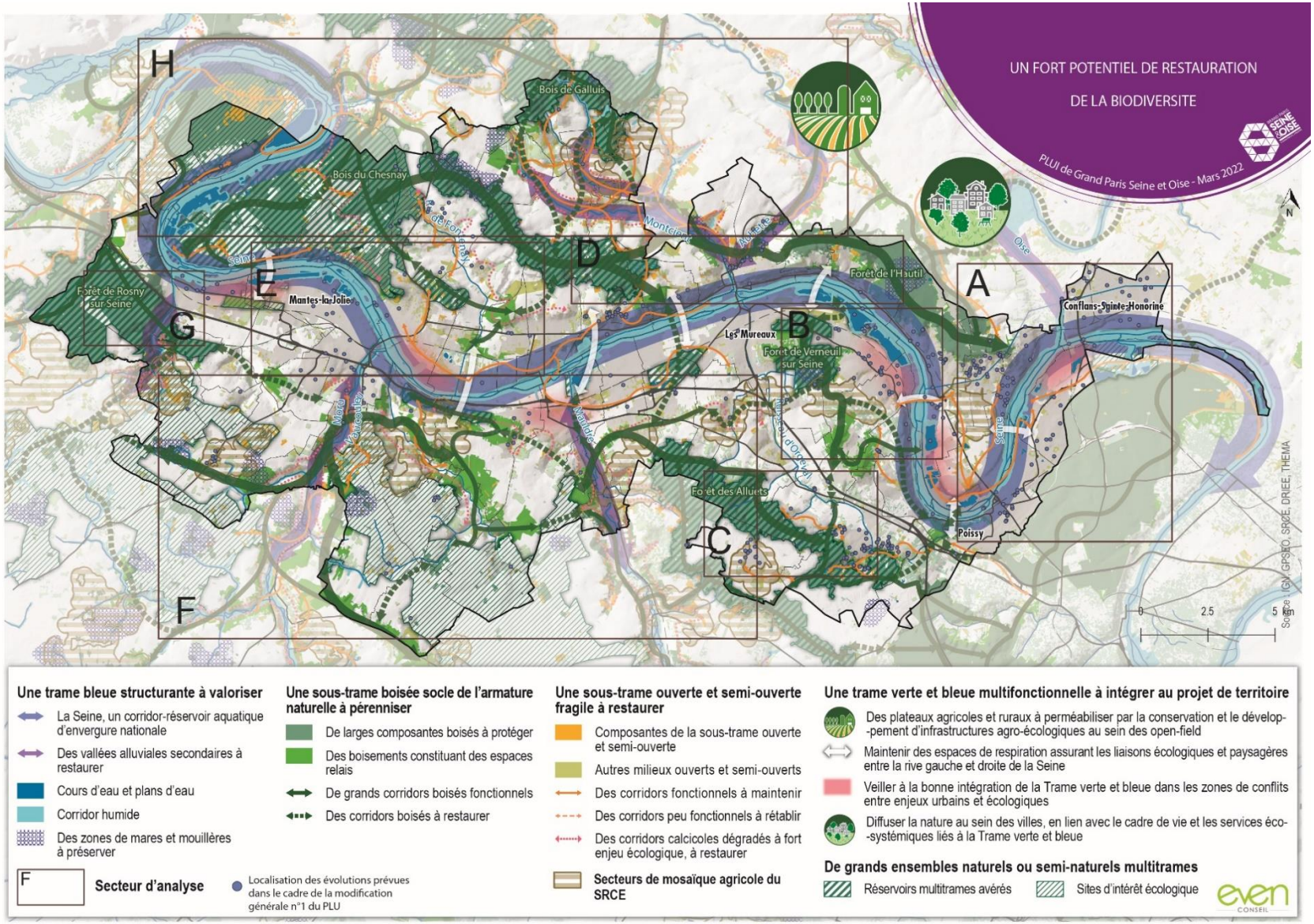
Ces dispositions permettent une protection paysagère et environnementale forte sur le territoire.
Bien que l'évaluation environnementale du PLUi ait démontré certaines atteintes potentielles, le PLUi a mené un véritable travail d'équilibre entre intensité urbaine et espaces de nature, assurant de fait une préservation et valorisation des milieux naturels.

Le PLUi a également permis de protéger de nombreux espaces de nature en ville à travers des outils appropriés. Néanmoins, en l'absence de modification du PLUi, il ne serait pas possible de mettre à jour ces éléments afin d'enrichir le niveau de protection. L'état de la connaissance des éléments de nature en ville s'est en effet enrichi depuis l'approbation du PLUi.

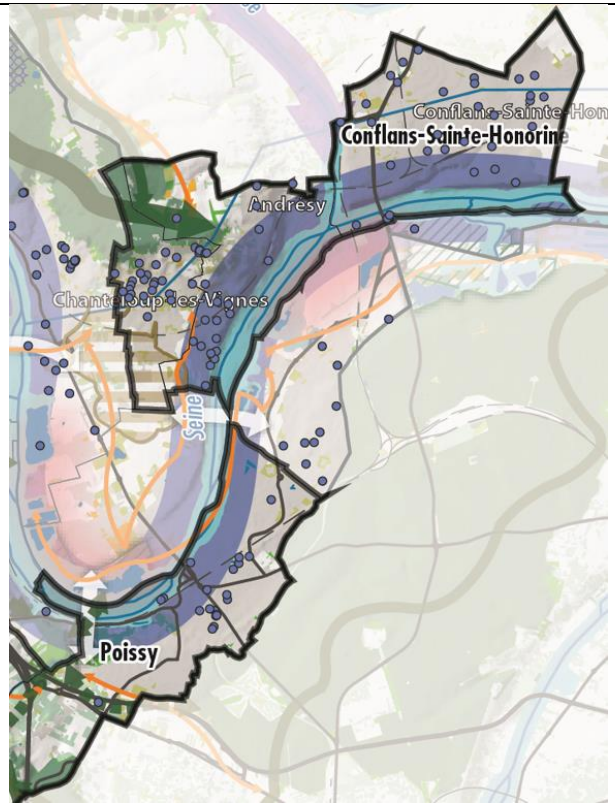
3. Précisions des constats par secteurs

Pour chacun des secteurs étudiés, les grands constats sont précisés dans le tableau ci-après.

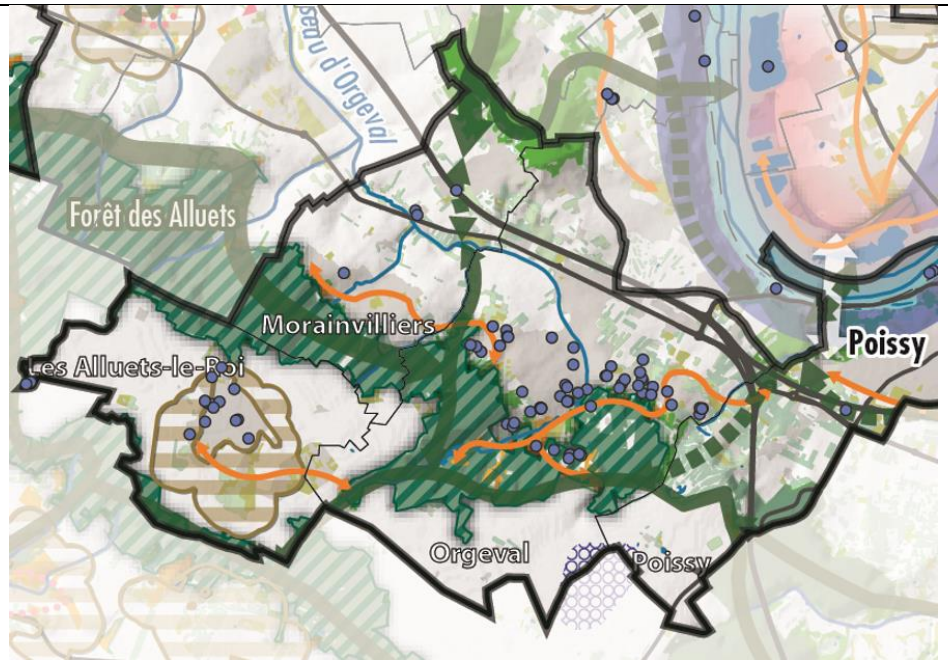
La colonne précisant les secteurs rappelle les communes concernées ainsi que le nombre de modifications.


UN FORT POTENTIEL DE RESTAURATION
DE LA BIODIVERSITE
PLUI de Grand Paris Seine et Oise - Mars 2022
H
D
E
G
B
A
C
F
Bois de Galluis
Bois du Chesnay
Forêt de Rosny sur Seine
Mantes-la-Jolie
Les Mureaux
Forêt de Verneuil sur Seine
Forêt de l'Hautil
Conflans-Sainte-Honorine
Poissy
Forêt des Alluets
Seine
Oise
Montcient
Aubette
Maudre
Vaucouleurs
Mauldre
Ru d'Orgeval
0
2.5
5 km
Source : IGN, GPSEO, SRCE, DRIEE, THEMA
Une trame bleue structurante à valoriser
La Seine, un corridor-réservoir aquatique d'envergure nationale
Des vallées alluviales secondaires à restaurer
Cours d'eau et plans d'eau
Corridor humide
Des zones de mares et mouillères à préserver
Une sous-trame boisée socle de l'armature naturelle à pérenniser
De larges composantes boisés à protéger
Des boisements constituant des espaces relais
De grands corridors boisés fonctionnels
Des corridors boisés à restaurer
Une sous-trame ouverte et semi-ouverte fragile à restaurer
Composantes de la sous-trame ouverte et semi-ouverte
Autres milieux ouverts et semi-ouverts
Des corridors fonctionnels à maintenir
Des corridors peu fonctionnels à rétablir
Des corridors calcicoles dégradés à fort enjeu écologique, à restaurer
Secteurs de mosaïque agricole du SRCE
Une trame verte et bleue multifonctionnelle à intégrer au projet de territoire
Des plateaux agricoles et ruraux à perméabiliser par la conservation et le dévelop-pement d'infrastructures agro-écologiques au sein des open-field
Maintenir des espaces de respiration assurant les liaisons écologiques et paysagères entre la rive gauche et droite de la Seine
Veiller à la bonne intégration de la Trame verte et bleue dans les zones de conflits entre enjeux urbains et écologiques
Diffuser la nature au sein des villes, en lien avec le cadre de vie et les services éco-systémiques liés à la Trame verte et bleue
De grands ensembles naturels ou semi-naturels multitrames
Réservoirs multitrames avérés
Sites d'intérêt écologique
F
Secteur d'analyse
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLU
even CONSEIL

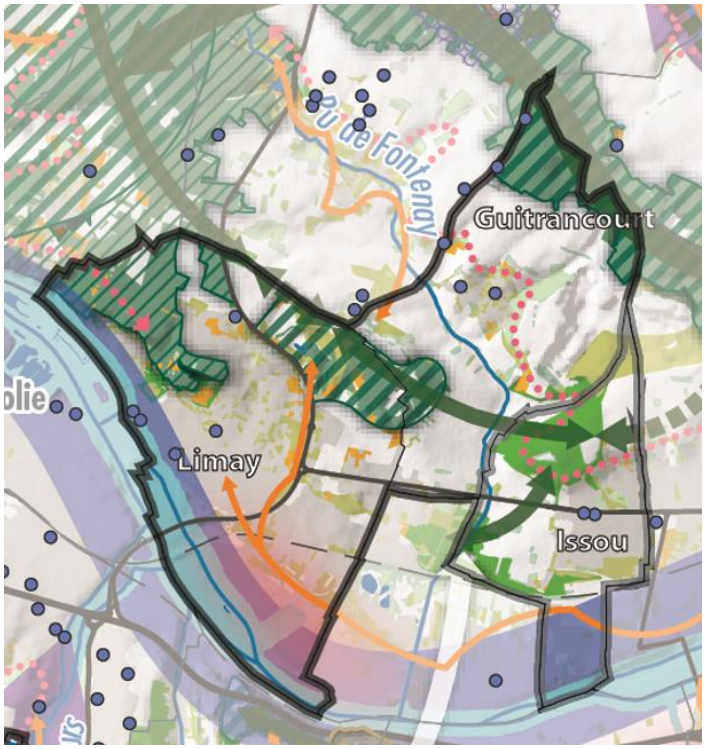
Secteur/ localisation et nombre de modification	Constats
Secteur A : Achères (5) Andrésy (8) Carrières-sous-Poissy (1) Chanteloup-les-Vignes (3) Conflans-St-Honorine (15) Poissy (12)	**Trame bleue** • Un corridor-réservoir aquatique d'envergure nationale de la Seine. **Sous trame-boisée** • La forêt de l'Hautil présente sur les communes d'Andrésy et Chanteloup-les-Vignes, correspondant à une composante boisée à préserver. **Sous trame ouverte et semi ouverte** • Plusieurs corridors fonctionnels de la sous-trame ouverte et semi-ouverte présents dans le secteur ; • Un secteur de mosaïque agricole du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) à Chanteloup-les-Vignes et Carrières-sous-Poissy **Eléments fragmentants** • Une pression sur les liaisons écologiques entre rive droite et rive gauche ; • Un croisement d'enjeux urbains et écologiques : zones de conflits à Achères et Carrières-sous-Poissy liées aux activités de carrières et milieux urbains en bord de Seine et la proximité avec des réservoirs de biodiversité du SRCE, des périmètres d'inventaire ZNIEFF de type 1 « Parc agricole et plans d'eau d'Achères » et 2 « Forêt de Saint-Germain-en-Laye » (hors territoire intercommunal).

	 *Extrait et focus de la carte « Un fort potentiel de restauration de la biodiversité » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur B : Chapet (2) Médan (6) Triel-sur-Seine (11) Verneuil-sur-Seine (8) Vernouillet (9)	**<u>Trame Bleue</u>** • Un corridor-réservoir aquatique d'envergure nationale de la Seine ; • La présence de mares / mouillères à préserver dans la forêt de Verneuil. **<u>Sous-trame boisée</u>** • De grands corridors boisés fonctionnels traversant le secteur du nord au sud et connectant la forêt de Verneuil avec des boisements relais situés sur les communes de Vernouillet et Médan ; • Des corridors boisés à restaurer longeant la Seine et traversant la mosaïque agricole situé sur les communes de Verneuil-sur-Seine et Vernouillet ;

Villennes-sur-Seine (1)	• Des boisements constituant des espaces relais (le domaine de Marsinval, à Vernouillet, la forêt de Verneuil-sur-Seine et le bois de Bécheville couvrant Verneuil-sur-Seine). **Sous-trame ouverte et semi-ouverte** • Des corridors fonctionnels de la sous-trame ouverte et semi-ouverte ; • Un secteur de mosaïque agricole du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) présent à Vernouillet, Verneuil-sur-Seine et à Chapet. **De grands ensembles multi-trames** • Un réservoirs multi-trames avérés comme la forêt de Verneuil à Verneuil-sur-Seine. **Eléments fragmentants** • Une pression sur les liaisons écologiques entre rive droite et rive gauche ; • Un croisement d'enjeux urbains et écologiques : zones de conflits à cheval sur Verneuil-sur-Seine et Vernouillet notamment par la proximité d'un tissu urbain dense et hétérogène (habitat individuel et collectif, voie ferrée, friche industrielle) à proximité d'espaces perméables et aquatiques de l'étang du Gallardon.
Secteur C : Les Alluets-le-Roi (9) Morainvilliers (4) Orgeval (21)	**Trame bleue** • La présence d'un cours d'eau : ruisseau d'Orgeval, traversant Orgeval et Morainvilliers et ses affluents depuis Les Alluets-le-Roi. **Sous-trame boisée** • De grands corridors boisés fonctionnels situés entre Orgeval et Morainvilliers ; • Des corridors boisés à restaurer connectant la forêt des Alluets à la forêt de Verneuil et coupé par deux axes routiers (A13 et D113) ; • Un boisement à protéger correspondant à la forêt des Alluets. **Sous-trame ouverte et semi-ouverte** • Des corridors fonctionnels de la sous-trame ouverte et semi-ouverte ; • Un secteur de mosaïque agricole du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) situé au niveau du plateau des Alluets **De grands ensembles multi-trames** • Un réservoir multi-trame avéré : la forêt des Alluets couvrant plusieurs communes dont Morainvilliers, les Alluets-le-Roi et Orgeval.

	 *Extrait et focus de la carte « Un fort potentiel de restauration de la biodiversité » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur D : Juziers (27) Les Mureaux (1) Meulan-en-Yvelines (5) Mézy-sur-Seine (4) Vaux-sur-Seine (1)	**<u>Trame Bleue</u>** • Un corridor-réservoir aquatique d'envergure nationale de la Seine ; • La présence de plusieurs cours d'eau affluents de la Seine : Montcient, Aubette… ; • La présence de mares / mouillères à préserver dans la forêt de l'Hautil. **<u>Sous-trame boisée</u>** • De larges composantes boisées au niveau des corridors écologiques à Vaux-sur-Seine, Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine et Juziers ; • De grands corridors boisés fonctionnels présents au niveau du bois de l'Hautil et sur les communes de Mézy-sur-Seine et Juziers. **<u>Sous-trame ouverte et semi-ouverte</u>** • Des corridors fonctionnels de la sous-trame ouverte et semi-ouverte à Mézy-sur-Seine **<u>De grands ensembles multi-trames</u>**

	• Un réservoir multi-trame avéré couvrant une partie des communes de Juziers et Mézy-sur-Seine ; • Un maintien des espaces de respiration assurant les liaisons écologiques entre rive droite et rive gauche, notamment entre Vaux-sur-Seine et Verneuil-sur-Seine, entre Mézy-sur-Seine et Flins-sur-Seine, et entre Juziers et Aubergenville.  *Extrait et focus de la carte « Un fort potentiel de restauration de la biodiversité » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur E : Buchelay (1) Gargenville (1) Guitrancourt (2) Issou (2) Limay (4) Magnanville (1) Mantes-la-Jolie (4)	**<u>Trame Bleue</u>** • Un corridor-réservoir aquatique d'envergure nationale de la Seine. **<u>Sous-trame boisée</u>** • De grands corridors boisés fonctionnels sur Issou et Porcheville ; • Des boisements constituant des espaces relais au niveau du fond de vallée et de la vallée aux Cailloux à Porcheville et au niveau de la butte témoin d'Issou. **<u>Sous-trame ouverte et semi-ouverte</u>** • Des corridors fonctionnels de la sous-trame ouverte et semi-ouverte en bord de Seine à Porcheville ;

Mantes-la-Ville (5) Porcheville (1)	• Des réservoirs multi-trames avérés à Limay correspondant aux « Boucles de Guernes » et au le site « carrières de Limay ». **<u>De grand ensembles multi-trames</u>** • Un maintien des espaces de respiration assurant les liaisons écologiques entre rive droite et rive gauche entre Porcheville et Mézières-sur-Seine et entre Mantes-la-Jolie et Guernes. **<u>Eléments fragmentants</u>** • Un croisement d'enjeux urbains et écologiques liés aux activités en bord de Seine : le Port Autonome de Paris à Porcheville, ou le tissu dense et hétérogène à l'extrême ouest de Mantes-la-Jolie (habitat collectif du Val Fourré, station d'épuration)  *Extrait et focus de la carte « Un fort potentiel de restauration de la biodiversité » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*

Secteur F : Arnouville-les-Mantes (2) Aubergenville (1) Auffreville-Brasseuil (1) Boinville-en-Mantois (1) Bouafle (1) Favrieux (6) Flins-sur-Seine (2) Fontenay-Mauvoisin (1) Hargeville (1) Jumeauville (1) La Falaise (1) Mézières-sur-Seine (3) Perdreauville (1)	**Trame Bleue** • Un corridor-réservoir aquatique d'envergure nationale de la Seine concernant notamment Aubergenville et Mézières-sur-Seine ; • La présence de vallées alluviales secondaires de la Vaucouleurs à Auffreville-Brasseuil et de la Mauldre à La Falaise et Aubergenville, constituants deux affluents de la Seine ; • Des zones de mares et mouillères à préserver au sein du Bois Pihan à Favrieux. **Sous-trame boisée** • De grands corridors boisés fonctionnels sur les communes de Arnouville-les-Mantes, Boinville-en-Mantois, Fontenay-Mauvoisin ; • Des corridors boisés à restaurer entre les communes de Mézières-sur-Seine et La Falaise, entre Hargeville et Jumeauville, sur la commune de Flins-sur-Seine ; • De larges composantes boisées sur les communes de Flins-sur-Seine et Bouafle (Forêt des Alluets) ; • Des boisements constituant des espaces relais à Mézières-sur-Seine, entre Boinville-en-Mantois et Mézières-sur-Seine, au Sud de La Falaise. **Sous-trame ouverte et semi-ouverte** • Des composantes de la sous-trame ouverte et semi-ouverte à restaurer sur la commune de Perdreauville ; • Des corridors fonctionnels de la sous-trame ouverte et semi-ouverte entre Auffreville-Brasseuil et Breuil-Bois-Robert, au nord de Boinville-en-Mantois et entre Aubergenville et Flins-sur-Seine ; • Un corridor calcicole dégradé à fort enjeux écologique contournant Boinville-en-Mantois et traversant Guerville et un autre longeant Perdreauville à l'Ouest ; • Un secteur de mosaïque agricole du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) sur les communes de Boinville-en-Mantois, Mézières-sur-Seine et Perdreauville. **De grands ensembles multi-trames** • Des réservoirs multi-trames avérés sur les communes de Boinville-en-Mantois, Favrieux, Fontenay-Mauvoisin, La Falaise, et Perdreauville à préserver. **Eléments fragmentants** • Un croisement d'enjeux urbains et écologiques entre la zone d'activités de la Couronne des Prés à Epône et les tissus résidentiels d'Elisabethville et la zone naturelle correspondant à une ZNIEFF de type 1 « Plan d'eau d'Elisabethville » ; • Le maintien des espaces de respiration assurant les liaisons écologiques entre rive droite et rive gauche entre Mézières-sur-Seine et Porcheville, entre Aubergenville et Juziers et entre Flins-sur-Seine et Mézy-sur-Seine.

<table>
<tr><td></td><td> 

Extrait et focus de la carte « Un fort potentiel de restauration de la biodiversité » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023</td></tr>
<tr><td>Secteur G :

Rosny-sur-Seine (6)</td><td><u>Trame Bleue</u>
• Un corridor-réservoir aquatique d'envergure nationale de la Seine.

<u>Sous-trame boisée</u>
• De grands corridors boisés fonctionnels traversant la forêt de Rosny ;
• De larges composantes boisées correspondant à la forêt de Rosny.

<u>De grands ensembles multi-trames</u>
• Des réservoirs multi-trames avérés localisés au niveau de la forêt de Rosny.</td></tr>
</table>

	 *Extrait et focus de la carte « Un fort potentiel de restauration de la biodiversité » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur H : Brueil-en-Vexin (1) Fontenay-Saint-Père (3) Lainville-en-Vexin (1) Méricourt (1) Montalet-le-Bois (1) Mousseaux-sur-Seine (1) Sailly (1) Tessancourt-sur-Aubette (2)	**<u>Trame Bleue</u>** • Un corridor-réservoir aquatique d'envergure nationale de la Seine à l'ouest du secteur au niveau des communes de Méricourt et Mousseaux-sur-Seine ; • Des zones de mares et mouillères à préserver au sein du Bois de Galluis à Lainville-en-Vexin, au sein des boisements du Bois du Moussus-St-Laurent sur les communes de Sailly, Fontenay-Saint-Père et Brueil-en-Vexin ; • Des cours d'eau affluents de la Seine présents sur le secteur : le rû de Fontenay et la Montcient. **<u>Sous-trame boisée</u>** • De grands corridors boisés fonctionnels traversant Brueil-en-Vexin, Fontenay-Saint-Père ; • Des corridors boisés à restaurer entre Fontenay-Saint-Père et Montalet-le-Bois, et de Brueil-en-Vexin à Jambville ; • De larges composantes boisées comme la Forêt de Moisson à Mousseaux-sur-Seine et Méricourt, le Bois du Chesnay, Bois de la Garenne, et le Bois du Moussus-Saint-Lauret à Fontenay-Saint-Père, Sailly et Brueil-en-Vexin ; • Des boisements constituant des espaces relais : le bois de Sailly. **<u>Sous-trame ouverte et semi-ouverte</u>** • Des corridors fonctionnels de la sous-trame ouverte et semi-ouverte entre Méricourt et Mousseaux-sur-Seine en bord de Seine, à Fontenay-Saint-Père le long du Ru de Fontenay, et sur les communes de Montalet-le-Bois, Brueil-en-Vexin ;

	• Des corridors calcicoles dégradés à forts enjeux écologiques sur les communes de Fontenay-Saint-Père, Brueil-en-Vexin et Montalet-le-Bois ; • Un secteur de mosaïque agricole du schéma régionale de cohérence écologique (SRCE) sur les communes de Montalet-le-Bois. **<u>De grands ensembles multi-trames</u>** • Des réservoirs multi-trames avérés sur Mousseaux-sur-Seine, Méricourt, Fontenay-Saint-Père, Sailly, Montalet-le-Bois.

C. Les ressources en eau souterraine et superficielle

Le territoire est concerné par plusieurs unités hydrographiques. La principale reste celle de la Seine qui recouvre une large partie du territoire. Les unités de la Mauldre et de la Vaucouleurs concernent les principales vallées affluentes de la rive gauche de la Seine. Enfin, les franges est du territoire sont concernées par les unités hydrographiques de la Seine Parisienne et de la Confluence de l'Oise.

Le territoire de GPS&O est fortement structuré par le cours de la Seine dont les berges ont été le point de départ d'une urbanisation importante. Celle-ci est quasi-continue de Conflans-Sainte-Honorine jusqu'à Mantes-la-Jolie sur le territoire intercommunal. Les aménagements des rives par l'urbanisation et les ouvrages nécessaires pour l'usage de la navigation ont fortement affecté l'hydromorphologie du fleuve. Le reste du territoire, malgré plusieurs secteurs urbanisés, apparaît plus naturel entre espaces boisés et agricoles. Plusieurs affluents se raccordent à la Seine, situés autant en rive droite qu'en rive gauche.

1. Rappel des enjeux hiérarchisés au PLUi

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Obtenir un bon état chimique et écologique des masses d'eau superficielles	1
Obtenir un bon état chimique et quantitatif des masses d'eau souterraine	1
Poursuivre les efforts de réaménagement et les mises aux normes des réseaux d'assainissement, notamment la mise en réseau séparatif.	1
Planifier les projets d'envergure au regard de leur desserte en assainissement	1
Réaménager, moderniser voire développer les stations d'épuration pour répondre aux nouveaux besoins	1
Soutenir le rôle stratégique du territoire, fournisseur d'eau potable à l'échelle régionale et répondre aux besoins en eau pour le développement des activités et l'accueil de nouveaux habitants sur le territoire de GPS&O	2
Maintenir et améliorer le bon niveau de performance des réseaux d'eau potable	2
Inciter à la récupération systématique des eaux pluviales pour économiser la ressource	2
Coordonner l'accès à la ressource par le développement des interconnexions et systèmes de stockage	3
Maintenir et contrôler la faible part de dispositifs d'assainissement non collectif	3
Coordonner la gestion et du traitement des eaux usées et pluviales à une échelle pertinente	3

2. Actualisation des documents cadre

Le territoire de la Communauté urbaine du Grand Paris Seine et Oise est encadré par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie pour ce qui concerne son réseau hydrographique et sa ressource en eau.

Le comité de bassin a adopté le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 le 23 mars 2022. Basé sur un état des lieux réalisé en 2019, il décline 5 grandes orientations fondamentales et s'applique désormais au PLUi modifié :

- Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation des captages d'eau potable ;
- Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sein, réduire les pollutions ponctuelles ;
- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au dérèglement climatique ;
- Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

La carte identifiant la qualité des masses d'eau relative à l'actualisation de l'état des lieux est exposée ci-après.

3. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

Avec ou sans la modification du PLUi, les tendances d'évolution des consommations liées à l'augmentation de la population permettent d'estimer que les besoins en eau potable évolueront dans la mesure des capacités d'alimentation du territoire. Rappelons que le territoire permet d'assurer l'alimentation de nombreux territoires voisins par l'exploitation de ces ressources. Cette situation devrait perdurer. Le PLUi a par ailleurs permis de définir une urbanisation stratégique intercommunale au regard des équipements existants et des besoins futurs.
À noter que les changements climatiques à venir (sécheresse, épisodes pluvieux intenses…) risqueraient d'entraîner un ralentissement des recharges des nappes phréatiques et une diminution de la disponibilité de la ressource en eau.

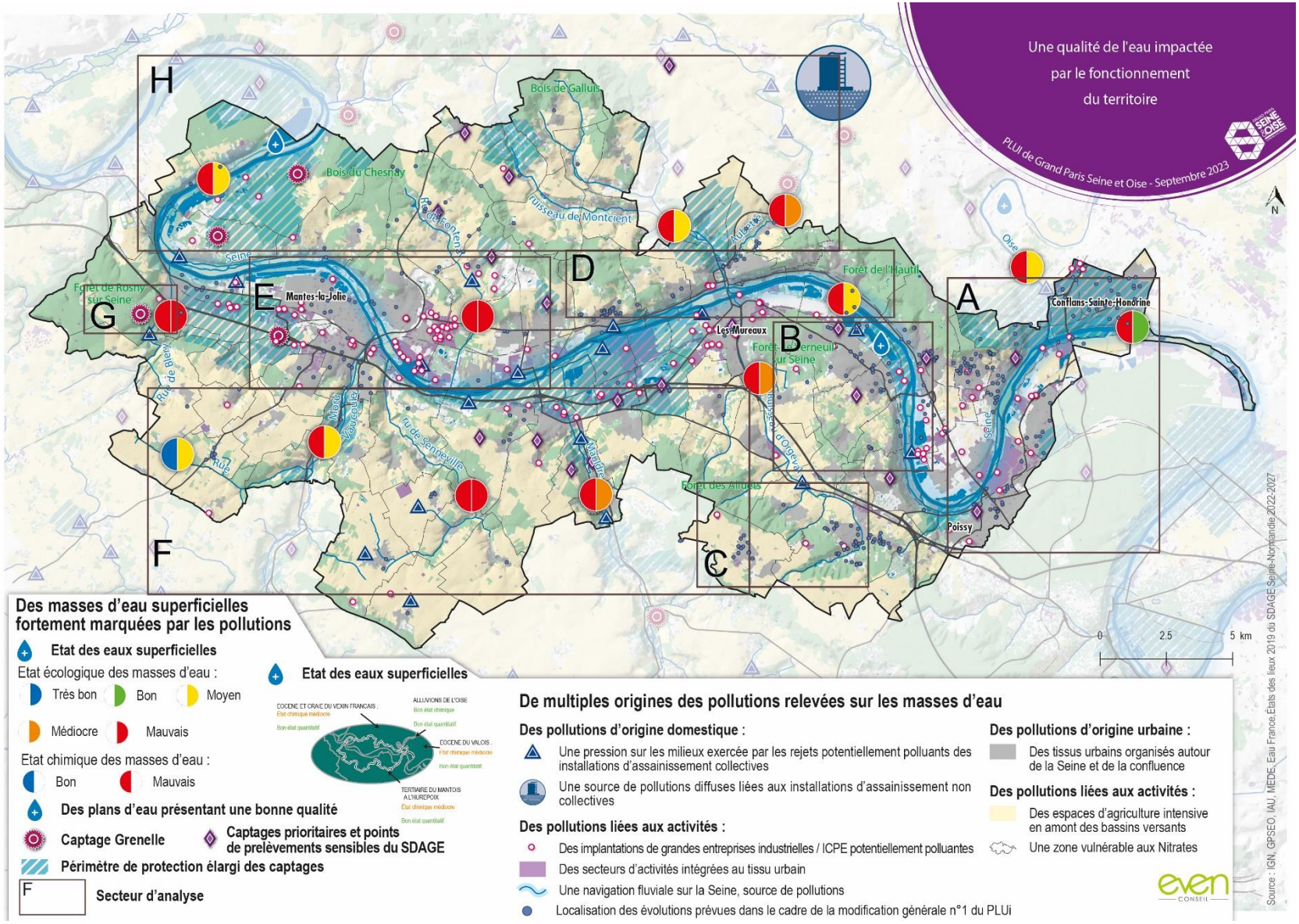
Concernant l'assainissement, le PLUi s'assure de la cohérence du développement de nouveaux secteurs urbanisés avec les capacités épuratoires du territoire.

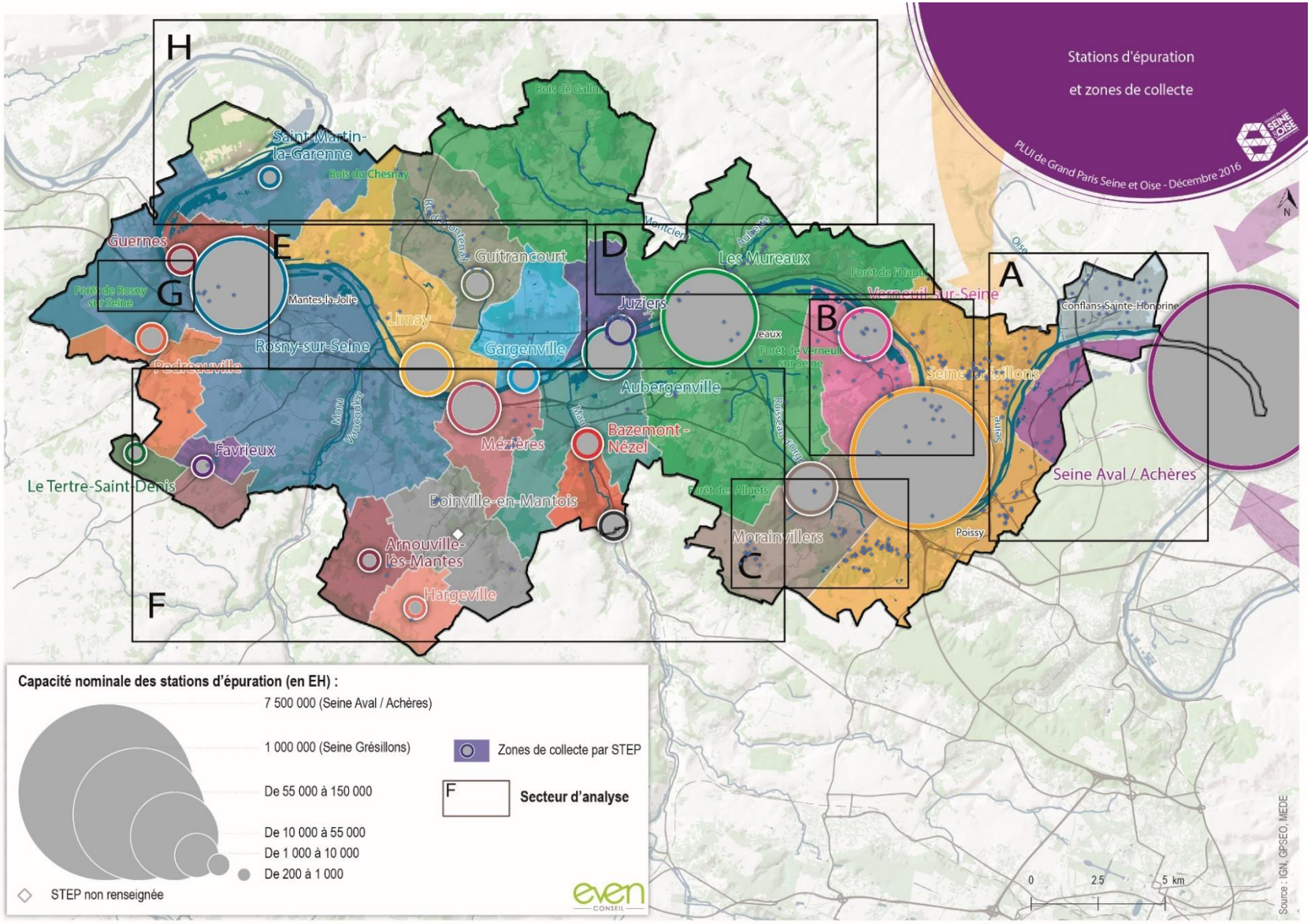
À propos de la qualité de l'eau, les rejets de pesticides et de nitrates liés à l'activité agricole mais aussi les risques liés aux activités industrielles très présentes en vallée de Seine, se poursuivent et affectent la qualité de la ressource en eau
Néanmoins, la mise en œuvre du SDAGE révisé pour le cycle 2022-2027 devrait permettre une amélioration de la qualité des eaux.
Le PLUi, par la protection des espaces formant la Trame Verte et Bleue participe également à l'objectif d'amélioration de la ressource en eau.

4. Précision des constats par secteurs

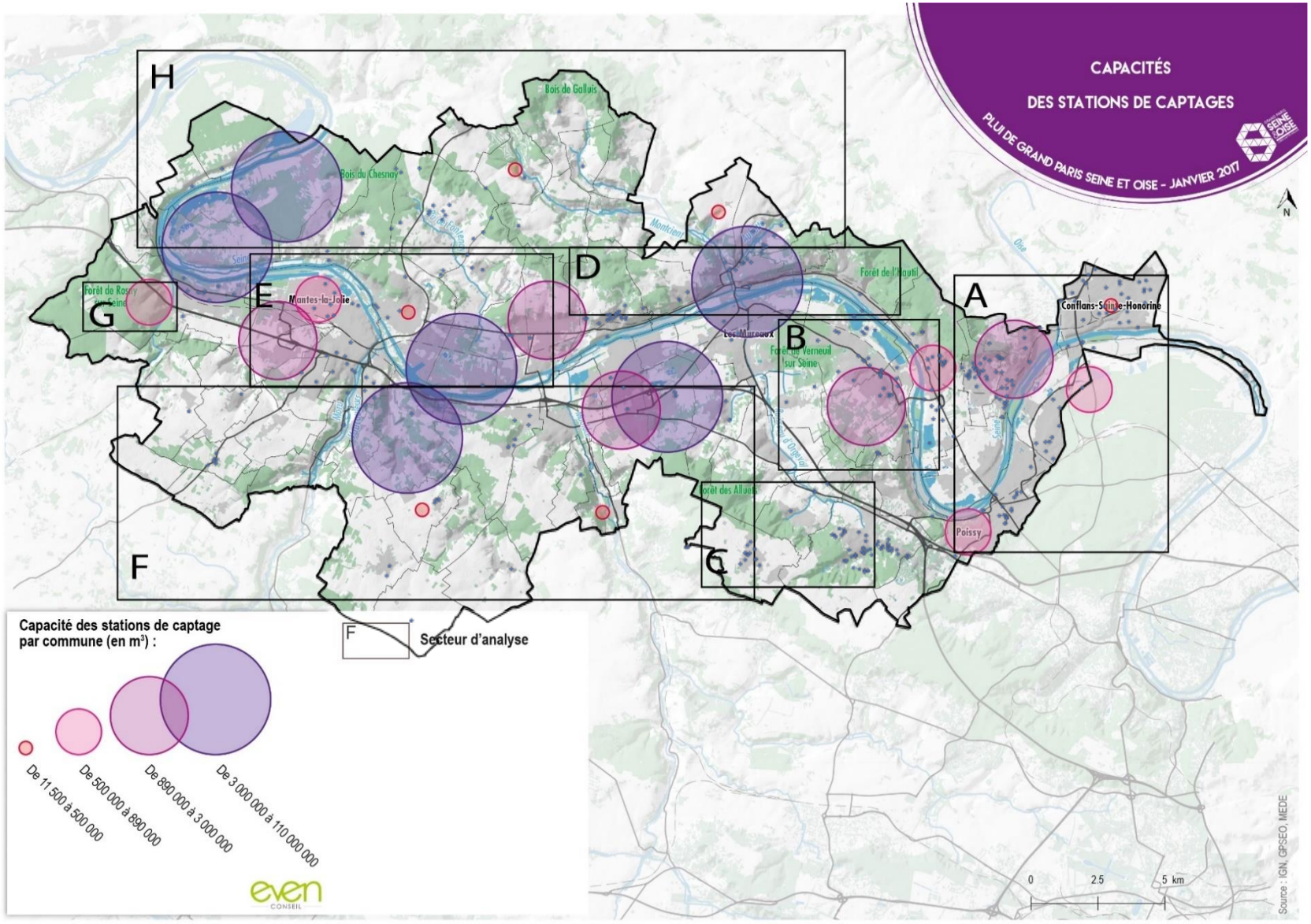
Pour chacun des secteurs étudiés, les grands constats sont précisés dans le tableau ci-après.

La colonne précisant les secteurs rappelle les communes concernées ainsi que le nombre de modifications.


Une qualité de l'eau impactée
par le fonctionnement
du territoire
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2023
H
G
E
D
A
B
C
F
Bois de Galluis
Bois du Chesnay
Ruisseau de Montcient
Seine
Oise
Forêt de Rosny sur Seine
Mantes-la-Jolie
Forêt de l'Hautil
Conflans-Sainte-Honorine
Les Mureaux
Forêt de Verneuil sur Seine
Ruisseau d'Oigneval
Forêt des Alluets
Poissy
0
2.5
5 km
Des masses d'eau superficielles fortement marquées par les pollutions
Etat des eaux superficielles
Etat écologique des masses d'eau :
Très bon
Bon
Moyen
Médiocre
Mauvais
Etat chimique des masses d'eau :
Bon
Mauvais
Des plans d'eau présentant une bonne qualité
Captage Grenelle
Captages prioritaires et points de prelèvements sensibles du SDAGE
Périmètre de protection élargi des captages
F
Secteur d'analyse
Etat des eaux superficielles
ALLUVIONS DE L'OISE
EOCENE DU VALOIS
TERTIAIRE DU MANTOIS A L'HURE POIX
De multiples origines des pollutions relevées sur les masses d'eau
Des pollutions d'origine domestique :
Une pression sur les milieux exercée par les rejets potentiellement polluants des installations d'assainissement collectives
Une source de pollutions diffuses liées aux installations d'assainissement non collectives
Des pollutions liées aux activités :
Des implantations de grandes entreprises industrielles / ICPE potentiellement polluantes
Des secteurs d'activités intégrées au tissu urbain
Une navigation fluviale sur la Seine, source de pollutions
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi
Des pollutions d'origine urbaine :
Des tissus urbains organisés autour de la Seine et de la confluence
Des pollutions liées aux activités :
Des espaces d'agriculture intensive en amont des bassins versants
Une zone vulnérable aux Nitrates
even CONSEIL
Source : IGN, GPSEO, IAU, MEDDE, Eau France, États des lieux 2019 du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027

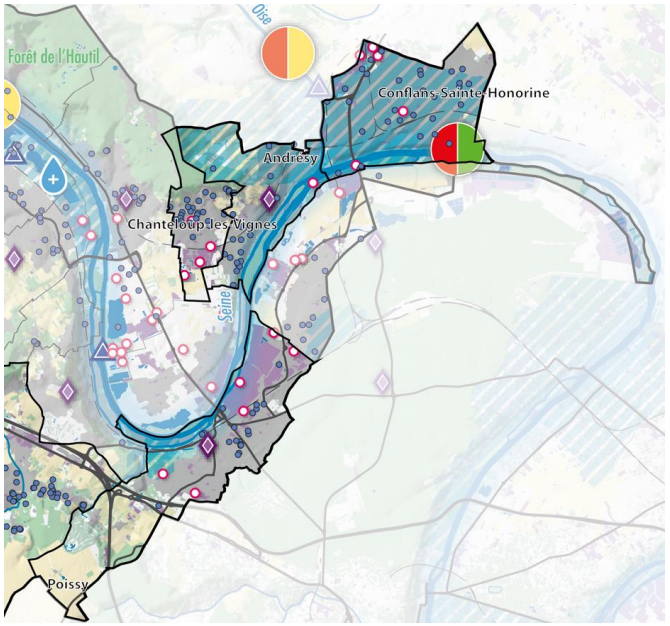


Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi



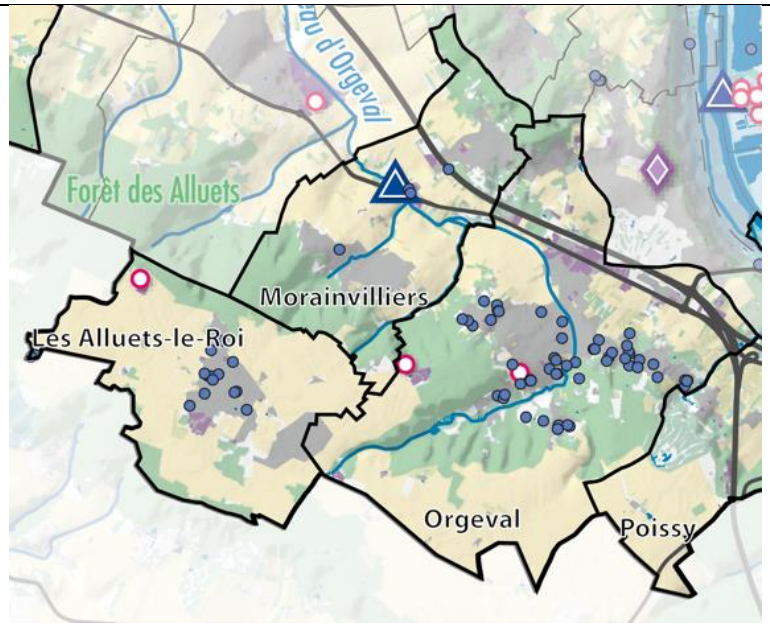
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi

Secteur/ localisation et nombre de modification	Constats
Secteur A : Achères (5) Andrésy (8) Carrières-sous-Poissy (1) Chanteloup-les-Vignes (3) Conflans-St-Honorine (15) Poissy (12)	**<u>Qualité de l'eau sur le territoire</u>** • Les masses d'eau superficielles de la Seine et de l'Oise marquées par les pollutions : - Un état écologique des masses d'eau superficielles bon pour la Seine en amont de l'Oise, et moyen pour l'Oise ; - Un état chimique des masses d'eau superficielles de la Seine et de l'Oise mauvais ; • Les masses d'eau souterraines du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix (HG102) concernant Poissy et Achères, de l'Eocène du Valois (HG104), concernant Conflans-Sainte-Honorine, et de l'Eocène et craie du Vexin français (HG107), concernant Andrésy, Chanteloup-les-Vignes et Carrières-sous-Poissy présentent un état chimique médiocre, alors que l'état chimique de la masse d'eau souterraine Alluvions de l'Oise (HG002), concernant Conflans-Sainte-Honorine, est bon ; • Les masses d'eau souterraines ont toutefois un bon état quantitatif ; • De larges emprises de secteurs d'activités intégrées au tissu urbain (notamment Poissy, Achères) et à proximité de la Seine pouvant être à l'origine de pollutions diffuses ou de rejets de polluants ; • Des pollutions potentielles d'origine urbaine liées aux tissus urbains autour de la Seine et de l'Oise ; • Plusieurs implantations de grandes entreprises industrielle ou d'installations classées pour l'environnement (ICPE) potentiellement polluantes pouvant être à l'origine de la pollution des masses d'eau ; • Quelques surfaces d'agriculture intensive en amont du bassin versant pouvant être à l'origine de pollutions liées aux activités **<u>Traitement des eaux usées</u>** • La commune d'Achères dépend de la STEP Seine Aval/ Achères, dont la capacité nominale en équivalent habitant (EH) est très importante (7 500 000 EH), avec une large capacité résiduelle. Actuellement, la charge en entrée est de 5 885 602 EH. La STEP est conforme en performance et équipement ; • Les communes d'Andrésy, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes et Poissy dépendent de la STEP Seine Grésillons qui dispose d'une importante capacité nominale (1 212 000 EH). La charge en entrée est estimée à 1 232 939 EH. La STEP est conforme en équipement et performance ; • La commune de Conflans-Sainte-Honorine assure la collecte des eaux usées. La compétence assainissement collectif est gérée en régie. La commune dépend de la STEP de Neuville-sur-Oise dont la capacité nominale est de 224 458 EH. **<u>Ressources en eau potable (captages)</u>** • Plusieurs captages classés au SDAGE identifiés au SDAGE dont un à Achères, un à Andrésy et un à Poissy afin de préserver la ressource en eau destinée à l'alimentation face aux pollutions ponctuelles ou accidentelles ; • Par ailleurs, la commune d'Andrésy de dispose de 3 captages prioritaires en eaux souterraines et celle de Chanteloup-les-Vignes d'un captage prioritaire et un captage sensible (tous deux en eaux souterraines) ;

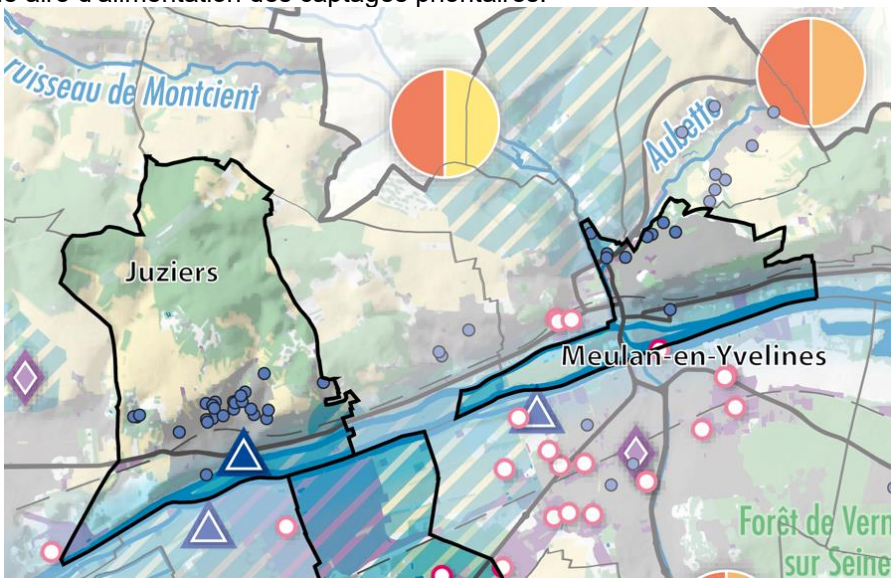
	• Les communes de Conflans-Sainte-Honorine et de Chanteloup-les-Vignes sont concernées par un périmètre éloigné de protection des captages, alors qu'Achères est en partie concernée par un périmètre rapproché de protection de captage (Grenelle) ; • Des stations de captage avec de faibles capacités à Conflans-Sainte-Honorine (comprises entre 11 500 et 500 000 m3), et relativement supérieures à Poissy et Achères (500 000 à 890 000m3) ; • La station de captage d'Andrésy a une capacité de 890 000 à 3 000 000m3.  *Extrait et focus de la carte « Une qualité de l'eau impactée par le fonctionnement du territoire » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur B : Chapet (2) Médan (6) Triel-sur-Seine (11) Verneuil-sur-Seine (8)	**<u>Qualité de l'eau sur le territoire</u>** • Les masses d'eau superficielles de la Seine marquées par les pollutions : - un état écologique des masses d'eau superficielles moyen pour la Seine en aval de l'Oise ; - un état chimique des masses d'eau superficielles de la Seine mauvais ; • Les masses d'eau souterraines du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix (HG102) concernant Chapet, Médan et Vernouillet, et de l'Eocène et craie du Vexin français (HG107), concernant Triel-sur-Seine, présentent un état chimique médiocre ; • Les masses d'eau souterraines ont toutefois un bon état quantitatif ;

Vernouillet (9) Villennes-sur-Seine (1)	• Les plans d'eau de la base de loisirs de Verneuil (base de loisirs du Val-de-Seine Etang du Rouillard) présentant une bonne qualité ; • Des pollutions d'origine domestique donnant lieux à des pressions sur les milieux, exercées par les rejets potentiellement polluants des installations d'assainissement collectives ; • Plusieurs implantations de grandes entreprises industrielles ou d'installations classées pour l'environnement (ICPE) potentiellement polluantes à l'origine de la pollution des masses d'eau ; • Des pollutions potentielles d'origine urbaine liées aux tissus urbains autour de la Seine ; • Quelques surfaces d'agriculture intensive en amont du bassin versant potentiellement à l'origine de pollutions ; **Traitement des eaux usées** • Les communes de Médan, Verneuil-sur-Seine et Vernouillet dépendent de la STEP de Verneuil dont la capacité nominale est de 45 000 EH et a une large capacité résiduelle. La charge en entrée est estimée à 31 334 EH. La STEP est conforme en équipement et performance ; • La commune de Chapet dépend de la STEP des Mureaux, dont la capacité nominale est de 120 000 EH. Cette STEP est conforme en équipement et en performance. La charge en entrée est estimée à 95 340 EH ; • Les communes de Triel-sur-Seine et de Villennes-sur-Seine dépendent de la STEP Seine Grésillons qui dispose d'une importante capacité nominale (1 212 000 EH). La charge en entrée est estimée à 1 232 939 EH. La STEP est conforme en équipement et performance. **Ressources en eau potable (captages)** • Plusieurs captages classés du SDAGE dont un à Vernouillet, et un à Verneuil-sur-Seine ; • Les communes de Verneuil-sur-Seine et de Vernouillet sont concernées par des captages prioritaires (Grenelle) et leur périmètre de protection ; • La commune de Vernouillet dispose de 3 captages prioritaires en eaux souterraines, celle de Verneuil-sur-Seine en présente 2 ; les communes de Triel-sur-Seine et de Villennes-sur-Seine disposent chacune d'un captage sensible en eaux souterraines ; • Les communes de Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Médan et pour partie Villennes-sur-Seine sont concernées par l'aire d'alimentation des captages prioritaires (Grenelle).

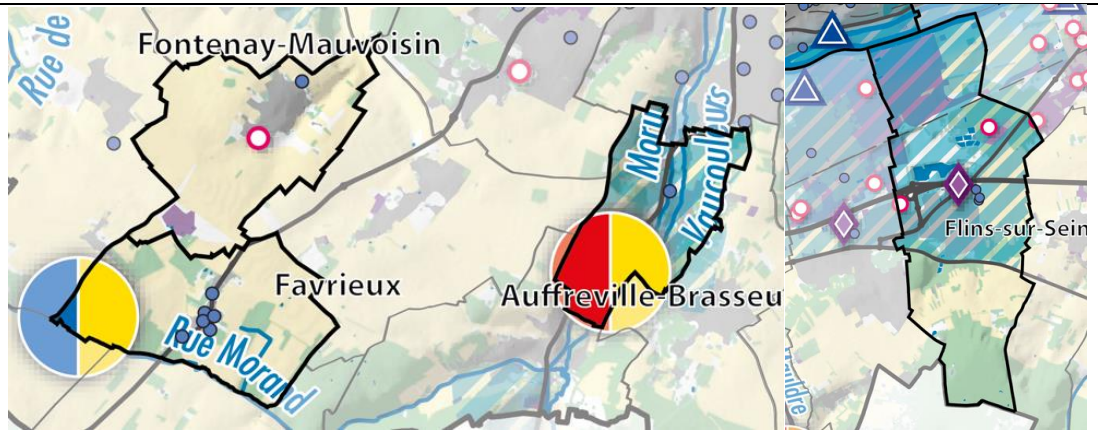
Secteur C : Les Alluets-le-Roi (9) Morainvilliers (4) Orgeval (21)	**<u>Qualité de l'eau sur le territoire</u>** • Les masses d'eau superficielles du ruisseau d'Orgeval présentent un état écologique de qualité médiocre et un état chimique mauvais ; • Les masses d'eau souterraines du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix (HG102) concernant Les Alluets-le-Roi, Morainvilliers et Orgeval présentent un état chimique médiocre ; • Toutefois, les masses d'eau souterraines du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix (HG102) disposent d'un bon état quantitatif ; • Des pollutions d'origine domestique donnant lieux à des pressions sur les milieux, exercées par les rejets potentiellement polluants des installations d'assainissement collectives ; • Quelques implantations de grandes entreprises industrielles ou d'installations classées pour l'environnement (ICPE) potentiellement polluantes à l'origine de la pollution des masses d'eau ; • Des pollutions potentielles d'origine urbaine liées aux tissus urbains autour de la Seine ; • Quelques surfaces d'agriculture intensive en amont du bassin versant potentiellement à l'origine de pollutions liées aux activités. **<u>Traitement des eaux usées</u>** • Les communes des Alluets-le-Roi, de Morainvilliers et d'Orgeval Ouest dépendent de la STEP de Morainvilliers disposant d'une capacité nominale limitée (10 800 EH) et ne dispose d'aucune marge résiduelle. La charge en entrée est estimée à 9 338 EH. La STEP est conforme en équipement et performance ; • L'Est de la commune d'Orgeval dépend de la STEP Seine Grésillons (1 212 000 EH) ; la charge en entrée est estimée à 1 232 939 EH. La STEP est conforme en équipement et performance.

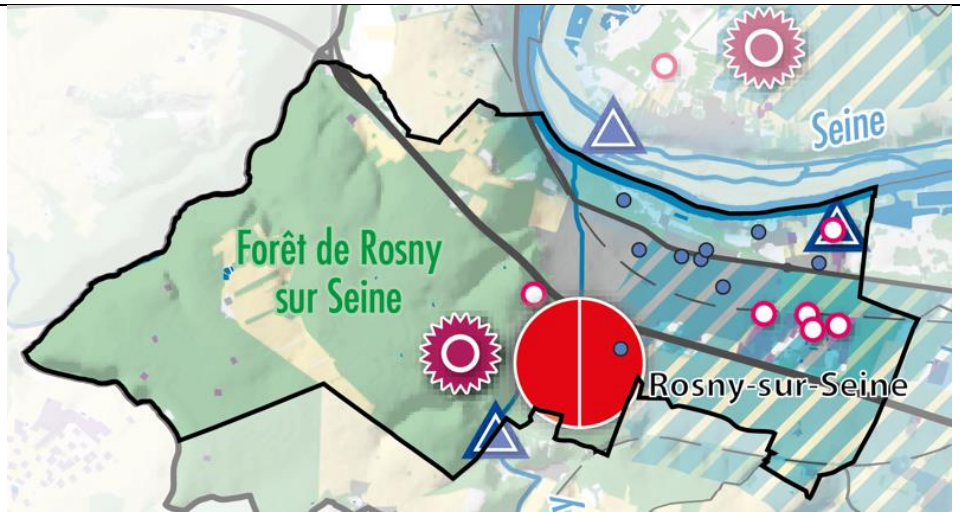
	 *Extrait et focus de la carte « Une qualité de l'eau impactée par le fonctionnement du territoire » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur D : Juziers (27) Les Mureaux (1) Meulan-en-Yvelines (5) Mézy-sur-Seine (4) Vaux-sur-Seine (1)	**<u>Qualité de l'eau sur le territoire</u>** • Les masses d'eau superficielles sont marquées par les pollutions : - La Seine présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais ; - L'Aubette présente un état écologique médiocre et un état chimique mauvais ; - La Montcient présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais ; • Les masses d'eau souterraines du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix (HG102) concernant Les Mureaux, et de l'Eocène et craie du Vexin français (HG107), concernant Juziers, Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine et Vaux-sur-Seine, présentent un état chimique médiocre ; • Les masses d'eau souterraines disposent toutefois d'un bon état quantitatif ; • Des pollutions d'origine domestique donnant lieux à des pressions sur les milieux, exercées par les rejets potentiellement polluants des installations d'assainissement collectives ; • Plusieurs implantations de grandes entreprises industrielles ou d'ICPE potentiellement polluantes pouvant être à l'origine de la pollution des masses d'eau ; • De potentielles pollutions d'origine urbaine liées aux tissus urbains autour de la Seine ; • Quelques surfaces d'agriculture intensive en amont du bassin versant pouvant être à l'origine de pollutions liées aux activités.

	<u>Traitement des eaux usées</u> • Les communes des Mureaux, de Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine et Vaux-sur-Seine dépendent de la STEP des Mureaux ne disposant pas de marge résiduelle et dont la capacité nominale est de 120 000 EH. La charge en entrée est de 95 340 EH. La STEP est conforme en équipement et performance ; • La commune de Juziers dépend de sa propre STEP dont la capacité nominale est de 4000 EH. La charge en entrée est estimée à 4 072 EH. La STEP est conforme en équipement et performance. **<u>Ressource en eau potable (captages)</u>** • La commune des Mureaux dispose de quatre captages prioritaires en eaux souterraines ; • Les communes des Mureaux, de Meulan-en-Yvelines (pour partie), de Mézy-sur-Seine et de Juziers sont concernées par l'aire d'alimentation des captages prioritaires (Grenelle).
Secteur E : Buchelay (1) Gargenville (1) Guitrancourt (2) Issou (2) Limay (4) Magnanville (1) Mantes-la-Jolie (4) Mantes-la-Ville (5) Porcheville (1)	**<u>Qualité de l'eau sur le territoire</u>** • Les masses d'eau superficielles sont marquées par les pollutions : - la Seine présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais) ; - le ru de Fontenay présente aussi bien un état écologique qu'un état chimique de mauvais ; • De nombreuses implantations de grandes entreprises industrielles ou d'ICPE potentiellement polluantes ; • De potentielles pollutions d'origine urbaine liées aux tissus urbains autour de la Seine ; • Quelques surfaces d'agriculture intensive en amont du bassin versant pouvant être à l'origine de pollutions liées aux activités. **<u>Traitement des eaux usées</u>** • La commune d'Issou dépend de la STEP de Gargenville disposant d'une capacité nominale de 15 333 EH. La charge en entrée est estimée à 10 015 EH. La STEP est conforme en équipement et performance ; • La commune de Guitrancourt dépend de sa STEP éponyme dont la capacité nominale est de 2000 EH. La charge en entrée est estimée à 931 EH. La STEP est conforme en équipement et en performance ; • Les communes de Magnanville, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay dépendent de la STEP de Rosny-sur-Seine (charge nominale de 135 417 EH). La charge en entrée est estimée à 248 740 EH. La STEP n'est ni conforme en équipement ni en performance ; • Les communes de Limay et de Porcheville dépendent de la STEP de Limay (54 000 EH), dont la charge en entrée est estimée à 35 274 EH. La STEP est conforme en équipement et en performance. **<u>Ressource en eau potable (captages)</u>** • La commune de Buchelay est concernée par un captage prioritaire et un captage sensible en eaux souterraines ; • La commune de Gargenville dispose de 2 captages prioritaires en eaux souterraines ; • La commune de Guitrancourt dispose d'un captage prioritaire et un captage sensible en eaux souterraines ;

	• Les communes de Buchelay, Gargenville, Guitrancourt, Issou, Magnanville, Mantes-la-Jolie et en partie Mantes-la-Ville et Limay sont couvertes par une aire d'alimentation des captages prioritaires.  *Extrait et focus de la carte « Une qualité de l'eau impactée par le fonctionnement du territoire » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur F : Arnouville-les-Mantes (2) Aubergenville (1) Auffreville-Brasseuil (1) Boinville-en-Mantois (1) Bouafle (1) Favrieux (6) Flins-sur-Seine (2) Fontenay-Mauvoisin (1)	**<u>Qualité de l'eau sur le territoire</u>** • Les masses d'eau superficielles sont marquées par les pollutions : - La Seine présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais ; - La Mauldre présente un état écologique médiocre et un état chimique mauvais ; - Le ru de Senneville présente aussi bien un état écologique qu'un état chimique mauvais ; - La Vaucouleurs et le Moru présentent un état écologique moyen et un état chimique mauvais - Le ru Morand présente un état écologique moyen mais un état chimique bon ; - Le ru de Bléry présente aussi bien un état écologique qu'un état chimique mauvais ; • Des espaces d'agriculture intensive en amont de bassins versants potentiellement à l'origine de pollutions liées aux activités. **<u>Traitement des eaux usées</u>** • Les communes de d'Auffreville-Brasseuil, de Fontenay-Mauvoisin et de Jumeauville, dépendent de la STEP de Rosny-sur-Seine Seine (135 417 EH). La charge en entrée est estimée à 248 740 EH. La STEP n'est pas conforme en équipement ni en performance ;

Hargeville (1) Jumeauville (1) La Falaise (1) Mézières-sur-Seine (3) Perdreauville (1)	• La commune d'Arnouville-les-Mantes dispose également d'une STEP dont la capacité nominale est de 1000 EH et dont la charge en entrée est estimée à 309 EH. La STEP est conforme en équipement et en performance ; • La commune de Favrieux dispose d'une STEP de 208 EH. La charge en entrée est estimée à 73EH. La STEP est conforme en équipement et en performance ; • La commune de La Falaise dépend de la STEP de Bazemont-Nézel, dont la capacité nominale est estimée à 6 400EH et dont la charge en entrée est estimée à 3 121 EH. La STEP est conforme en équipement et en performance. • La commune de Mézières-sur-Seine dépend de la STEP éponyme, dont la capacité nominale est de de 108 333 EH et dont la charge en entrée est estimée à 309EH. La STEP est conforme en équipement et performance ; • La commune d'Aubergenville dépend de la STEP d'Aubergenville (dont la capacité nominale est de 17 200 EH et dont la charge en entrée est estimée à 13 927 EH). Elle est conforme en équipement et performance ; • Les communes de Bouafle, et Flins-sur-Seine dépendent de la STEP des Mureaux dont la capacité nominale est de 120 000 EH. Cette STEP est conforme en équipement et en performance. La charge en entrée est estimée à 95 340 EH ; • La commune d'Hargeville dépend de la STEP éponyme, dont la charge nominale est de 600 EH et dont la charge en entrée est de 113 EH. La STEP est conforme en équipement et en performance ; • La commune de Perdreauville dispose de sa propre STEP. La charge nominale est de 1 500 EH et la charge en entrée est de 1 111 EH. La STEP est conforme en équipement et en performance. • Absence de données pour Boinville-en-Mantois. *Toutefois, la modification importée au PLUi sur la commune ne devrait pas avoir d'incidences sur la ressource en eau.* **<u>Ressource en eau potable (captages)</u>** • Plusieurs captages classés au SDAGE sont répartis sur les communes Aubergenville, Auffreville-Brasseuil, La Falaise, et Mézières-sur-Seine ; • La commune d'Aubergenville dispose de 4 captages prioritaires en eaux souterraines ; • La commune de Flins-sur-Seine dispose de 5 captages prioritaires en eaux souterraines ; • La commune de La Falaise dispose d'un captage sensible en eaux souterraines ; • La commune de Mézières-sur-Seine dispose de 4 captages prioritaires en eaux souterraines ; • Les communes d'Aubergenville, d'Auffreville-Brasseuil, de Bouafle, de Flins-sur-Seine, de Fontenay-Mauvoisin, La Falaise en partie et de Mézières-sur-Seine sont concernées par l'aire d'alimentation des captages prioritaires.

	 *Extrait et focus de la carte « Une qualité de l'eau impactée par le fonctionnement du territoire » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur G : Rosny-sur-Seine (6)	**<u>Qualité de l'eau sur le territoire</u>** • Les masses d'eau superficielles du Ru de Bléry fortement marquées par les pollutions (état écologique et chimique mauvais) ; • Le ru de Bléry est soumis aux pressions exercées par les rejets potentiellement polluants des installations d'assainissement collectives. **<u>Traitement des eaux usées</u>** • La commune de Rosny-sur-Seine dépend de la STEP de Rosny-sur-Seine (135 417 EH). La charge en entrée est estimée à 248 740 EH. La STEP n'est ni conforme en équipement ni en performance. **<u>Ressource en eau potable (captages)</u>** • La commune de Rosny-sur-Seine est concernée par plusieurs captages prioritaires (Grenelle) et leur périmètre de protection rapproché.

<table>
<tr><td></td><td> 

Extrait et focus de la carte « Une qualité de l'eau impactée par le fonctionnement du territoire » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023</td></tr>
<tr><td>Secteur H :

Brueil-en-Vexin (1)
Fontenay-Saint-Père (3)
Lainville-en-Vexin (1)
Méricourt (1)
Montalet-le-Bois (1)
Mousseaux-sur-Seine (1)
Sailly (1)
Tessancourt-sur-Aubette (2)</td><td><u>Qualité de l'eau sur le territoire</u>

• Les masses d'eau superficielles et souterraines sont marquées par les pollutions :
- La Seine présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais ;
- Le Montcient présente un état écologique moyen et un état chimique mauvais ;
- Le ru de Fontenay présente aussi bien un état écologique qu'un état chimique mauvais ;
- L'Aubette présente un état écologique médiocre et un état physico-chimique bon) ;
• Des pollutions potentielles d'origine domestique pouvant donner lieu à des pressions sur les milieux, exercées par les rejets potentiellement polluants des installations d'assainissement collectives ;
• De nombreuses implantations de grandes entreprises industrielles ou d'ICPE potentiellement polluantes ;
• De potentielles pollutions d'origine urbaine liées aux tissus urbains autour de la Seine ;

<u>Traitement des eaux usées</u>
• Les communes de Brueil-en-Vexin, Montalet-le-Bois, Tessancourt-sur-Aubette et Sailly dépendent de la STEP des Mureaux dont la capacité nominale est de 120 500 EH. Cette STEP est conforme en équipement et en performance. La charge en entrée est estimée à 95 340 EH ;
• La commune de Fontenay-Saint-Père dépend de la STEP de Guitrancourt dont la capacité nominale est de 2000 EH. La charge en entrée est estimée à 931 EH. La STEP est conforme en équipement et en performance ;</td></tr>
</table>

	• La commune de Méricourt dépend de la STEP de Saint-Martin-la-Garenne. Sa capacité nominale est de 280 EH, et sa charge en entrée est de 98EH. Cette STEP répond conformément aux résultats de conformité en équipement et en performance ; • Absence de données pour Mousseaux-sur-Seine, raccordée à la STEP de Moisson (capacité nominale de 2 113 EH). *Toutefois, la modification importée au PLUi sur la commune ne devrait pas avoir d'incidences sur la ressource en eau.* **<u>Ressource en eau potable (captages)</u>** • Plusieurs captages prioritaires (Grenelle) à Fontenay-Saint-Père ; • Plusieurs communes concernées par les périmètres rapprochés de protection des captages (Lainville-en-Mantois, Sailly, Tessancourt-sur-Aubette) ; • La commune de Sailly est concernée par des captages classés au SDAGE.

D. Un rythme soutenu de consommation d'espaces

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé, la consommation d'espaces a été calculée sur la période 2003-2012.
L'analyse de la consommation d'espace apportée par la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause l'analyse établie pour le PLUi approuvé. L'analyse de la consommation avait été établie sur la base de la période 2003-2012. Les outils EVOLUMOS de l'IAU démontrent que pour les périodes 2003-2012 et 2008-2017, l'écart entre les chiffres de ces deux périodes, équivalent à 16%, est non significatif. Ainsi, les enjeux de la modification générale n°1 du PLUi face à la consommation d'espace restent ceux applicables à la procédure d'élaboration du PLUi. La modification générale n°1 du PLUi ne prévoit pas l'ouverture à urbanisation de nouvelles zones AU ou la création de STECAL en zone A ou N. Les enjeux de la modification générale n°1 permettront notamment d'atteindre les objectifs fixés voire de les réduire, à savoir : préserver les espaces naturels et agricoles, prioriser l'intensification et le renouvellement, rationaliser le développement, etc.

Sur la période 2003-2012, ce sont 710,5 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été consommés en extension urbaine sur l'ensemble du territoire, soit environ 78,93 ha/an et l'équivalent de la surface de la commune de Bouafle ou de la moitié de la surface de Triel-sur-Seine en neuf ans. Ce chiffre inclus les consommations à destination des carrières. La construction de bâti dans le cadre de l'urbanisation (hors carrières mais chantiers et décharges inclus) représente ainsi 589,9 hectares soit 65,5 ha/an.
Ces espaces consommés en extension étaient principalement des espaces agricoles (42%), mais également des milieux naturels ouverts (24%), des jardins et espaces de nature proches des zones d'habitat (14%), et des espaces herbacés délaissés et friches (11%).

La forêt était moins affectée, mais représentait tout de même 9% des consommations d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine, principalement à destination des carrières et de l'habitat individuel (respectivement 39% et 33% des consommations forestières).

Le PLUi approuvé a redéfini les zones urbaines et à urbaniser du territoire par rapport à celles existantes aux précédents documents d'urbanisme en vigueur.
Sur la base des hypothèses retenues dans le PLUi approuvé, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers envisagée à travers les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) s'élève à 844 ha, soit 47 ha par an entre 2012 et 2030. Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), situés en dehors de l'enveloppe urbaine représentent 39 ha de consommation d'espaces NAF à horizon 2030. Les Emplacements Réservés (ER) considérés (ceux au bénéfice de GPS&O ou des communes) représentent quant à eux une consommation d'espaces NAF de 99 ha d'ici 2030. Tout confondu, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers envisagée dans le PLUi s'élève à 982 hectares soit environ 55 hectares par an entre 2012 et 2030. Grâce au PLUi, c'est ainsi plus de la moitié des zones à urbaniser (AU) qui ont été réduites, faisant passer 1410 hectares de zones à urbaniser dans les POS/PLU communaux à 679 hectares de zones AU dans le PLUi.

1. Rappel des enjeux hiérarchisés du PLUi

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Protéger durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers en cohérence avec les enjeux agricoles, paysagers et écologiques	1
Prioriser un développement urbain hors des espaces agricoles, naturels et forestiers :	
Prioriser la densification du tissu existant, tout en conservant des espaces de respiration suffisants pour les services écologiques et la santé urbaine	2
Poursuivre la dynamique de renouvellement urbain	2
Planifier l'urbanisation en extension qui ne pourrait être évitée, dans des secteurs de moindre enjeu environnemental et agricole	2
Rationaliser l'espace consommé en extension dans l'espace agricole et naturel :	
Limiter le développement de formes d'habitat fortement consommatrices d'espaces	2
Maîtriser les emprises réservées aux infrastructures	2
Mutualiser l'espace (équipement, stationnement, gestion des eaux pluviales, …)	3

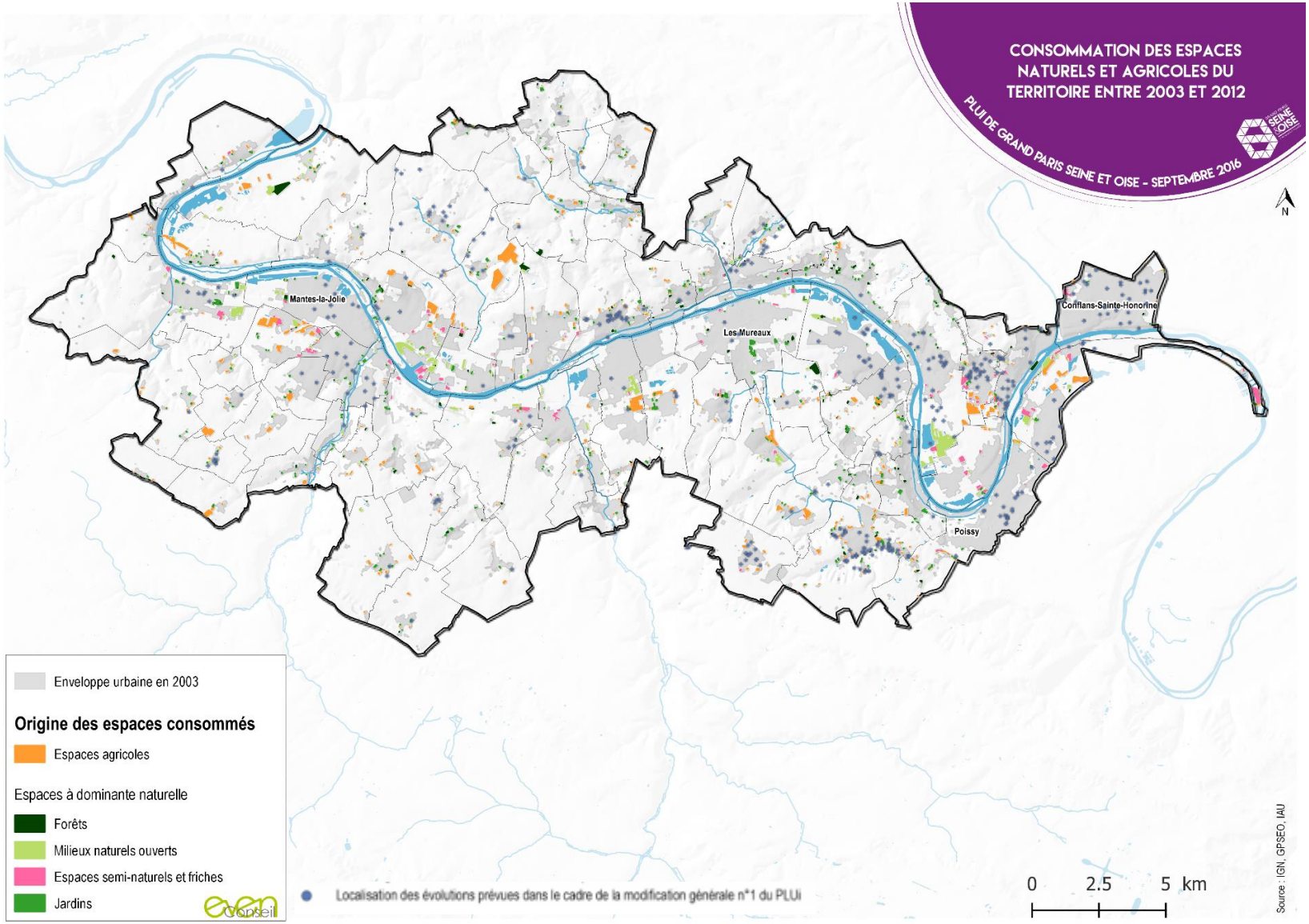
2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

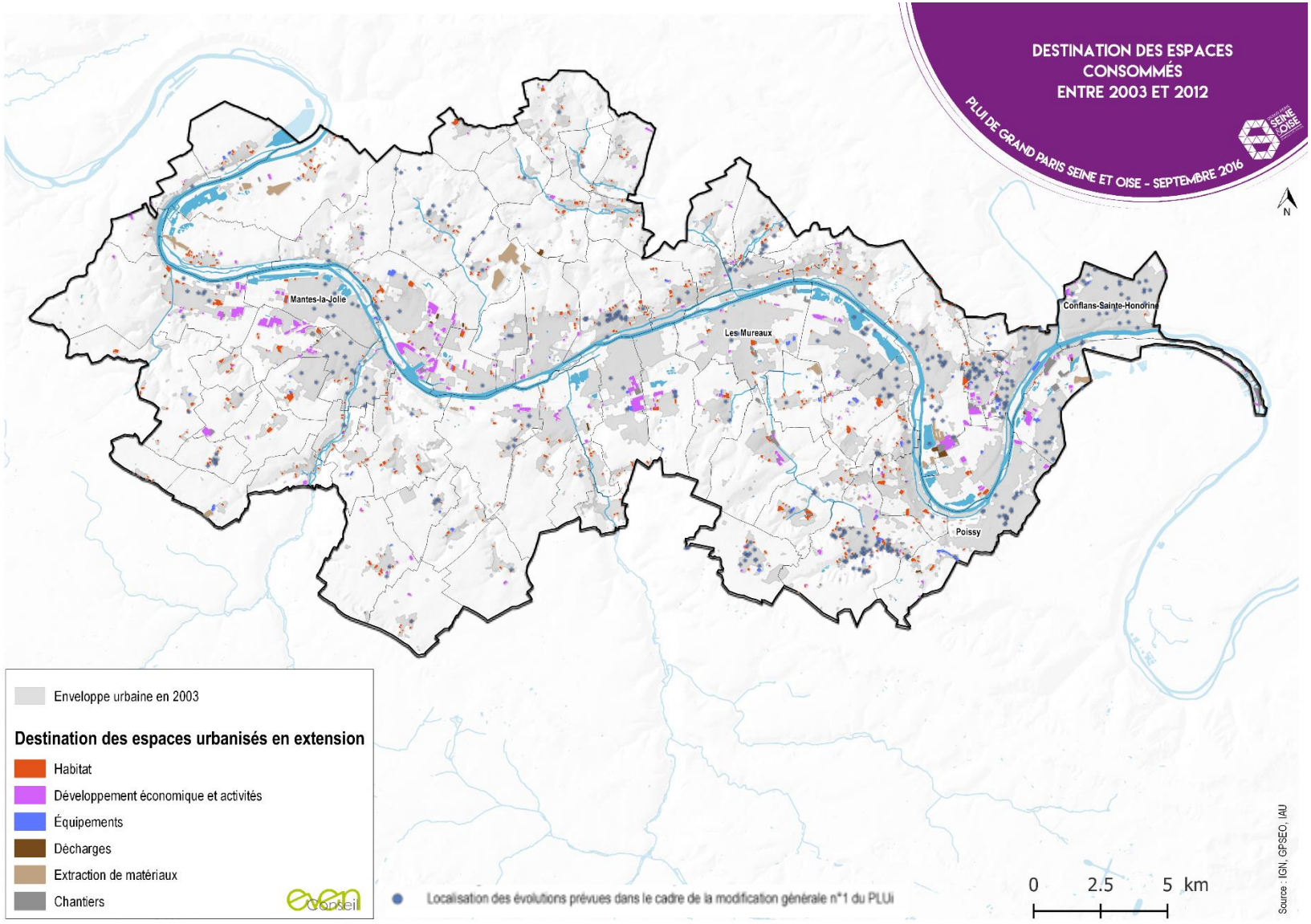
Enjeu majeur de l'élaboration du PLUi, ce document d'urbanisme permet désormais de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle intercommunale. Cette consommation d'espaces NAF envisagée à horizon 2030 s'élève à 982 ha, soit 55 ha par an entre 2012 et 2030.

En l'absence de modification du PLUi, les espaces agricoles et naturels sont ainsi préservés et la limitation de la consommation d'espaces NAF strictement encadrées réglementairement.

Certaines communes ont eu au cours de la période 2003-2012 une dynamique plus importante que les autres en termes d'extension urbaine et de consommation d'espaces. En moyenne sur la totalité des communes, les surfaces consommées en extension représentent environ 5,7% de leur enveloppe urbaine de 2003.
En valeur absolue, les espaces sont consommés majoritairement dans les communes urbaines, avec une consommation moyenne de 2 ha/an par commune, contre 1,1 ha/an pour les communes périurbaines et 0,6 ha/an pour les communes rurales.
Logiquement, les communes rurales consomment en majorité des espaces agricoles (64% des consommations), les communes urbaines et péri-urbaines consommant principalement des espaces herbacés ouverts (plus de 60%), notamment des milieux semi-naturels ouverts. Les délaissés et friches sont plus urbanisés dans les communes urbaines, alors que les communes périurbaines consomment plutôt sur les zones de jardins, notamment dans le cadre d'agrandissement de zones d'habitat individuel. Les espaces forestiers sont consommés au sein des communes rurales et périurbaines.
La vocation des espaces consommés est également à prendre en compte.
Les communes rurales se distinguent par une part importante d'espaces consommés pour l'activité des carrières (44% des espaces consommés en milieu rural), principalement présente dans les communes de Guitrancourt, Saint-Martin-la-Garenne et Guernes, mais également dans les communes urbaines et périurbaines de Chapet, Gargenville, Triel-sur-Seine et Achères. L'habitat y constitue le deuxième poste de consommation (26%). Les communes périurbaines et urbaines se distinguent des communes rurales par l'importance des consommations dédiées aux activités (45% pour les communes urbaines et 41% pour les communes périurbaines).

Dans le cadre de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, le PLUi GPS&O sera amené à renforcer la lutte contre la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols sur son territoire. Dans le cadre d'une future évolution du PLUi, les objectifs de la zéro artificialisation nette pourront être intégrés si nécessaire et traduits dans les différentes pièces du document (OAP, règlement) lorsque le SDRIF-E aura fixé les objectifs territoriaux à l'échelle de l'Ile-de-France.


CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DU TERRITOIRE ENTRE 2003 ET 2012
PLUI DE GRAND PARIS SEINE ET OISE - SEPTEMBRE 2016
N
Mantes-la-Jolie
Les Mureaux
Conflans-Sainte-Honorine
Poissy
Enveloppe urbaine en 2003
Origine des espaces consommés
Espaces agricoles
Espaces à dominante naturelle
Forêts
Milieux naturels ouverts
Espaces semi-naturels et friches
Jardins
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi
0 2.5 5 km
Source : IGN, GPSEO, IAU


DESTINATION DES ESPACES CONSOMMÉS ENTRE 2003 ET 2012
PLUI DE GRAND PARIS SEINE ET OISE - SEPTEMBRE 2016
N
Mantes-la-Jolie
Les Mureaux
Conflans-Sainte-Honorine
Poissy
Enveloppe urbaine en 2003
Destination des espaces urbanisés en extension
Habitat
Développement économique et activités
Équipements
Décharges
Extraction de matériaux
Chantiers
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi
0 2.5 5 km
Source : IGN, GPSEO, IAU

E. L'agriculture face aux enjeux environnementaux

La surface agricole utile (SAU) représente 17 933 hectares en 2020, préférentiellement située au Nord et à l'Ouest, et représentant l'équivalent de 35 % du territoire de GPS&O (source : Recensement agricole, 2020). D'importants plateaux ruraux de bonne qualité agronomique et des forêts encore bien préservées structurent en effet le paysage et l'environnement naturel autour des pôles urbains.

Des espaces agricoles diversifiés s'y révèlent, en corrélation avec la topographie du territoire : maraîchage dans le Val de Seine, arboriculture sur les coteaux, céréaliculture sur les plateaux du Mantois, du Vexin et de la Plaine de Versailles et élevage dans les collines du Vexin…

Avec le bâti agricole historique et tout le patrimoine lié (chemins ruraux), ils sont porteurs de l'identité du territoire et contribuent à offrir un cadre de vie qualitatif à proximité de Paris.

Toutefois, suivant la tendance générale structurelle française sur les trois dernières décennies, les activités agricoles spécialisées historiques comme le maraîchage, l'arboriculture et l'élevage tendent à régresser face à une généralisation de la céréaliculture. Il s'agissait principalement d'un choix conjoncturel visant à moins de contraintes et davantage de sécurité sur le plan économique (un investissement moins lourd, un retour sur investissement plus rapide).

Le contexte périurbain à forte pression foncière induit, par ailleurs, des conflits d'usages importants entre le monde agricole et urbain et des difficultés spécifiques (circulations agricoles, main d'œuvre, occupation illicite, dommages aux cultures …) qui déstructurent et fragilisent l'activité agricole.

1. Rappel des enjeux hiérarchisés

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Protéger les espaces voués à l'agriculture et fixer des limites durables à l'urbanisation	1
Réduire les conflits d'usages dans les secteurs de franges urbaines en favorisant une intégration optimale des projets et le maintien d'espaces de respiration	1
Participer au maintien de la diversité agricole qui caractérise encore le territoire en lien avec sa structure paysagère :	
Valoriser les zones de grandes cultures sur plaines et plateaux, à travers la réduction de leur empreinte environnementale (qualité de l'eau, pesticides...) et le renforcement de leur intérêt écologique	1
Favoriser une dynamique de restauration de la qualité de l'eau et de diminution des pollutions issues du monde agricole	1
Favoriser le maintien des activités d'élevage sur les collines du PNR du Vexin	2
Poursuivre le développement des filières agricoles innovantes orientées vers valorisation énergétique de la biomasse	2
Favoriser les activités agricoles de phytoremédiation dans un territoire au passé industriel qui recense de nombreux sites et sols pollués	2
Encourager la reconquête des friches agricoles, vers une nouvelle valorisation agricole et écologique (notamment secteurs de Vernouillet, Médan, Triel …)	2
Assurer la fonctionnalité écologique des espaces agricoles de grande culture en protégeant, voire en développant le petit patrimoine naturel	2

Maintenir les zones de maraîchage et d'arboriculture du Val de Seine et des coteaux, plus fragilisés, et valoriser ces secteurs de production situés à proximité directe de la ville	2
Soutenir une stratégie de développement agri-urbaine, permettant la valorisation des ressources locales, le renforcement des liens entre les acteurs du monde agricole et urbain	3
Valoriser le patrimoine rural qui participe à l'identité du territoire et façonne le paysage : restauration et valorisation des corps de ferme, tourisme rural, protection des chemins ruraux …	3

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

Le PLUi décline des objectifs chiffrés et ciblés encadrant la consommation d'espace et assure une lisibilité et une garantie de pérennité foncière aux activités agricoles.
Les zones agricoles représentent environ 37% des espaces au PLUi approuvé. Les dispositions réglementaires du PLUi pour les espaces agricoles sont traduites par la zone agricole (A), qui se décline par une zone agricole préservée (AP) représentant environ 34% des espaces agricoles, et une zone agricole à valoriser (AV) représentant 66% des espaces agricoles.
La zone AP vise à préserver les espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique et écologique tels que les espaces agricoles au niveau des grands paysages et des belvédères. Leur vocation agricole est maintenue, néanmoins ils sont protégés de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité incompatible avec la préservation de leur caractère paysager ou environnemental. Ainsi, les dispositions réglementaires sont strictes au regard des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités au sol autorisées tout comme en termes de morphologie et implantation des constructions (interdiction de nouvelles constructions).
La zone AV couvre les espaces destinés à l'exploitation agricole afin de préserver et valoriser l'agriculture et prend en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures et la sensibilité des milieux. Ainsi, les dispositions réglementaires précisent les évolutions admises dans la zone.
Les dispositions réglementaires du chapitre 1 permettent le changement de destination des constructions en zone AP et AV dès lors qu'elles sont identifiées au zonage.
Plus particulièrement, le changement de destination d'une construction est possible si la future destination de la construction est compatible, en zone AP, avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec les caractéristiques écologiques et/ou paysagères du lieu dans lequel elle se situe ou, en zone AV, avec l'environnement dans lequel se situe la construction.
Le changement de destination est aussi possible si les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et sont réalisés dans le volume existant de la construction, en zone AP, ou s'ils apportent une amélioration à la qualité et esthétique de la construction au-delà de la prise en compte des caractéristiques architecturales, en zone AV.

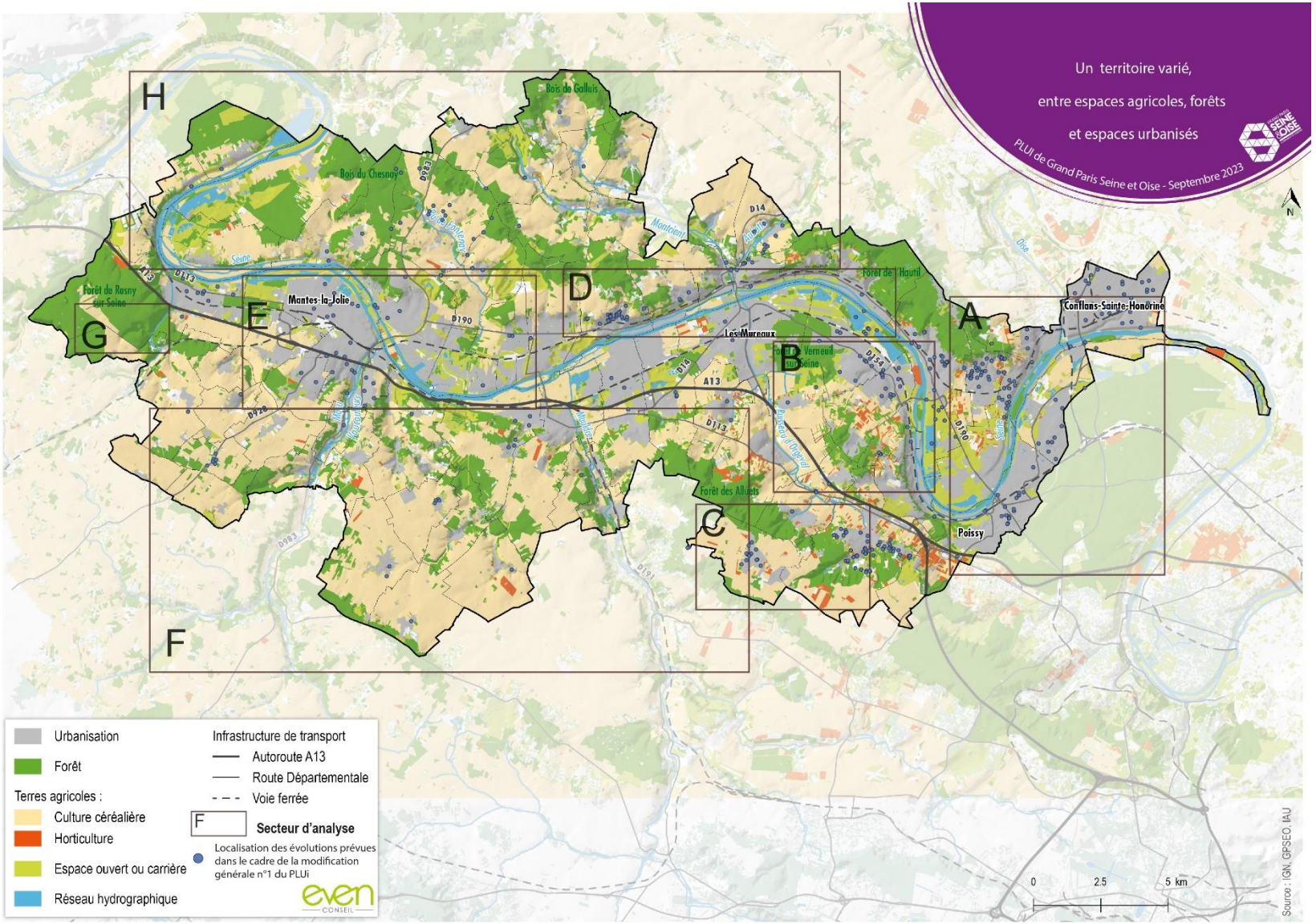
Dans ce sens, le PLUi assure la prise en compte des enjeux liés aux activités agricoles vis-à-vis des développements urbains en veillant au maintien des circulations, des constructions nécessaires à l'activité, etc.

Il permet également de préserver la fonctionnalité agricole sous réserve de la protection des richesses écologiques en mettant en lumière le rôle de l'agriculture dans le bon fonctionnement écologique du territoire, et de manière complémentaire à la Trame Verte et Bleue.

À travers le zonage, le PLUi autorise également les reconversions éventuelles de certaines activités vers une diversification, des activités maraîchères, etc.

L’agriculture est ainsi largement prise en considération dans le PLUi qui la préserve et la valorise pour son rôle multifonctionnel sur le territoire de GPS&O.

Les enjeux du PLUi restent applicables à l’ensemble du territoire à travers la préservation des espaces agricoles et de leur spécificité (maraîchage, arboriculture, grandes cultures, etc.) et la préservation de leur fonctionnalité écologique.


Un territoire varié,
entre espaces agricoles, forêts
et espaces urbanisés
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2023
H
D
E
G
A
B
C
F
Bois de Galluis
Bois du Chesnay
Forêt de Rosny sur Seine
Mantes-la-Jolie
Les Mureaux
Forêt de Hautil
Conflans-Sainte-Honorine
Verneuil sur Seine
Forêt des Alluets
Poissy
Seine
Oise
Montcient
A13
D190
D154
D113
D14
D983
D191
Urbanisation
Forêt
Terres agricoles :
Culture céréalière
Horticulture
Espace ouvert ou carrière
Réseau hydrographique
Infrastructure de transport
Autoroute A13
Route Départementale
Voie ferrée
F
Secteur d'analyse
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi
even CONSEIL
0
2.5
5 km
N
Source : IGN, GPSEO, IAU

F. Un territoire relativement vulnérable vis-à-vis des risques et nuisances : partie risques naturels

Un risque majeur est caractérisé par sa faible fréquence et sa grande gravité. D'origine naturelle ou anthropique, sa manifestation touche l'homme, les biens et services et l'environnement.

Une nuisance se définit comme tout facteur qui constitue un préjudice, une gêne pour la santé, le bien-être, l'environnement pouvant entrainer des perturbations sur le plan social, économique, psychologique, etc.

L'ensemble du territoire est concerné par des inondations par débordement de cours d'eau, par ruissellements et coulées de boue. Parmi les facteurs de vulnérabilité du territoire face au risque, le dérèglement climatique est à prendre en compte. Par ailleurs, l'urbanisation du territoire, notamment le long de la Seine renforce la vulnérabilité du territoire par des tissus urbains imperméables et les axes de transports de terrestres.

1. Rappel des enjeux hiérarchisés

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Maîtriser l'exposition des personnes et des biens à un aléa inondation particulièrement présent :	
Mener une politique transversale en faveur de la prévention des risques, du développement de la Trame Verte et Bleue et de l'agriculture urbaine	1
Prendre en compte les Plans de Prévention des Risques d'Inondation existants dans l'urbanisme	2
Améliorer la connaissance et la cartographie des zones d'aléa inondation dans les secteurs hors PPR pour une prise en compte dans les projets	2
Limiter l'imperméabilisation des sols et accentuer les espaces de pleine terre en général, particulièrement dans les zones sensibles (vallées, coteaux)	2
Mettre en œuvre une politique coordonnée en matière de gestion des eaux pluviales et de lutte contre le ruissellement	2
Prendre en compte le dérèglement climatique qui accentue l'exposition au risque d'inondation	2
Protéger les personnes et les biens vis-à-vis des risques de mouvements de terrain :	
Prendre en compte les Plans de Prévention des Risques de Mouvements de terrain existants dans l'urbanisme (y compris ceux liés à l'effondrement des cavités)	2
Informer sur l'existence d'aléa de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles et à la présence de cavités dans les communes concernées, et adapter les dynamiques de développement urbain	2

2. Contexte synthétique et actualisation

En mars 2022, ont été approuvés le SDAGE 2022-2027 du bassin Seine Normandie et le PGRI 2022-2027 de ce même territoire. Ces documents encadrent la gestion de l'eau et ainsi en partie les risques liés à l'eau tel que les risques inondation par débordement, remontée de nappe et ruissellement.

Le Plan de Gestion du Risque inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 a été approuvé le 3 mars 2022. Ce document repose sur sept grands piliers :

- La connaissance des phénomènes, des aléas et des risques ;
- La surveillance ;
- L'information préventive des citoyens ;
- La prise en compte des risques dans l'aménagement ;
- La réduction de la vulnérabilité ;
- La préparation et la gestion de crise ;
- La prise en compte du retour d'expérience.

Le comité de bassin a adopté le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 le 23 mars 2022. Basé sur un état des lieux réalisé en 2019, il décline 5 grandes orientations fondamentales, dont la quatrième relève de la gestion des risques liés à l'eau :

- Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au dérèglement climatique.

Le règlement du PPRI dans la vallée de la Seine et de l'Oise a fait l'objet d'une modification qui ne concerne que la commune des Mureaux. Cette modification a été approuvée par arrêté préfectoral le 24 juin 2021.
La modification porte uniquement sur l'article 2 de la section 2 du chapitre II du titre II du règlement, article consacré à la zone verte indicée B.

Les plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui s'appliquent au territoire et qui sont annexés au PLUi approuvé, s'imposent à toute demande d'occuper le sol. Par ailleurs, le règlement du PLUi et ceux des PPRI s'appliquent concomitamment et la règle la plus stricte s'impose.

Pour les cours d'eau non soumis à un PPRI, le règlement établi que toute construction est implantée à une distance minimale de 6 mètres mesurée perpendiculairement à compter du sommet des berges, nonobstant les dispositions fixées dans le règlement des zones (partie 2 du règlement). En outre, tout aménagement ou occupation et utilisation du sol est compatible avec les orientations figurant dans l'OAP « trame verte et bleue et belvédères » (document n°III-4).

La Région Ile-de-France est dotée d'une **Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI)** sur la période 2022-2016, couvrant le Territoire à Risque Inondation « TRI » de la Métropole Francilienne. Cette stratégie définissait huit objectifs :

1. Amélioration de la connaissance de l'aléa
2. Réduire l'aléa lié au débordement de cours d'eau en agissant localement et en amont
3. Développer la culture du risque et l'information préventive des populations
4. Réduire la vulnérabilité technique et organisationnelle des réseaux structurants
5. Réduire la vulnérabilité des activités économiques
6. Concevoir des quartiers résilients
7. Se préparer et gérer la crise
8. Faciliter le retour à la normale et développer la résilience

La révision de la SLGRI pour le nouveau cycle a finalisé la phase de concertation mi- juin 2023.
Le projet de SLGRI se structure autour de sept axes majeurs, s'inspirant de la version précédente :

- Axe 1 : Connaissance des risques et sensibilisation des publics
- Axe 2 : Prévision des inondations
- Axe 3 : Préparation à la gestion de crise
- Axe 4 : Prise en compte dans l'aménagement
- Axe 5 : Réduction de la vulnérabilité
- Axe 6 : Réduction de la dynamique de crue
- Axe 7 : Ouvrages de protection

Ainsi que de deux axes supplémentaires :
Axe 0 : Gouvernance
Axe 8 : Financement

La SLGRI, comme le PGRI est un document de principe, devant être compatible avec les objectifs et les dispositions du PGRI. Le PLUi doit être compatible avec le PGRI, mais n'est pas tenu de démontrer sa compatibilité avec la SLGRI. Celle-ci décline localement le PGRI, avec lequel le PLUi est compatible.
Le PLUi approuvé présentait dans son état initial de l'environnement les principales dispositions de la SLGRI 2016-2022, approuvée en décembre 2016.
Depuis l'approbation du PLUi, le PGRI Seine Normandie a été révisé pour son cycle 2022-2027. Bien qu'il n'y ait pas d'obligations réglementaires à relancer un nouveau cycle SLGRI de la Métropole Francilienne, sa mise en compatibilité avec le PGRI est toutefois prévue.

Les communes d'Aubergenville, Aulnay-sur-Mauldre, Epône, La Falaise, Les Alluets-le-Roi et Nézel sont concernées par **le SAGE de la Mauldre**. Le PLUi approuvé renvoie à l'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre révisé en annexe 4 de la partie 1 du règlement. Cet article encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges.

Les zones concernées par **les plans de prévention des risques naturels mouvements de terrain (PPRNMT)** et les règlements associés sont en annexe du PLUi approuvé.
Les dispositions communes du règlement du PLUi approuvé prennent en compte la prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux. Celle-ci n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique des règles de construction et de prévention à adapter en fonction de la nature du sol rencontré et du type de bâti. L'arrêté préfectoral n° 86-400 du 05 août 1986 portant délimitation des zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines, pris en application de l'ancien article R. 111-3 du code de l'urbanisme, vaut PPRN. À l'intérieur des zones de risques, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. En outre, tout projet d'urbanisation ou aménagement est soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières.
D'autres secteurs peuvent être concernés par des risques de mouvements de terrain. Dans les annexes du PLUi figurent les périmètres et informations relatives à la gestion de ces risques. Au titre de la prévention du risque de retrait-gonflement des argiles. La constructibilité d'un terrain implique des règles de construction et de prévention à adapter selon la nature du sol et la typologie du bâti.

3. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

L'encadrement de l'urbanisation dans les secteurs à risques soumis aux PPRI permet la limitation de l'exposition des personnes et des biens dans une partie des communes exposées au risque.
Le PLUi permet la prise en compte de surcroît de l'aléa connu grâce à l'atlas des zones inondables (AZI).

Le PLUi permet également de veiller à limiter l'imperméabilisation des sols qui risquerait d'entrainer une augmentation des ruissellements et une aggravation de la situation en cas d'événement

pluvieux important. Les règles de gestion des eaux pluviales sont renforcées pour encourager leur gestion à la parcelle.
Toutefois, elles ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation.

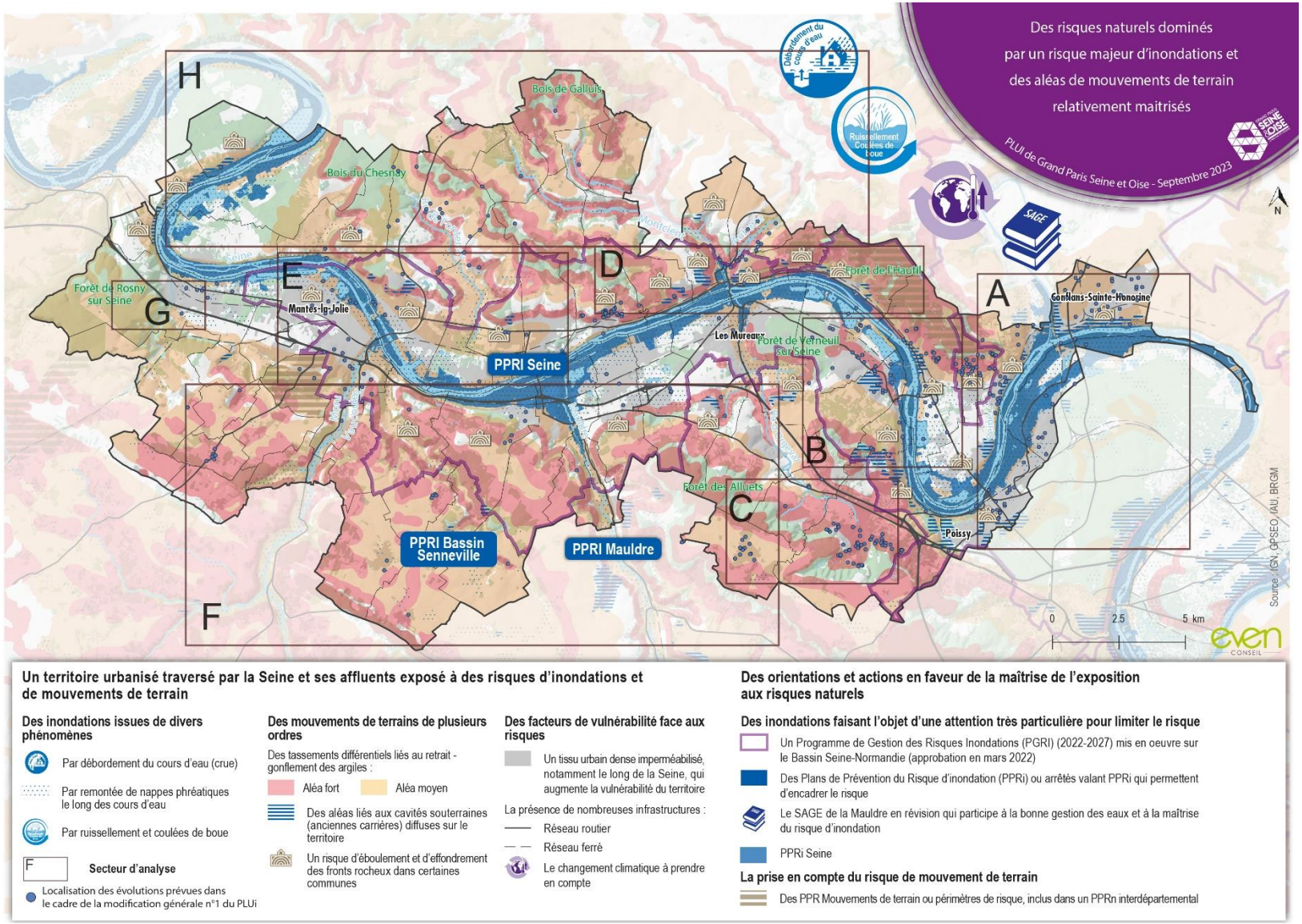
La modification des équilibres hydriques et de la composition des sols (en lien avec les épisodes météorologiques extrêmes) dans les secteurs soumis au risque de retrait-gonflement des argiles pourrait amplifier l'exposition des biens et des personnes. Notons cependant que la loi prévoit désormais la réalisation d'études géotechniques préalable à toutes ventes de terrain à bâtir ou d'extension de constructions dans les secteurs d'aléas moyens et forts afin de prévenir le risque.

Cette situation vis-à-vis des risques naturels exposés, peut également s'aggraver sous les effets du dérèglement climatique et notamment de l'intensification des événements pluvieux et des épisodes de sécheresses.

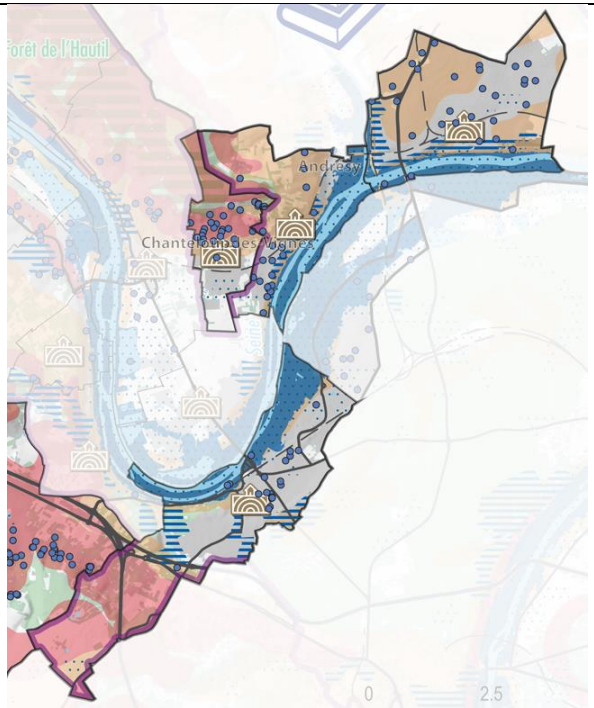
4. Précisions des constats par secteurs

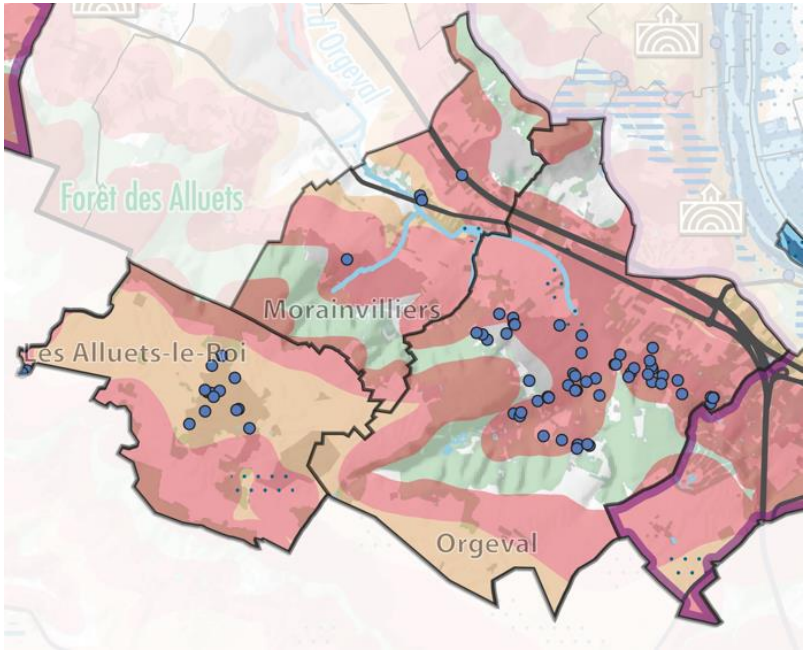
Pour chacun des secteurs étudiés, les grands constats sont précisés dans le tableau ci-après.

La colonne précisant les secteurs rappelle les communes concernées ainsi que le nombre de modifications.


Des risques naturels dominés
par un risque majeur d'inondations et
des aléas de mouvements de terrain
relativement maitrisés
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2023
H
G
E
D
A
B
C
F
Bois de Galluis
Bois du Chesnay
Forêt de Rosny sur Seine
Mantes-la-Jolie
Les Mureaux
Forêt de Verneuil sur Seine
Forêt de l'Hautil
Conflans-Sainte-Honorine
Poissy
Forêt des Alluets
PPRI Seine
PPRI Bassin Senneville
PPRI Mauldre
SAGE
Débordement du cours d'eau
Ruissellement Coulées de boue
N
0
2.5
5 km
Source : IGN, OPSEO /AU, BRGM
Un territoire urbanisé traversé par la Seine et ses affluents exposé à des risques d'inondations et de mouvements de terrain
Des inondations issues de divers phénomènes
Par débordement du cours d'eau (crue)
Par remontée de nappes phréatiques le long des cours d'eau
Par ruissellement et coulées de boue
F
Secteur d'analyse
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi
Des mouvements de terrains de plusieurs ordres
Des tassements différentiels liés au retrait - gonflement des argiles :
Aléa fort
Aléa moyen
Des aléas liés aux cavités souterraines (anciennes carrières) diffuses sur le territoire
Un risque d'éboulement et d'effondrement des fronts rocheux dans certaines communes
Des facteurs de vulnérabilité face aux risques
Un tissu urbain dense imperméabilisé, notamment le long de la Seine, qui augmente la vulnérabilité du territoire
La présence de nombreuses infrastructures :
Réseau routier
Réseau ferré
Le changement climatique à prendre en compte
Des orientations et actions en faveur de la maîtrise de l'exposition aux risques naturels
Des inondations faisant l'objet d'une attention très particulière pour limiter le risque
Un Programme de Gestion des Risques Inondations (PGRI) (2022-2027) mis en oeuvre sur le Bassin Seine-Normandie (approbation en mars 2022)
Des Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou arrêtés valant PPRi qui permettent d'encadrer le risque
Le SAGE de la Mauldre en révision qui participe à la bonne gestion des eaux et à la maîtrise du risque d'inondation
PPRi Seine
La prise en compte du risque de mouvement de terrain
Des PPR Mouvements de terrain ou périmètres de risque, inclus dans un PPRn interdépartemental

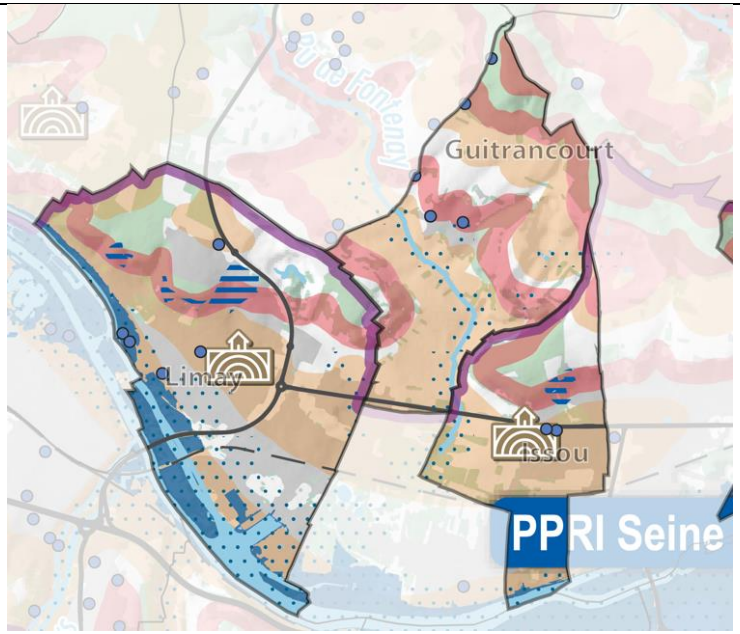
Secteur/ localisation et nombre de modification	Constats spécifiques aux secteurs étudiés
Secteur A : Achères (5) Andrésy (8) Carrières-sous-Poissy (1) Chanteloup-les-Vignes (3) Conflans-St-Honorine (15) Poissy (12)	**<u>Risques liés aux inondations</u>** • Un risque lié aux remontées des eaux des nappes phréatiques le long des cours d'eau de l'Oise et de la Seine ; • Un tissu urbain dense imperméabilisé, notamment le long de la Seine qui augmente la vulnérabilité du territoire ; • Un Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Seine et de l'Oise (2007) ou arrêtés valant PPRi permettant d'encadrer le risque ; • Un Plan de Gestion des Risques inondations (PGRI) 2022-2027 concernant Conflans-Sainte-Honorine, Andrésy, Achères, Poissy et Carrières-sous-Poissy. **<u>Risques et aléas liés aux mouvements de terrains</u>** • Présence du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) mouvement de terrain du massif de l'Hautil concernant notamment Andrésy et Chanteloup-les-Vignes ; • Présence d'un PPRN mouvement de terrain sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine ; • Un arrêté de zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines valant Plan de prévention des risques naturels pour les communes d'Andrésy, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Conflans-Sainte-Honorine et Poissy ; • Un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles variable sur le secteur passant de nul à moyen à fort à Chanteloup-les-Vignes au niveau du massif de l'Hautil, et de faible à moyen sur les communes de Conflans-Sainte-Honorine, Andrésy, Achères, Carrières-sous-Poissy et Poissy ; • Un risque d'éboulement et d'effondrement rocheux à Andrésy, Chanteloup-les-Vignes, Carrières-sous-Poissy , Conflans-Sainte-Honorine et Poissy.

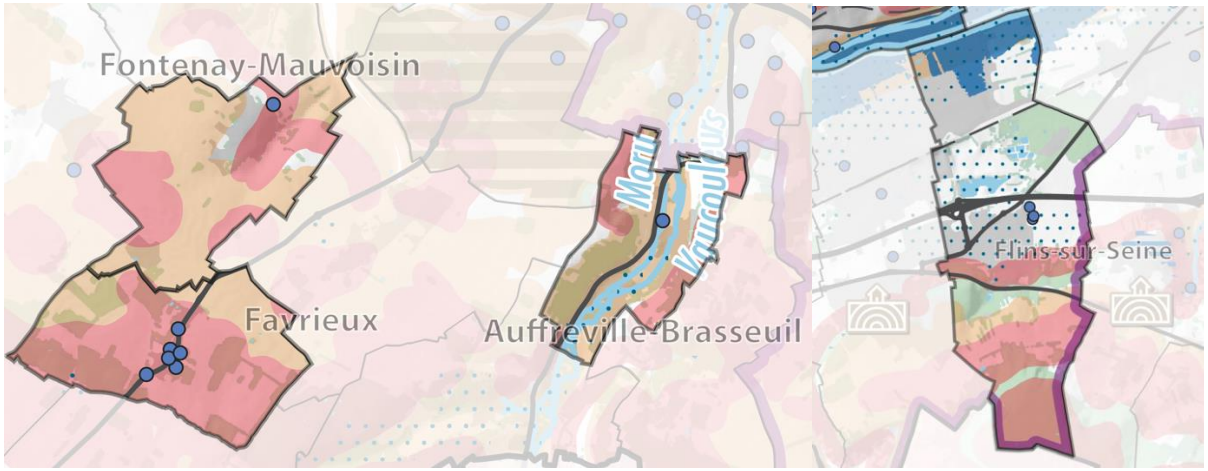
	 *Extrait et focus de la carte « Des risques naturels dominés par un risque majeur d'inondations et des aléas de mouvements de terrain relativement maîtrisés » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur B : Chapet (2) Médan (6) Triel-sur-Seine (11) Verneuil-sur-Seine (8) Vernouillet (9) Villennes-sur-Seine (1)	**<u>Risques liés aux inondations</u>** • Un risque lié aux remontées des eaux des nappes phréatiques le long de de la Seine ; • Un tissu urbain dense imperméabilisé, notamment le long de la Seine qui augmente la vulnérabilité du territoire ; • Le PPRi de la Seine (2007) ou arrêtés valant PPRi permettant d'encadrer le risque concernant Médan, Triel-sur-Seine, Villennes-sur-Seine, Vernouillet, Verneuil-sur-Seine ; • Le PGRI 2022-2027 mise en œuvre sur le bassin Seine-Normandie concernant Triel-sur-Seine, Villennes-sur-Seine, Médan, Vernouillet et Verneuil-sur-Seine. **<u>Risques et aléas liés aux mouvements de terrain</u>** • Le PPRN Mouvements de terrain du massif de l'Hautil ou périmètres de risque sur la commune de Triel-sur-Seine ; • Le PPRN mouvements de terrain de Médan et Villennes-sur-Seine, concernant les communes éponymes ;

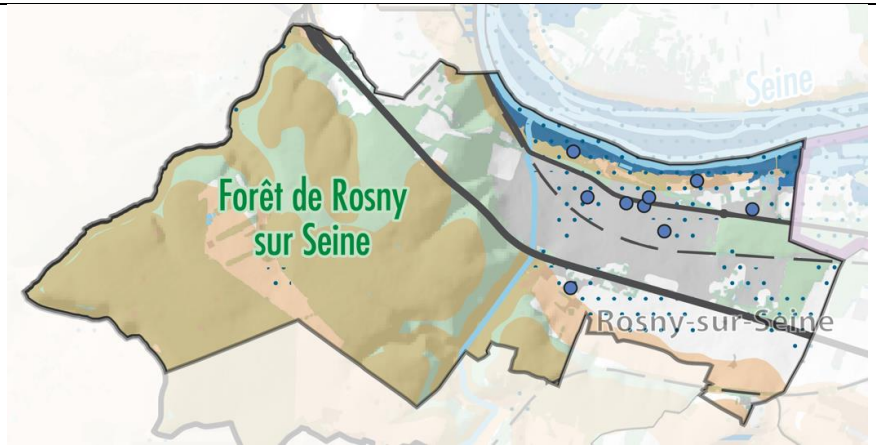
	• Des aléas liés aux cavités souterraines (anciennes carrières) présents à Chapet, Médan, Triel-sur-Seine, Vernouillet et Villennes-sur-Seine encadrés par un arrêté de zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines valant plan de prévention des risques naturels ; • Un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles variable sur le secteur passant de nul à fort à Chapet, Triel-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet et Villennes-sur-Seine ; • Un risque d'éboulement et d'effondrement rocheux sur les communes de Chapet, Médan, Triel-sur-Seine et Villennes-sur-Seine.
Secteur C : Les Alluets-le-Roi (9) Morainvilliers (4) Orgeval (21)	**<u>Risques liés aux inondations</u>** • Un risque lié aux remontées des eaux des nappes phréatiques le long du rû d'Orgeval, concernant Orgeval et Morainvilliers. **<u>Risques et aléas liés aux mouvements de terrain</u>** • Un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles sur les Alluets-le-Roi, et fort sur Orgeval, Morainvilliers, et en bordure des Alluets-le-Roi.  *Extrait et focus de la carte « Des risques naturels dominés par un risque majeur d'inondations et des aléas de mouvements de terrain relativement maîtrisés » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*

Secteur D : Juziers (27) Les Mureaux (1) Meulan-en-Yvelines (5) Mézy-sur-Seine (4) Vaux-sur-Seine (1)	**<u>Risques liés aux inondations</u>** • Un risque lié aux remontées des eaux des nappes phréatiques le long de la Seine sur l'ensemble des communes ; • Un tissu urbain dense imperméabilisé, notamment le long de la Seine qui augmente la vulnérabilité du secteur face aux risques naturels ; • Le PPRi de la Seine ou arrêtés valant PPRi permettant d'encadrer le risque sur l'ensemble des communes ; • Le PGRI (2022-2027) mis en œuvre sur le Bassin Seine-Normandie concernant Vaux-sur-Seine, Les Mureaux, Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine et Juziers. **<u>Risques et aléas liés aux mouvements de terrain</u>** • Un arrêté de zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines valant plan de prévention des risques naturels (PPRN) pour les communes de Juziers, Meulan, Mézy-sur-Seine et Vaux-sur-Seine ; • Un aléa de retrait-gonflement des argiles variable sur le secteur passant de moyen à fort à Meulan-en-Yvelines, Juziers, Mézy-sur-Seine et Vaux-sur-Seine ; • Un risque d'éboulement et d'effondrement rocheux des communes de Juziers, Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine et Vaux-sur-Seine.  *Extrait et focus de la carte « Des risques naturels dominés par un risque majeur d'inondations et des aléas de mouvements de terrain relativement maîtrisés » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*

Secteur E : Buchelay (1) Gargenville (1) Guitrancourt (2) Issou (2) Limay (4) Magnanville (1) Mantes-la-Jolie (4) Mantes-la-Ville (5) Porcheville (1)	**Risques liés aux inondations** • Un risque de remontées des eaux des nappes phréatiques le long des cours d'eau de la Seine et de la Vaucouleurs ; • Un tissu urbain dense imperméabilisé, notamment le long de la Seine qui augmente la vulnérabilité du territoire ; • Le PPRI de la Seine ou arrêtés valant PPRi permettant d'encadrer le risque concernant Gargenville, Issou, Limay, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Porcheville ; • Le PGRI (2022-2027) mis en œuvre sur le Bassin Seine-Normandie concernant Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Limay, Porcheville et Issou. **Risques et aléas liés aux mouvements de terrain** • Un aléa de retrait-gonflement des argiles variable sur le secteur. Globalement moyen le long de la Seine sur les communes de Mantes-la-Ville, Limay, Buchelay, Issou et Porcheville. L'aléa est fort de manière plus localisée, sur les pentes de la vallée de la Seine, notamment à Limay, Guitrancourt, Gargenville, au nord d'Issou et à Magnanville • Un risque d'éboulement et d'effondrement des fronts rocheux à Mantes-la-Jolie et Limay. Des secteurs d'aléa nul sont présents sur les communes de Mantes-la-Jolie, de Limay et de Porcheville ; • Le PPRN Mouvements de terrain de Magnanville sur Magnanville ; • Un arrêté de zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines valant plan de prévention des risques naturels pour les communes d'Issou, Limay et Mantes-la-Jolie.

	 *Extrait et focus de la carte « Des risques naturels dominés par un risque majeur d'inondations et des aléas de mouvements de terrain relativement maîtrisés » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur F : Arnouville-les-Mantes (2) Aubergenville (1) Auffreville-Brasseuil (1) Boinville-en-Mantois (1) Bouafle (1) Favrieux (6) Flins-sur-Seine (2)	**<u>Risques liés aux inondations</u>** • Un risque de remontée des eaux des nappes phréatiques le long des cours d'eau de la Seine, de la Vaucouleurs, du ru de Senneville, et de la Mauldre et dans une moindre mesure le long du ru de Bléry, sur des secteurs très localisés de la commune de Perdreauville ; • Le PGRI (2022-2027) mis en œuvre sur le Bassin Seine-Normandie concernant les communes de Mézières-sur-Seine, La Falaise, Aubergenville, Flins-sur-Seine ; • PPRI de la Seine (2007) concernant les communes d'Aubergenville, La Falaise, Flins-sur-Seine, Les Mureaux et Mézières-sur-Seine ; • Le PPRI Senneville (2000) concernant les communes de Boinville-en-Mantois, Hargeville et Jumeauville ; • Le PPRi de la Mauldre ou arrêtés valant PPRi permettant d'encadrer le risque sur la commune de La Falaise ; **<u>Risques et aléas liés aux mouvements de terrain</u>**

Fontenay-Mauvoisin (1) Hargeville (1) Jumeauville (1) La Falaise (1) Mézières-sur-Seine (3) Perdreauville (1)	• Un aléa de retrait-gonflement des argiles très variable (de moyen à fort), sur les communes d'Aubergenville (notamment au Sud), d'Arnouville-les-Mantes, Boinville-en-Mantois, Bouafle, Epône, Favrieux, Flins-sur-Seine (notamment au Sud), Fontenay-Mauvoisin, Hargeville, Jumeauville, La Falaise, Mézières-sur-Seine et Perdreauville (notamment touchées par un aléa moyen) ; • Des aléas liés aux cavités souterraines (anciennes carrières), notamment à Aubergenville, Bouafle et Mézières-sur-Seine, encadré par un arrêté de zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines valant plan de prévention des risques naturels ; • Un risque d'éboulement ou d'effondrement des fronts rocheux (Mézières-sur-Seine, Aubergenville, Bouafle).  *Extrait et focus de la carte « Des risques naturels dominés par un risque majeur d'inondations et des aléas de mouvements de terrain relativement maîtrisés » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur G : Rosny-sur-Seine (6)	**<u>Risques liés aux inondations</u>** • Un risque lié aux remontées de nappe phréatique le long de la Seine, concernant le secteur urbanisé de Rosny-sur-Seine ; • Un PPRI de la Seine ou arrêtés valant PPRi permettant d'encadrer le risque concernant la commune de Rosny-sur-Seine. **<u>Risques et aléas liés aux mouvements de terrain</u>** • Un aléa de faible à moyen des tassements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles.

	 *Extrait et focus de la carte « Des risques naturels dominés par un risque majeur d'inondations et des aléas de mouvements de terrain relativement maîtrisés » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur H : Brueil-en-Vexin (1) Fontenay-Saint-Père (3) Lainville-en-Vexin (1) Méricourt (1) Montalet-le-Bois (1) Mousseaux-sur-Seine (1) Sailly (1) Tessancourt-sur-Aubette (2)	**<u>Risques liés aux inondations</u>** • Un risque lié aux remontées des eaux des nappes phréatiques le long des cours d'eau de la Seine, du ru de Fontenay, de la Montcient et de la Bernon ; • Le PPRi de la Seine ou arrêtés valant PPRi permettant d'encadrer le risque sur les communes de Méricourt, Mousseaux-sur-Seine et Guernes. **<u>Risques et aléas liés aux mouvements de terrain</u>** • Des aléas liés aux cavités souterraines (anciennes carrières) à Méricourt et Mousseaux-sur-Seine, encadré par un arrêté de zones de risques liés aux anciennes carrières souterraines valant plan de prévention des risques naturels ; • Un aléa moyen des tassements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles (Méricourt, Fontenay-Saint-Père) ; une forte variabilité (aléa de faible à fort) sur les autres communes du secteur, faisant partie du Vexin français (Montalet-le-Bois, Sailly, Brueil-en-Vexin, Guitrancourt) ; • Un risque d'éboulement et d'effondrement des fronts rocheux sur Méricourt et Mousseaux-sur-Seine.

G. Un territoire relativement vulnérable vis-à-vis des risques et nuisances : partie risques technologiques, pollution et nuisances

Territoire urbanisé et industriel, le territoire de GPS&O est exposé à plusieurs risques technologiques. À l'échelle du territoire, le transport de matières dangereuses est lié au transport fluvial, aux axes routiers et ferrés, ainsi qu'aux canalisations souterraines.
La prise en compte du risque est aujourd'hui un élément essentiel dans le cadre du développement de futurs projets du territoire. Ainsi le risque est pris en compte par la commission de suivi du site (CSS) du bassin industriel de Limay/ Gargenville/ Porcheville, par la prescription de Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), par la maîtrise du risque technologique (enjeu de sécurisation des populations) et par la reconquête des sols pollués (enjeu de sécurisation des populations et maîtrise de la consommation d'espace), tous deux à intégrer aux réflexions de développement.

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.
Du fait du passé et présent industriel du territoire, les sols peuvent présenter des pollutions. Des bases de données permettent de répertorier les sites et sols polluées d'un secteur. On distingue :

- BASIAS : Base des Anciens Sites industriels et Activités de Service ;
- BASOL : Base des sites pollués ou potentiellement pollués qui appellent une action de l'administration.

Les données BASOL sont aujourd'hui diffusée dans Géorisques, en tant qu'**information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée.**

La règlementation européenne impose la réalisation de documents cadres dont l'objectif est d'améliorer la connaissance du bruit émis depuis les infrastructures et ainsi prévenir, limiter ou réduire les nuisances sonores.
Ainsi, dans le paragraphe 5 du chapitre 0 de la partie 1 du règlement littéral du PLUi approuvé est expliquée l'articulation du règlement du PLUi avec les documents cadres et autres dispositions.

Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) applicables au territoire sont des servitudes d'utilité publique. Les règlements des PPRT, figurant dans les annexes du PLUi (document n°V-1), s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Le règlement du PLUi s'applique concomitamment à ceux des PPRT et la règle la plus restrictive s'impose. Toutefois, en cas de contradiction entre la règle du PLUi et celle d'un PPRT, c'est cette dernière qui est applicable.

Concernant **les risques industriels ne faisant pas l'objet de SUP**, les dispositions communes de règlement du PLUi approuvé prévoient que l'urbanisation à proximité d'installations industrielles susceptibles d'engendrer des risques, dès lors que ces dernières ne disposent pas encore d'une servitude d'utilité publique, fait l'objet d'informations et de préconisations. Il convient de se référer aux annexes du PLUi (document n°V3) dans lesquelles ces informations figurent. Toutefois, dans ce cas l'évaluation et la délimitation des distances des effets concernés par le risque industriel n'étant pas parfaitement cernées, il peut être fait application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondent à toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.
Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique. Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. En outre, s'agissant de l'exploitation des carrières, le secteur NVc et ses sous-secteurs sont délimités aux plans de zonage notamment en application de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme et correspondent aux secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol exploités ou potentiellement exploitables.

Certaines communes du territoire sont concernées par **le plan d'exposition au bruit (PEB)** de l'aérodrome des Mureaux approuvé le 18 octobre 2018. Ce plan figure dans les annexes du dossier du PLUi (document n°V-2). Les dispositions des articles L.112-3 à L.112-17 et R.112-1 à R.112-17 du Code de l'urbanisme, relatifs aux zones de bruit des aérodromes, s'appliquent à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol ainsi qu'à l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement. L'article L.112-10, notamment, encadre l'occupation des sols dans les zones définies par le PEB. En cas de contradiction entre les dispositions du PLUi et celles applicables dans les différentes zones du PEB, ce sont les dispositions du règlement prévues dans les zones du PEB qui sont applicables

Les lignes haute tensions sont nécessaires au transport d'énergie électrique sur le territoire et sont concernées par des servitudes d'utilité publique lorsque la ligne a une tension supérieure ou égale à 130 kilovolts. Des couloirs sont prévus à l'intérieur desquels le gestionnaire doit être consulté pour tous travaux.

Les servitudes d'utilité publique figurent dans les annexes du PLUi approuvé (document n°V-1). Les servitudes d'utilité publiques sont opposables directement à toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol, nonobstant les dispositions du PLUi approuvé.
En cas de contradiction entre les dispositions du PLUi et celles du règlement d'un site patrimonial remarquable (anciennes zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager - ZPPAUP- et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine -AVAP), d'un plan de prévention contre un risque naturel ou technologique, ou toute autre servitude d'utilité publique, ce sont les dispositions du règlement de ces servitudes d'utilité publique qui s'appliquent.

Le territoire est également couvert par des servitudes relatives aux lignes de communication téléphoniques et télégraphiques ainsi que les antennes relais.
Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les dispositions communes de la partie 1 du règlement prévoit que les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique fassent l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf. annexes du PLUi, document V-2).

1. Rappel des enjeux hiérarchisés au PLUi

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Préserver durablement les populations vis-à-vis des risques technologiques, particulièrement dans le Val de Seine :	
Maîtriser l'évolution des zones d'aléas en encadrant l'implantation des futures activités sources de nuisances et l'extension des activités existantes	1
Prendre en compte les PPRT (existant ou en cours) dans les choix d'urbanisme	2
Maîtriser l'exposition aux risques technologiques des futurs projets	2
Sécuriser les populations vis-à-vis du transport de matière dangereuse très présent dans le territoire : canalisations, Seine, axes routiers et ferroviaires	2
Assurer un environnement sonore de qualité :	
Protéger et développer des zones de calme suffisantes et accessibles	1
Favoriser la réduction du bruit à la source en limitant les besoins en déplacements routiers et ferroviaires	2
Maîtriser l'exposition au bruit des futurs projets, particulièrement à destination de logements ou pour les équipements sensibles	2
Développer des mesures d'isolation par rapport au bruit, particulièrement dans les points noirs	2

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

La connaissance des risques technologiques sur le territoire (PPRt) permet de maîtriser l'exposition des populations et de préserver l'environnement des pollutions.
Le PLUi permet de maîtriser l'urbanisation de nouveaux secteurs sans provoquer une hausse du nombre de personnes exposées à ce type de risque.

Concernant les nuisances, la circulation des véhicules devrait augmenter au fil des années en lien avec l'évolution démographique, de concert avec les nuisances sonores et la pollution de l'air induites par ce mode de transport. Le PLUi veille à ne pas augmenter l'exposition de la population du territoire à ces nuisances, en lien avec la densification et l'intensification qu'il prévoit.

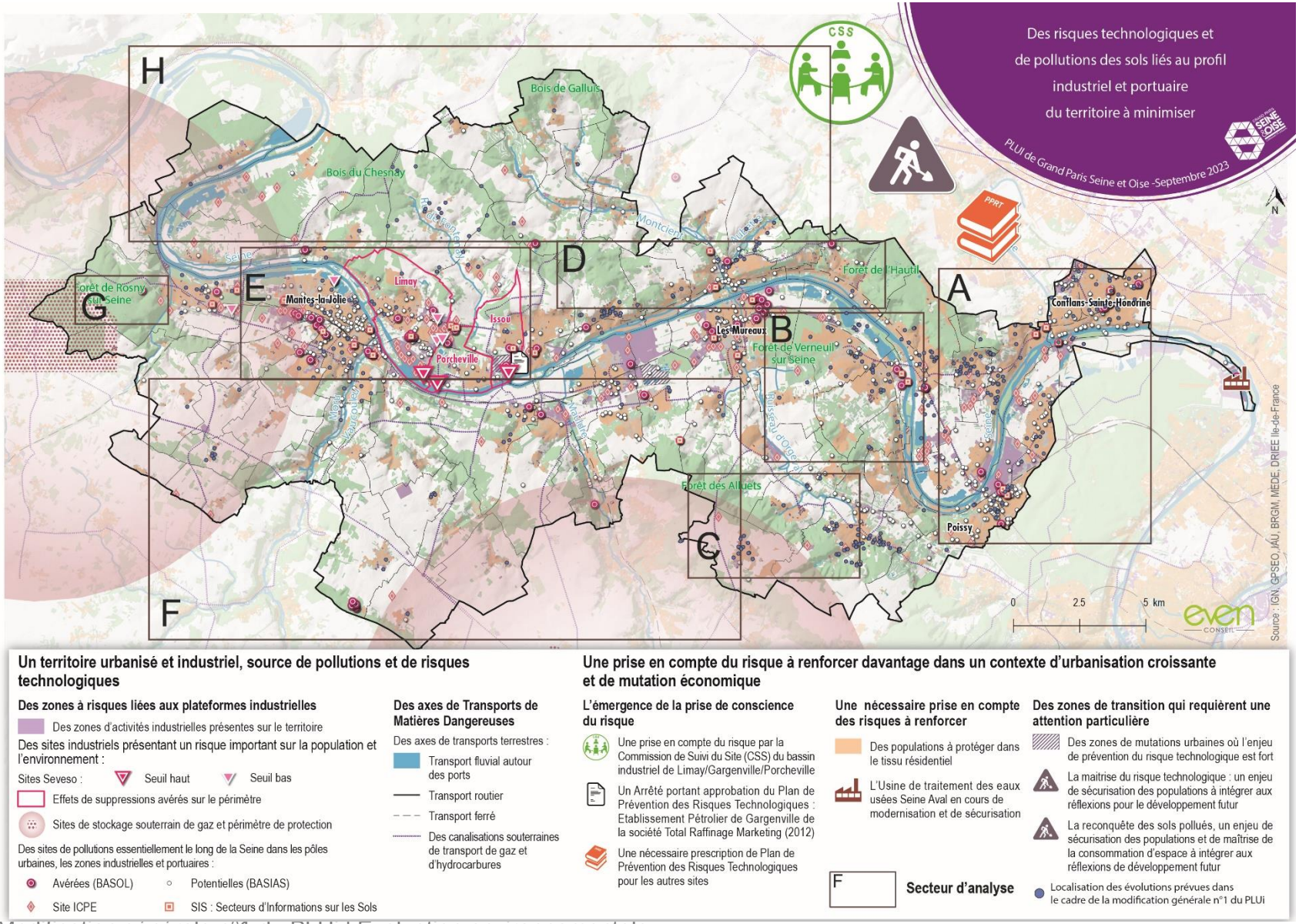
Le développement des technologies numériques et des réseaux intelligents devrait accroître l'exposition des populations aux sources potentielles de champs électromagnétiques.

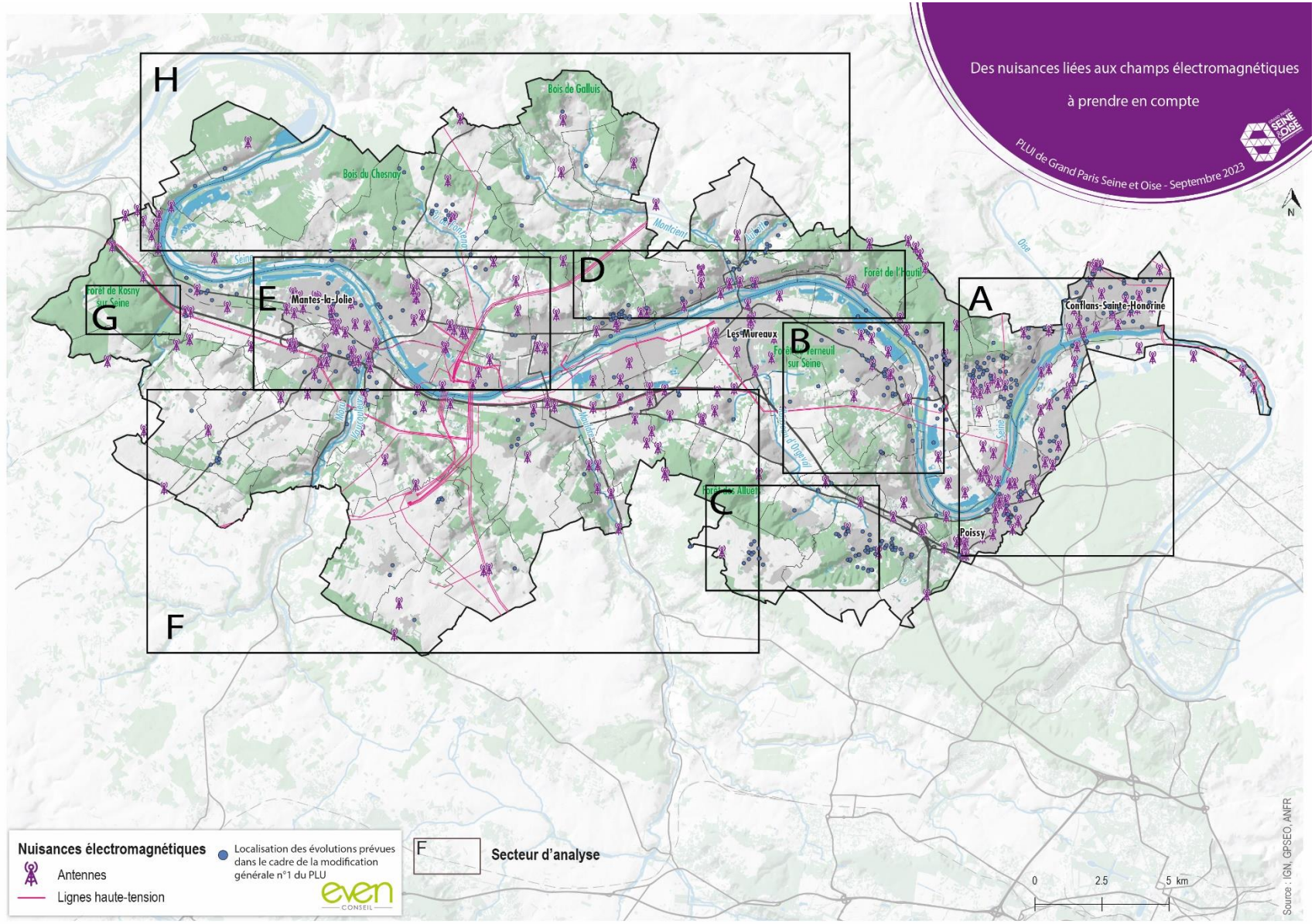
Le PLUi permet de préserver des zones vis-à-vis des pollutions atmosphériques et des nuisances sonores, en encadrant strictement l'occupation des sols.

3. Précision des constats par secteurs

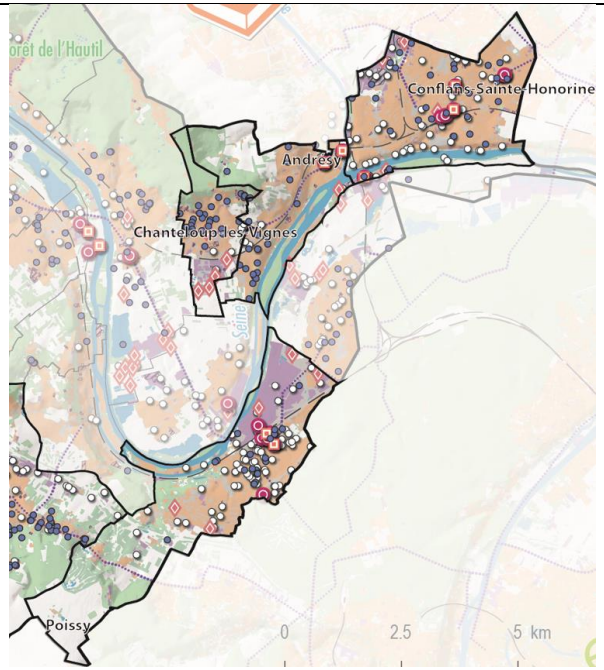
Pour chacun des secteurs étudiés, les grands constats sont précisés dans le tableau ci-après.

La colonne précisant les secteurs rappelle les communes concernées ainsi que le nombre de modifications.


Des risques technologiques et
de pollutions des sols liés au profil
industriel et portuaire
du territoire à minimiser
PLUI de Grand Paris Seine et Oise -Septembre 2023
CSS
PPRT
H
G
E
D
A
B
C
F
Bois de Gallus
Bois du Chesnay
Forêt de Rosny sur Seine
Mantes-la-Jolie
Limay
Issou
Porcheville
Les Mureaux
Forêt de l'Hautil
Conflans-Sainte-Honorine
Forêt de Verneuil sur seine
Forêt des Alluets
Poissy
Seine
0
2.5
5 km
Source : IGN, GPSEO, JAU, BRGM, MEDE, DRIEE Ile-de-France
Un territoire urbanisé et industriel, source de pollutions et de risques technologiques
Des zones à risques liées aux plateformes industrielles
Des zones d'activités industrielles présentes sur le territoire
Des sites industriels présentant un risque important sur la population et l'environnement :
Sites Seveso :
Seuil haut
Seuil bas
Effets de suppressions avérés sur le périmètre
Sites de stockage souterrain de gaz et périmètre de protection
Des sites de pollutions essentiellement le long de la Seine dans les pôles urbaines, les zones industrielles et portuaires :
Avérées (BASOL)
Potentielles (BASIAS)
Site ICPE
SIS : Secteurs d'Informations sur les Sols
Des axes de Transports de Matières Dangereuses
Des axes de transports terrestres :
Transport fluvial autour des ports
Transport routier
Transport ferré
Des canalisations souterraines de transport de gaz et d'hydrocarbures
Une prise en compte du risque à renforcer davantage dans un contexte d'urbanisation croissante et de mutation économique
L'émergence de la prise de conscience du risque
Une prise en compte du risque par la Commission de Suivi du Site (CSS) du bassin industriel de Limay/Gargenville/Porcheville
Un Arrêté portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques : Etablissement Pétrolier de Gargenville de la société Total Raffinage Marketing (2012)
Une nécessaire prescription de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour les autres sites
Une nécessaire prise en compte des risques à renforcer
Des populations à protéger dans le tissu résidentiel
L'Usine de traitement des eaux usées Seine Aval en cours de modernisation et de sécurisation
F
Secteur d'analyse
Des zones de transition qui requièrent une attention particulière
Des zones de mutations urbaines où l'enjeu de prévention du risque technologique est fort
La maitrise du risque technologique : un enjeu de sécurisation des populations à intégrer aux réflexions pour le développement futur
La reconquête des sols pollués, un enjeu de sécurisation des populations et de maîtrise de la consommation d'espace à intégrer aux réflexions de développement futur
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi


Des nuisances liées aux champs électromagnétiques
à prendre en compte
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2023
H
D
E
G
A
B
C
F
Bois de Galluis
Bois du Chesnay
Forêt de Kosny sur Seine
Mantes-la-Jolie
Les Mureaux
Conflans-Sainte-Honorine
Poissy
Nuisances électromagnétiques
Antennes
Lignes haute-tension
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLU
Secteur d'analyse
0
2.5
5 km
Source : IGN, GPSEO, ANFR

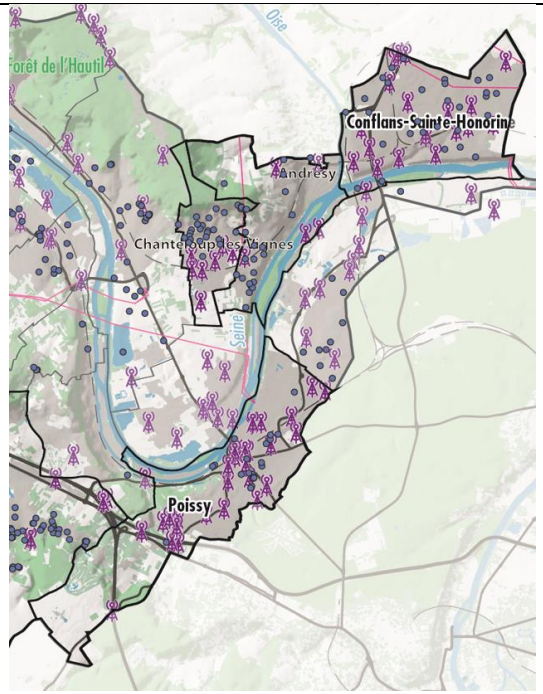
Secteur/ localisation et nombre de modification	Constats
Secteur A : Achères (5) Andrésy (8) Carrières-sous-Poissy (1) Chanteloup-les-Vignes (3) Conflans-St-Honorine (15) Poissy (12)	**<u>Risques technologiques</u>** • Des zones d'activités industrielles, notamment Poissy, pouvant entraîner des risques pour la population ; • Un risque lié aux transports de matières dangereuses (axes routiers, ferrés et canalisations souterraines de transport de gaz et hydrocarbures), présent sur l'ensemble des communes du secteur ; • Un site SEVESO seuil haut, la station d'épuration (installation biogaz) d'Achères ; • De nombreuses installations classées pour la protection l'environnement (ICPE), à Achères (6), Andrésy (1), Carrières-sous-Poissy (5), Chanteloup-les-Vignes (5), Conflans-Sainte-Honorine (4) et Poissy (6) ; • Un porter à connaissance de l'Etat (PAC) des Risques Technologiques sur l'entreprise Saint Gobain Abrasif (2014) sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine ; • Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de la Station d'épuration Seine Aval (SIAAP) concernant les communes d'Achères et de Conflans-Sainte-Honorine. **<u>Pollutions des sols</u>** • Plusieurs sites de pollutions le long de la Seine : - Avérées (BASOL) : 12 sites situés sur les communes de Poissy (5), de Conflans-Sainte-Honorine (6) et Achères (1) - Potentielles (BASIAS) ; environ 222, principalement concentrés à Poissy - Secteur d'information sur les sols (SIS) : 7 secteurs d'information sur les sols, situés à Andrésy (2), Conflans-Sainte-Honorine (3) et Poissy (2).



Extrait et focus de la carte « Des risques technologiques et de pollutions des sols liés au profil industriel et portuaire du territoire à minimiser » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023

Nuisances

- Une forte exposition aux nuisances liées aux champs électromagnétiques.

<table>
<tr><td></td><td> 

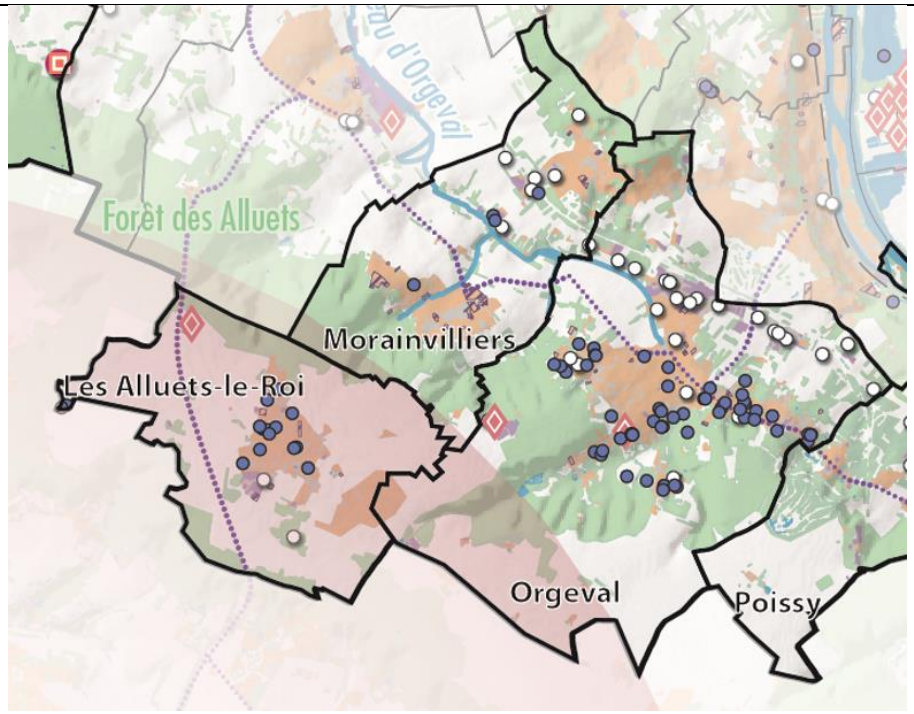
Extrait et focus de la carte « Des nuisances liées aux champs électromagnétiques à prendre en compte » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023</td></tr>
<tr><td>Secteur B :

Chapet (2)
Médan (6)
Triel-sur-Seine (11)
Verneuil-sur-Seine (8)
Vernouillet (9)
Villennes-sur-Seine (1)</td><td><u>Risques technologiques</u>
• Le transport de matières dangereuses (axes routiers, ferrés et canalisations souterraines) concernant principalement les communes de Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Villennes-sur-Seine et Triel-sur-Seine ;
• De nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur les communes de Chapet (1), de Triel-sur-Seine (9), Verneuil-sur-Seine (2) et Vernouillet (1).

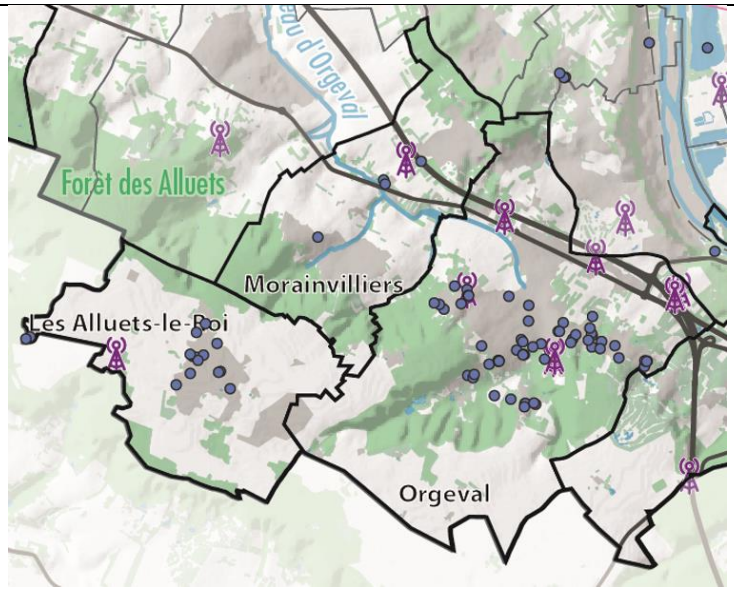
<u>Pollution des sols</u>
• Quelques sites de pollutions le long de la Seine :
- Avérées (BASOL) : un site à Vernouillet et deux sites à Triel-sur-Seine ;
- Pollutions potentielles (BASIAS) : 57 sites, et principalement situés à Triel-sur-Seine ;
- Secteur d'information sur le sol (SIS) : deux sites, un à Vernouillet et un à Triel-sur-Seine.

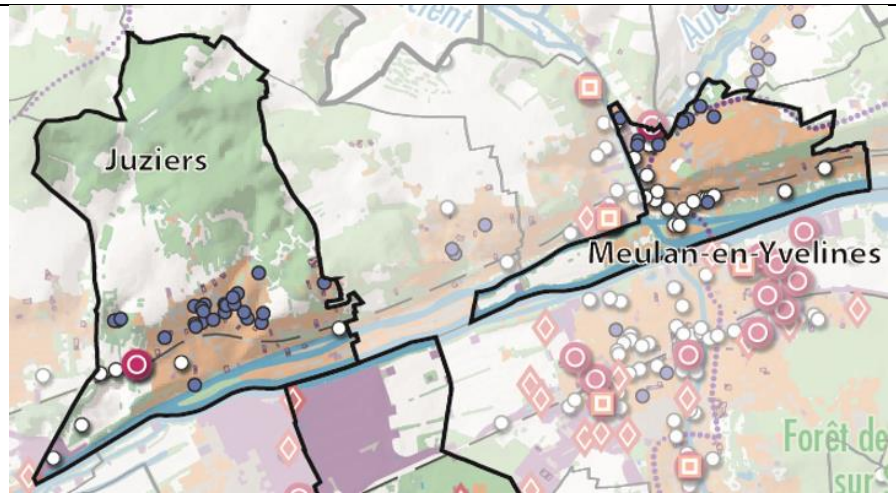
<u>Nuisances</u></td></tr>
</table>

	• Une exposition aux nuisances liées aux champs électromagnétiques à prendre en compte.
Secteur C : Les Alluets-le-Roi (9) Morainvilliers (4) Orgeval (21)	**<u>Risques technologiques</u>** • Le transport de matières dangereuses (axes routiers, ferrés et canalisations souterraines). • Un périmètre de protection des sites de stockage souterrain de gaz du site (SEVESO seuil haut), situé à Beynes (hors territoire) impactant la commune des Alluets-le-Roi ; • Quelques installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont une aux Alluets-le-Roi et deux à Orgeval. **<u>Pollution des sols</u>** • Quelques sites de pollutions le long de la Seine : - Avérées (BASOL) : aucun ; - Pollutions potentielles (BASIAS) : 37 sites, principalement situés à Orgeval ; - Secteur d'information sur le sol (SIS) : aucun.



Extrait et focus de la carte « Des risques technologiques et de pollutions des sols liés au profil industriel et portuaire du territoire à minimiser » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023

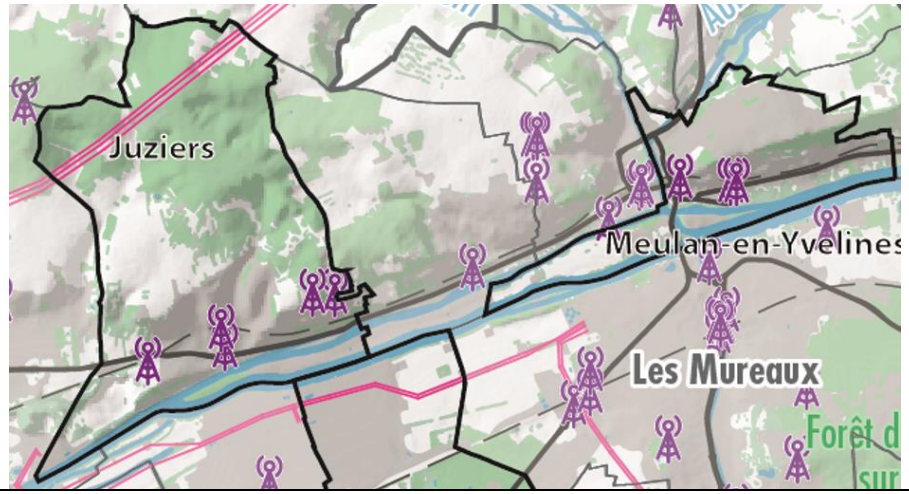
	 *Extrait et focus de la carte « Des nuisances liées aux champs électromagnétiques à prendre en compte » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur D : Juziers (27) Les Mureaux (1) Meulan-en-Yvelines (5) Mézy-sur-Seine (4) Vaux-sur-Seine (1)	**<u>Risques technologiques</u>** • Le transport de matières dangereuses (axes routiers, ferrés et canalisations souterraines) notamment sur les communes des Mureaux et de Meulan-en-Yvelines (gaz naturel) ; • De nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sur la commune des Mureaux (19). **<u>Pollution des sols</u>** • Quelques sites de pollutions le long de la Seine : - Avérées (BASOL) : deux sites, un situé à Juziers et l'autre à Vaux-sur-Seine ; - Pollutions potentielles (BASIAS) : 38 sites, répartis sur les communes de Juziers, Meulan et Vaux-sur-Seine ; - Secteur d'information sur le sol (SIS) : aucun.



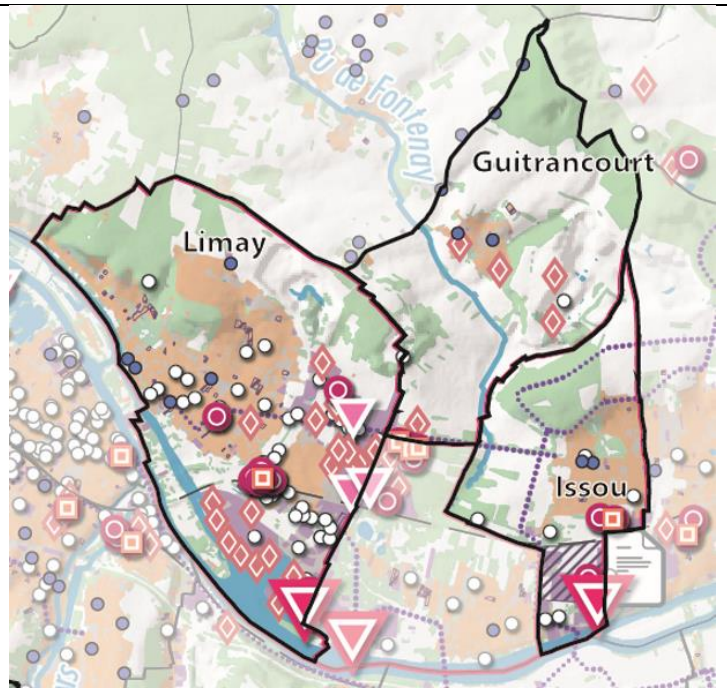
Extrait et focus de la carte « Des risques technologiques et de pollutions des sols liés au profil industriel et portuaire du territoire à minimiser » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023

Nuisances

- Une exposition aux nuisances liées aux champs électromagnétiques à prendre en compte, notamment à Meulan-en-Yvelines présentant une densité importante d'antennes implantées sur la commune et sur la commune voisine, Hardricourt.



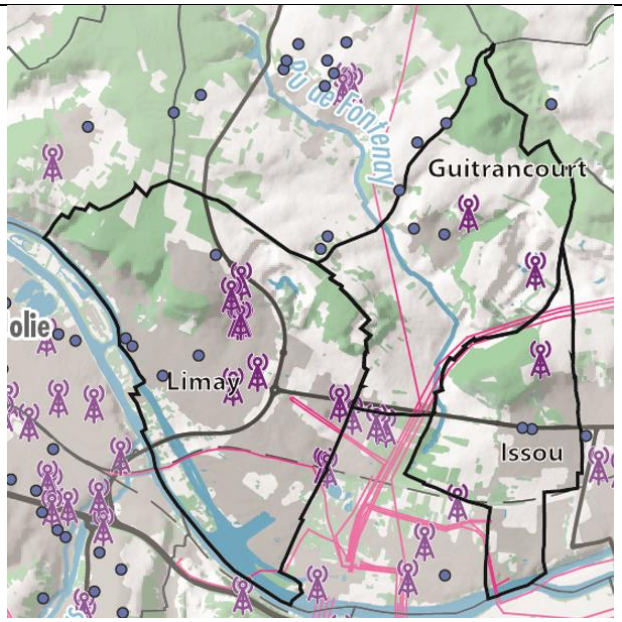
	Extrait et focus de la carte « Des nuisances liées aux champs électromagnétiques à prendre en compte » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023
Secteur E : Buchelay (1) Gargenville (1) Guitrancourt (2) Issou (2) Limay (4) Magnanville (1) Mantes-la-Jolie (4) Mantes-la-Ville (5) Porcheville (1)	**<u>Risques technologiques</u>** • La présence de nombreuses zones d'activités industrielles générant des risques conséquents reconnus comme tels, notamment à Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Magnanville, Porcheville et Issou ; • Quatre sites SEVESO seuil bas, sur les communes de Limay (2), Mantes-la-Jolie (1) et Porcheville (1) et deux sites SEVESO seuil haut dont un sur la commune de Gargenville et un sur celle de Porcheville, des secteurs d'effets de suppressions avérés sur le périmètre ; • De nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non SEVESO, sur les communes de Gargenville (4), Guitrancourt (5), Limay (23), Magnanville (1), Mantes-la-Jolie (8), Mantes-la-Ville (7) et Porcheville (8) ; • Un Plan de Prévention des Risques technologiques (2012) de la société TOTAL concernant Gargenville, Issou et Porcheville ; • Les communes de Limay et Porcheville concernées par le PPRT de la société LINDE France (2005), le PAC des risques technologiques SARP Industries et le PAC de la société Air Liquide ; • Le PAC des risques technologiques concernant les communes de Limay, Porcheville et Guitrancourt • Le PAC des risques technologiques (ex COVANCE LABORATORY) et le PAC Alpha concernant Porcheville ; • Le périmètre du site de Saint-Illiers-la-Ville impactant les communes de Buchelay, et Magnanville, • Une zone de mutation urbaine à Issou, où l'enjeu de prévention du risque technologique est fort (zone de transition). **<u>Pollution des sols</u>** • Plusieurs sites de pollutions le long de la Seine : - Avérées (BASOL) : 22 sites, dont un à Buchelay, un à Issou, deux à Limay, un à Magnanville, 12 à Mantes-la-Jolie et cinq à Porcheville ; - Pollutions potentielles (BASIAS) : environ 200 sites - Secteur d'Information sur le sol (SIS) : 11 sites dont un à Issou, un à Limay, trois à Mantes-la-Jolie, trois à Mantes-la-Ville, et trois à Porcheville.

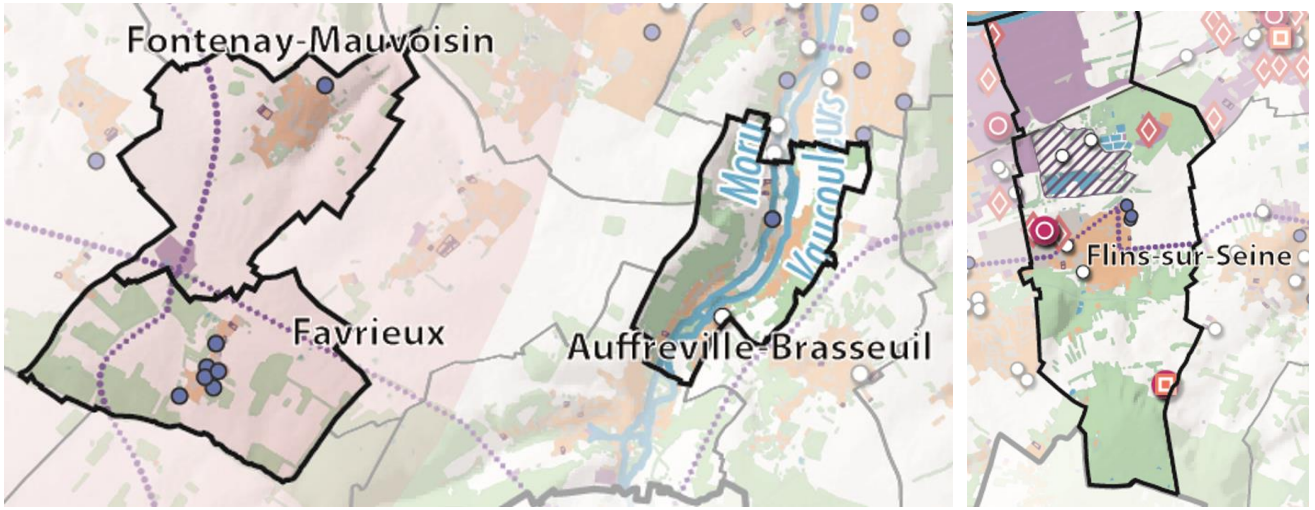


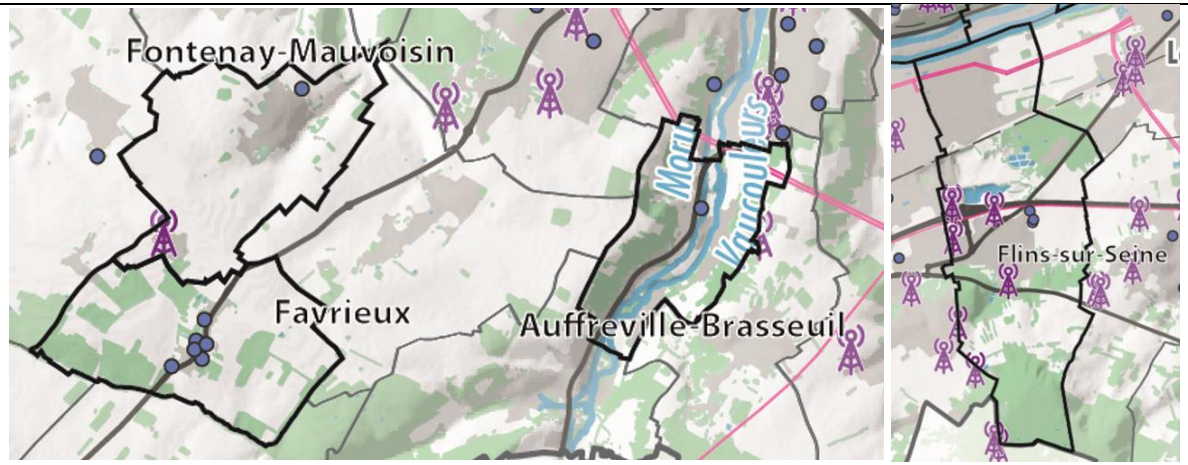
Extrait et focus de la carte « Des risques technologiques et de pollutions des sols liés au profil industriel et portuaire du territoire à minimiser » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023

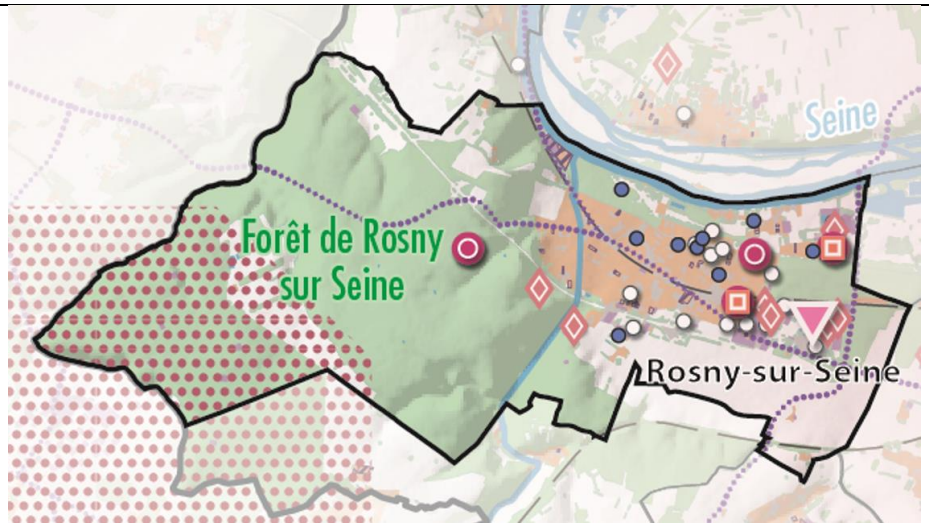
Nuisances

- Une forte exposition aux nuisances liées aux champs électromagnétiques.

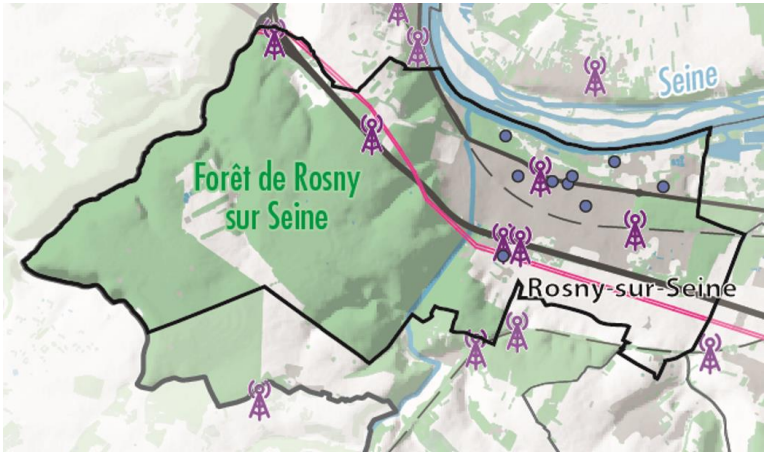
	 *Extrait et focus de la carte « Des nuisances liées aux champs électromagnétiques à prendre en compte » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur F : Arnouville-les-Mantes (2) Aubergenville (1) Auffreville-Brasseuil (1) Boinville-en-Mantois (1) Bouafle (1) Favrieux (6) Flins-sur-Seine (2)	**<u>Risques technologiques</u>** • Le transport de matières dangereuses (axes routiers, ferrés et canalisations souterraines d'hydrocarbures et de gaz naturel) notamment sur Mézières-sur-Seine (hydrocarbures), Aubergenville, Bouafle, Flins-Sur-Seine ; • De nombreuses installations pour la protection de l'environnement (ICPE), non SEVESO, sur les communes d'Arnouville-les-Mantes (1), Aubergenville (5), Flins-sur-Seine (3), Hargeville (1) et Mézières-sur-Seine (3) ; • Des zones de mutations urbaines où l'enjeu de prévention du risque technologique est fort (Flins-sur-Seine) ; • Des sites de stockage souterrain de gaz et périmètre de protection de Beynes, impactant les communes de Jumeauville, Hargeville ; • Le PPRT STORENGY à Saint-Illiers-la-Ville concernant la commune de Perdreauville ; • Les communes d'Aubergenville, Bouafle, Flins-sur-Seine concernées par le PAC des risques technologiques de la Lyonnaise des Eaux.

Fontenay-Mauvoisin (1) Hargeville (1) Jumeauville (1) La Falaise (1) Mézières-sur-Seine (3) Perdreauville (1)	**<u>Pollution des sols</u>** • Plusieurs sites de pollutions : - Potentielles (BASIAS) : 43 sites principalement sur Aubergenville et Mézières-sur-Seine ; les sites BASIAS présentent une forte densité sur ces deux communes par rapport au reste du territoire ; - Avérées (BASOL) : 13 sites deux à Flins-sur-Seine, un sur Arnouville-les-Mantes et un sur Mézières-sur-Seine ; - Secteurs d'information sur le sol (SIS) : un à Flins-sur-Seine.  *Extrait et focus de la carte « Des risques technologiques et de pollutions des sols liés au profil industriel et portuaire du territoire à minimiser » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023* **<u>Nuisances</u>** • Une exposition aux nuisances liées aux champs électromagnétiques à prendre en compte, densité importante à Aubergenville, Flins-sur-Seine et La Falaise.

	 *Extrait et focus de la carte « Des nuisances liées aux champs électromagnétiques à prendre en compte » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023*
Secteur G : Rosny-sur-Seine (6)	**<u>Risques technologiques</u>** • Le site STORENGY de Saint-Illiers-la-Ville (sites de stockage souterrain de gaz et périmètre de protection) impactant notamment, Rosny-sur-Seine ; • La commune de Rosny-sur-Seine est concernée par le PAC des risques technologiques GOODMAN France ; • Le transport de matières dangereuses (axes routiers, ferrés et canalisations souterraines de gaz naturel) traversant Rosny-sur-Seine. **<u>Pollution des sols</u>** • Quelques sites de pollutions le long de la Seine : - Potentielles (BASIAS) : plusieurs sites BASIAS situés sur la commune de Rosny-sur-Seine ; - Avérées (BASOL) : trois sites sur Rosny-sur-Seine ; - Secteurs d'information sur les Sols (SIS) : deux sites sur Rosny-sur-Seine.



Extrait et focus de la carte « Des risques technologiques et de pollutions des sols liés au profil industriel et portuaire



Extrait et focus de la carte « Des nuisances liées aux champs électromagnétiques à prendre en compte » sur des communes concernées par des changements de zonage et évolutions d'OAP, septembre 2023

Secteur H : Brueil-en-Vexin (1) Fontenay-Saint-Père (3) Lainville-en-Vexin (1) Méricourt (1) Montalet-le-Bois (1) Mousseaux-sur-Seine (1) Sailly (1) Tessancourt-sur-Aubette (2)	**<u>Risques technologiques</u>** • Le site de Saint-Illiers-la-Ville (sites de stockage souterrain de gaz et périmètre de protection) impactant notamment les communes de Mousseaux-sur-Seine et Méricourt ; • Le transport de matières dangereuses (axes routiers, ferrés et canalisations souterraines d'hydrocarbures et de gaz naturel) traversant le nord du territoire (Fontenay-Saint-Père, Brueil-en-Vexin). **<u>Pollution des sols</u>** • Quelques sites de pollutions le long de la Seine : - Potentielles (BASIAS) : plusieurs sites sont recensés, notamment à Brueil-en-Vexin et Tessancourt-sur-Aubette ; - Avérées (BASOL) : un sur Brueil-en-Vexin ; - Secteurs d'information sur les sols (SIS) : aucun.

H. Une qualité de l'air affectée par les déplacements et les activités

L'air est plus ou moins contaminé par des polluants gazeux, liquides ou solides d'origine naturelle ou produits par les activités humaines. Il existe deux grandes familles de polluants :

- Les polluants primaires issus des sources de pollution (trafic routier, industries chauffage, agriculture, etc.) tels que les oxydes de carbone, de souffre, d'azote, les hydrocarbures, les composés volatils, les particules et les métaux ;

- Les polluants secondaires tels que les particules secondaires, l'ozone et le dioxyde d'azote, faisant suite à des réactions chimiques de gaz.

Même si ces constats sont à nuancer en fonction des conditions météorologiques, AirParif constate une amélioration de la qualité de l'air depuis les dix dernières années en matière d'émission de polluants (particules fines, oxyde d'azote, ozone). Selon l'indice de mesure de qualité de l'air ATMO, en 2019 près de 75% de la qualité de l'air a été évaluée « très bonne/bonne », « moyenne à médiocre » 23% du temps et enfin « mauvaise » uniquement 2% du temps.

Les données de 2021 n'étant pas encore disponibles, et les données de 2020 n'étant pas forcément représentatives en raison de la baisse du trafic routier liée à la pandémie (COVD-19), les données jugées les plus récentes et les plus représentatives sont celles de 2019.

Le PCAET de GPS&O a été adopté fin 2019. Dans le cadre de la Loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019, un plan Air a été ajouté et des Zones Faibles Emissions mobilités (ZFE-m) ont été créées.

Le PCAET du territoire vise à horizon 2050 à réduire de 72% les émissions de polluants atmosphériques et de 64% les émissions de gaz à effet de serre.

Au sein de GPS&O, deux stations mesurent la qualité de l'air :

- Une station périurbaine à Mantes-la-Jolie ;
- Une station à Frémainville (hors du territoire, au nord-ouest), plutôt rurale

Au-delà du diagnostic air compilé au sein de l'état initial de l'environnement, le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) détaille plus spécifiquement l'ensemble des enjeux liés à cette problématique sur le territoire.

1. Rappel des enjeux hiérarchisés au PLUi

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Pollutions atmosphériques liées au transport routier :	
Réduire la pollution à la source en soutenant une politique de transport globale et durable et en favorisant particulièrement la décongestion du trafic routier : optimisation des transports en commun, soutien du covoiturage et de l'autopartage, politique de stationnement adaptée, …	1
Limiter les émissions polluantes du matériel roulant : modernisation	1
Valoriser l'axe fluvial de la Seine pour les échanges marchands	2

Limiter la fréquentation longue par les populations vulnérables des secteurs les plus sensibles à la pollution	2
Réduire l'utilisation des énergies fossiles pour la production de chaleur et d'électricité des secteurs résidentiels et économiques	2
Réduire les pollutions liées au secteur industriel	3

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

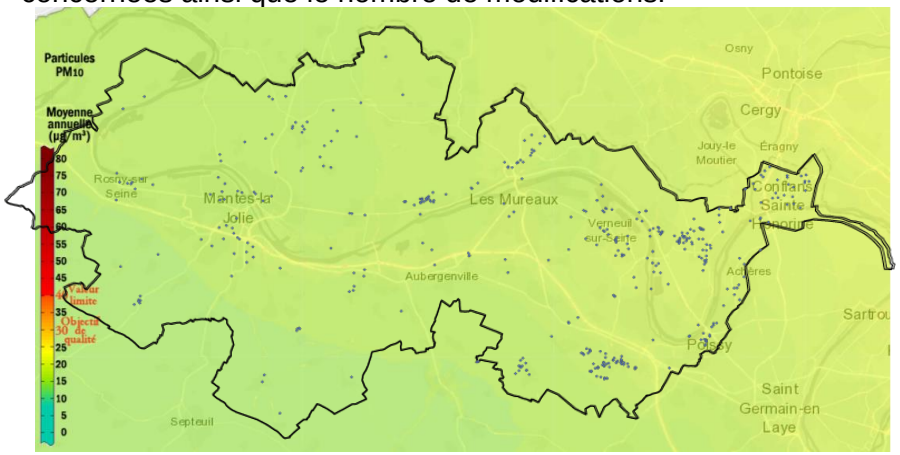
Les enjeux liés à l'air sur le territoire sont assurément pris en compte notamment à travers le Plan Climat Air Energie Territorial de GPS&O, adopté fin 2019.

Le PLUi approuvé traduit également ces enjeux en réduisant l'exposition des populations à la pollution de l'air vis-à-vis des secteurs de développement. C'est notamment le cas pour l'OAP à Enjeux Métropolitains dédiée au Tram 13 Express, à Poissy prévu au PLUi approuvé. Le développement de ce type de projet permet de partager la circulation du boulevard Gambetta entre différents modes de déplacement, dont les modes actifs cyclistes n'émettant aucun polluant atmosphérique.
Il permet également de maintenir des zones préservées de certaines pollutions.
Le PLUi, en axant l'intensification et le renouvellement des secteurs aux abords des transports, notamment vis-à-vis des grands projets (EOLE, Tangentielle), permet ainsi d'éviter une part de déplacements motorisés qui impacterait la qualité de l'air.
Dans le même sens, l'augmentation prévue d'utilisation des voies fluviales pour le transport de marchandises devrait permettre de réduire les transports routiers.

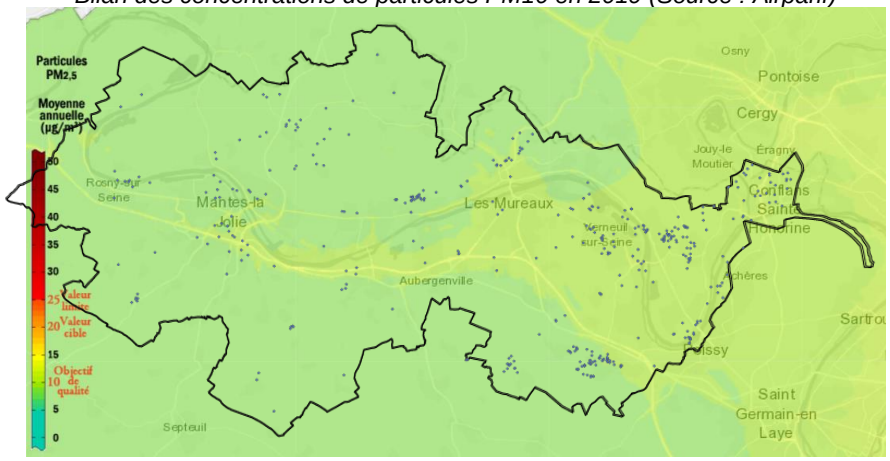
3. Précision des constats par secteurs

Pour chacun des secteurs étudiés, les grands constats sont précisés dans le tableau ci-après.

La colonne précisant les secteurs rappelle les communes concernées ainsi que le nombre de modifications.

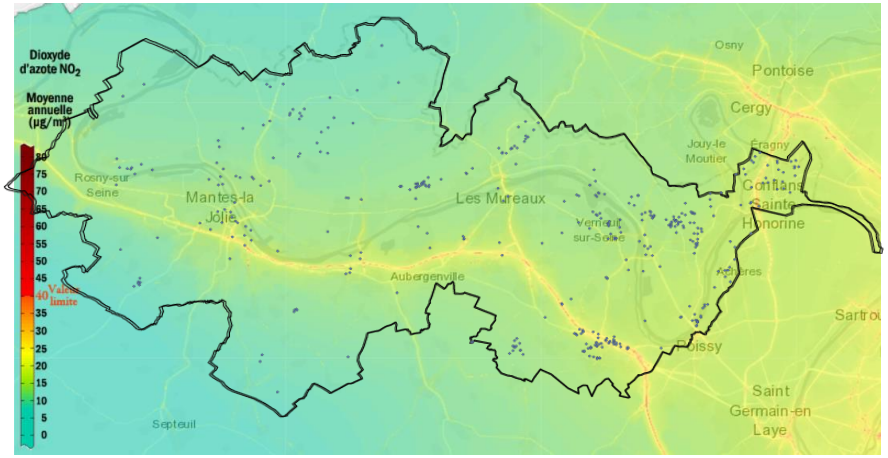


Bilan des concentrations de particules PM10 en 2019 (Source : Airparif)



Bilan des concentrations de particules PM2,5 en 2019 (Source : Airparif)

Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi



Bilan des concentrations de particules de dioxyde d'azote (NO_2) en 2019 (Source : Airparif)

Secteur/ localisation et nombre de modification	Constats
Secteur A : Achères (5) Andrésy (8) Carrières-sous-Poissy (1) Chanteloup-les-Vignes (3) Conflans-St-Honorine (15) Poissy (12)	**<u>Qualité de l'air</u>** • PM10 : sur l'ensemble des communes les moyennes annuelles sont comprises entre 18 et 24µg/m³ respectant la valeur limite (40µg/m³), ainsi moins de 1% de la population régionale est exposée à des dépassements de la valeur règlementaire ; • PM2,5 : sur l'ensemble des communes la valeur moyenne annuelle est de 10 µg/m³ respectant l'objectif de qualité fixé à 10 µg/m³ ; aucun habitant n'est donc affecté par le dépassement de la valeur limite (25µg/m³) ; • NO_2 : les concentrations sont principalement situées au niveau des axes routiers majeurs (N184 et D190) ; les communes les plus affectées sont Conflans-Sainte-Honorine et Poissy. Les communes comprises dans la zone sensible d'Ile-de-France (ou zone administrative de surveillance, ZAS) sont Achères, Andrésy, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Conflans-Sainte-Honorine et Poissy.
Secteur B : Chapet (2) Médan (6) Triel-sur-Seine (11) Verneuil-sur-Seine (8) Vernouillet (9) Villennes-sur-Seine (1)	**<u>Qualité de l'air :</u>** • PM10 : sur l'ensemble des communes les moyennes annuelles sont comprises autour de 19µg/m³ respectant la valeur limite de (40µg/m³), aucun habitant n'est exposé à des dépassements de la valeur règlementaire ; C'est au niveau des axes routiers principaux (D1 entre Vernouillet et Triel-sur-Seine, et la D190 traversant Triel-sur-Seine) que les valeurs sont les plus élevées (22-27 µg/m³) ; • PM2,5 : sur l'ensemble des communes les valeurs moyennes annuelles sont autour de 10 µg/m³ (correspondant à l'objectif de qualité) même au niveau des axes routiers (11 µg/m³) respectant largement la moyenne annuelle fixée à (25µg/m³) ; • NO2 : sur les communes de Triel-sur-Seine et Vernouillet la concentration moyenne annuelle de NO2 se concentre le long des axes routiers atteignant 21 µg/m³ ; • Le reste du territoire est relativement épargné avec des moyennes annuelles comprises entre 13 et 15 µg/m³). Les communes comprises dans la zone sensible d'Ile-de-France (ou zone administrative de surveillance, ZAS) sont Chapet, Médan, Triel-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet et Villennes-sur-Seine.

Secteur C : Les Alluets-le-Roi (9) Morainvilliers (4) Orgeval (21)	**<u>Qualité de l'air :</u>** • PM10 : sur l'ensemble des communes les moyennes annuelles sont comprises entre 15 et 19 µg/m³ ; • La commune d'Orgeval étant traversée par l'A13 connait des concentrations moyennes annuelles proches de 20 µg/m³ en moyennes et pouvant atteindre 29 µg/m restant toutefois inférieures à la valeur réglementaire (40µg/m³) ; Moins de 1% de la population régionale est ainsi exposé à des dépassements de la valeur règlementaire. • PM2,5 : la commune d'Orgeval subi les effets de l'A13 qui traverse son territoire et connait des concentration moyennes annuelles autour de 9µg/m³ respectant ainsi l'objectif de qualité ; au niveau de l'axe routier les concentrations moyennes annuelles atteignent 16µg/m³ ; • Sur les communes de Morainvilliers et Les Alluets-le-Roi, les concentrations moyennes annuelles sont plus faibles même au niveau des axes routiers elles sont autour de 9µg/m³ . • NO2 : les concentrations moyennes annuelles les plus fortes se concentrent le long des axes routiers, notamment l'A13 (30-43µg/m³), affectant largement la qualité de l'air sur le territoire d'Orgeval (15-18µg/m³), sans toutefois dépasser la valeur réglementaire (40µg/m³) ; • Moins de 500 000 habitants au niveau régional sont affectés par ces concentrations ; • Sur les communes de Morainvilliers et Les Alluets-le-Roi les concentrations de NO2 se polarisent également le long des axes, mais leurs concentrations est moindre et comprise entre 13 et µg/m³). La commune comprise dans la zone sensible d'Ile-de-France (ou zone administrative de surveillance, ZAS) est Orgeval.
Secteur D : Juziers (27) Les Mureaux (1) Meulan-en-Yvelines (5) Mézy-sur-Seine (4) Vaux-sur-Seine (1)	**<u>Qualité de l'air :</u>** • PM10 : les concentrations moyennes annuelles en particules PM10 sont en deçà de l'objectif de qualité fixé à 30µg/m³ pour l'ensemble des communes ; les concentrations les plus élevées sont relevés au niveau des axes routiers (D28, D190, D913) et au niveau du centre-ville de Meulan (20µg/m³) correspondant également au croisement de plusieurs axes départementaux (D14, D28, D913). Sur la commune des Mureaux, traversée par la D14, D43 et D154 les niveaux de PM10 s'élèvent à 18µg/m³ dans le centre-ville et à 19µg/m³ au sud, où la D43 permet de rejoindre l'autoroute A13. • PM2,5 : sur l'ensemble des communes les concentrations moyennes annuelles de particules PM2,5 sont relativement basses autour de 9µg/m³, Elles sont plus élevées au niveau de Meulan (comprises entre 9 et 109µg/m³), notamment au niveau du croisement des départementales D14 et D190, où elles peuvent atteindre 13µg/m³ ; Sur la commune des Mureaux, elles s'élèvent à 10µg/m³ en centre-ville et à 11µg/m³ au sud, où la D43 permet de rejoindre l'autoroute A13. • NO2 : la commune de Meulan polarise de fortes concentrations en NO2 (38µg/m³) proche de la valeur réglementaire (40µg/m³), ; sur les autres communes les particules de NO2 se concentrent principalement le long des axes, ainsi Juziers, Mézy-sur-Seine, et Vaux connaissent des concentrations moyennes annuelles comprises entre 13 et 15µg/m³). Sur la commune des Mureaux les concentrations moyennes annuelles en de NO2 en centre-ville sont comprises entre 21 et 26µg/m³Elle s'élève et à 43µg/m³ au sud de la commune, où la D43 permet de rejoindre l'autoroute A13. Moins de 500 000 habitants au niveau régional sont affectés par ces concentrations ;

	Les communes comprises dans la zone sensible d'Ile-de-France (ou zone administrative de surveillance, ZAS), Juziers, Meulan, Mézy-sur-Seine et Vaux-sur-Seine.
Secteur E : Buchelay (1) Gargenville (1) Guitrancourt (2) Issou (2) Limay (4) Magnanville (1) Mantes-la-Jolie (4) Mantes-la-Ville (5) Porcheville (1)	**Qualité de l'air** • PM10 : sur l'ensemble des communes les moyennes annuelles sont comprises entre 15 et 17 µg/m³ respectant la valeur réglementaire (40µg/m³), ainsi moins de 1% de la population régionale est affectée par des dépassements de la valeur limite. • PM2,5 : les moyennes annuelles sont comprises entre 9 et 16 µg/m³ pour les communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville traversées par l'A13, Limay et Porcheville, respectant la valeur réglementaire (25µg/m³). • Les concentrations moyennes annuelles sont inférieures à 10 µg/m³ sur les autres communes du secteur respectant l'objectif de qualité fixé à 10 µg/m³ ; Aucun habitant n'est donc affecté par le dépassement de la valeur limite (25µg/m³). • NO_2 : les concentrations sont principalement situées au niveau des axes routiers majeurs (A13) ; les communes les plus affectées sont Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville ; D'autres secteurs connaissent des concentrations moyennes annuelles autour de 15µg/m³ notamment Buchelay, Limay et Porcheville ; Un maximum de 500 000 habitants au niveau régional serait ainsi affecté. Les communes comprises dans la zone sensible sont Buchelay, Gargenville, Issou, Limay, Magnanville, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Porcheville.
Secteur F : Arnouville-les-Mantes (2) Aubergenville (1) Auffreville-Brasseuil (1) Boinville-en-Mantois (1) Bouafle (1) Favrieux (6) Flins-sur-Seine (2) Fontenay-Mauvoisin (1) Hargeville (1) Jumeauville (1) La Falaise (1)	**Qualité de l'air** • PM10 : sur l'ensemble des communes les moyennes annuelles sont comprises entre 15 et 17 µg/m³ respectant la valeur réglementaire (40µg/m³), ainsi moins de 1% de la population régionale est affectée par des dépassements de la valeur limite. • PM2,5 : les moyennes annuelles sont comprises entre 9 et 15 µg/m³ pour les communes le long de l'A13 tel que Aubergenville, Bouafle, Flins-sur-Seine, Mézières-sur-Seine et Les Mureaux, respectant la valeur réglementaire (25µg/m³) ; Un maximum de 500 000 au niveau régional est affecté par le dépassement de la valeur limite (25µg/m³). • NO_2 : les concentrations sont principalement situées au niveau de l'A13, axe routier majeur (proches de la valeur limite, fixée à 40µg/m³) ; les communes les plus affectées sont Aubergenville, Bouafle, Flins-sur-Seine, Mézières-sur-Seine et Les Mureaux ; Un maximum de 500 000 habitants au niveau régional serait ainsi affecté. Les communes comprises dans la zone sensible Aubergenville, Auffreville-Brasseuil, Flins-sur-Seine et Les Mureaux.

Mézières-sur-Seine (3) Perdreauville (1)	
Secteur G : Rosny-sur-Seine (6)	**<u>Qualité de l'air</u>** • PM10 : sur Rosny-sur-Seine les moyennes annuelles sont comprises entre 15 et 17 µg/m³ respectant la valeur réglementaire (40µg/m³), ainsi moins de 1% de la population régionale est affectée par des dépassements de la valeur limite. • PM2,5 : les moyennes annuelles sont comprises entre 9 et 16 µg/m³ pour Rosny-sur-Seine, respectant la valeur réglementaire (25µg/m³). Aucun habitant n'est donc affecté par le dépassement de la valeur limite (25µg/m³). • NO_2 : les concentrations sont principalement situées au niveau de l'A13, axe routier majeur, elles sont comprises autour de 15µg/m³. Un maximum de 500 000 habitants au niveau régional serait ainsi affecté.
Secteur H : Brueil-en-Vexin (1) Fontenay-Saint-Père (3) Lainville-en-Vexin (1) Méricourt (1) Montalet-le-Bois (1) Mousseaux-sur-Seine (1) Sailly (1) Tessancourt-sur-Aubette (2)	**<u>Qualité de l'air :</u>** • PM10 : sur l'ensemble des communes les concentrations moyennes annuelles de articules PM10 sont relativement basses, autour de 16µg/m³, respectant largement l'objectif de qualité (30µg/m³) et les valeurs règlementaires (40µg/m³). • PM2,5 : sur l'ensemble des communes les concentrations en particules PM2,5 sont très basses (9µg/m³), respectant l'objectif de qualité (10µg/m³), et les valeurs réglementaires (25µg/m³). • NO2 : sur l'ensemble des communes les concentrations moyennes annuelles sont très basses (autour de 10µg/m³) ; toutefois, des concentrations élevées sont observables le long des axes routiers, notamment la D983, à Fontenay-Saint-Père, où les concentrations moyennes annuelles de NO_2 peuvent atteindre 23µg/m³. La commune comprise dans la zone sensible d'Ile-de-France (ou zone administrative de surveillance, ZAS) est Tessancourt-sur-Aubette.

I. Une ambition de performance énergétique

Le territoire de GPS&O, densément peuplé, lieu de transit et d'accueil de nombreuses activités (industrielles, tertiaires) participe aux consommations d'énergies finales du territoire francilien, même si, selon les données extraites du bilan carbone du Plan Climat Air Energie Territorial (ARENE/ADEME), le territoire présente des consommations énergétiques modérées.

La consommation totale du territoire a été évaluée, en 2017, à 9254 GWh, soit environ 4,2% de la consommation finale estimée sur le territoire francilien pour un territoire qui représente environ 3,4% de la population francilienne (AirParif, ROSE 2017).

Focus Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)
Le PCAET de GPS&O a été adopté fin 2019. Dans le cadre de la Loi d'orientation des mobilités (LOM) de 2019, un plan Air a été ajouté et des Zones Faibles Emissions mobilités (ZFE-m) ont été créées.
Le PCAET du territoire vise à horizon 2050 à réduire de 64% les émissions de gaz à effet de serre et de 36% les consommations énergétiques et de multiplier par 10 la production d'énergies nouvelles recyclables.
La démarche du PACET repose sur quatre étapes :
> L'identification de la trajectoire des émissions de polluants :
- Scénario d'évolution complémentaire au PCAET
- Définition d'objectifs stratégiques chiffrés tous les deux ans ;

>L'adaptation du plan d'actions du PCAET pour inclure un Plan Air :
- Mise en valeur des actions du PCAET en rapport avec la réduction des émissions et des expositions
- Complétion et ajout d'actions

>L'intégration de l'enjeu des populations sensibles dans le Plan Air

> Enfin, l'étude d'opportunité de la Zone de Faibles Emissions mobilités (ZFE-m).

1. Rappel des enjeux hiérarchisés du PLUi

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Réduire l'impact des déplacements sur les consommations énergétiques et les émissions de Gaz à Effet de Serre	
Articuler développement urbain et desserte en transport alternatif à l'automobile	1
Faciliter le développement des mobilités douces en développant l'offre de liaisons et en favorisant la mixité fonctionnelle	1
Concrétiser les projets de transport en commun structurants et l'offre de mobilité associée (rabattements TC, stationnement, liaisons douces, …) au travers d'une politique globale et coordonnée de transport	2
Favoriser le développement du covoiturage et de l'auto-partage	2
Soutenir le développement de politiques de mobilité coordonnées à l'échelle des zones d'activités économiques	2
Valoriser et développer le transport fluvial par la Seine	2
Agir sur le secteur de l'industrie et des entreprises	2
Réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées à l'alimentation, par la valorisation des circuits-courts	2
Limiter les besoins en énergie du bâti sources de pressions sur les ressources énergétiques fossiles et de précarité énergétique	
Poursuivre l'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti existant	2

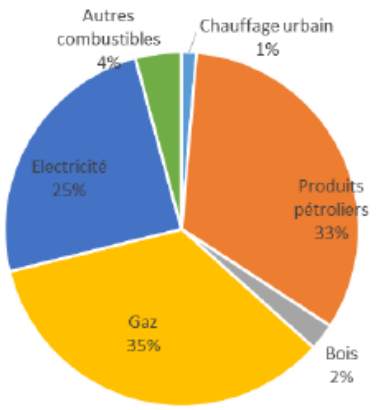
Optimiser les besoins en énergie des futures constructions neuves (bioclimatisme, bâtiments passifs et à énergie positive, réseau de chaleur, etc.)	2
Prolonger, voire développer les opérations incitatives (information, exemplarité publique, …)	3
Favoriser la valorisation d'un mix énergétique en cohérence avec le potentiel local :	
Promouvoir la structuration de la filière bois énergie, tout en assurant une gestion durable de la ressource	2
Poursuivre et intensifier le développement de la filière biomasse, dans la continuité des démarches expérimentales en cours	2
Etendre les dynamiques de récupération d'énergie (eaux usées, mobilité, etc.) et la méthanisation des déchets (ménagers, STEP)	2
Généraliser la valorisation de l'énergie solaire thermique	2
Cibler les secteurs favorables à la production d'énergie solaire photovoltaïque, en particulier dans les zones d'activités économiques qui occupent des surfaces importantes	2
Préciser le potentiel géothermique superficiel et favoriser sa valorisation	3
Etudier le potentiel de valorisation lié à la Seine pour la production de chaleur et de froid	3
Coordonner le développement des réseaux de chaleur et la valorisation des énergies renouvelables et de récupération produites localement	3
Informer, échanger et poursuivre les actions de sensibilisation sur le territoire (recherches et formations, Espaces Info énergie, Conseil en Energie Partagée, visites, concours, conférences, stands, balades thermiques, ateliers de démonstrations, semaines du développement durable etc.)	3

2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

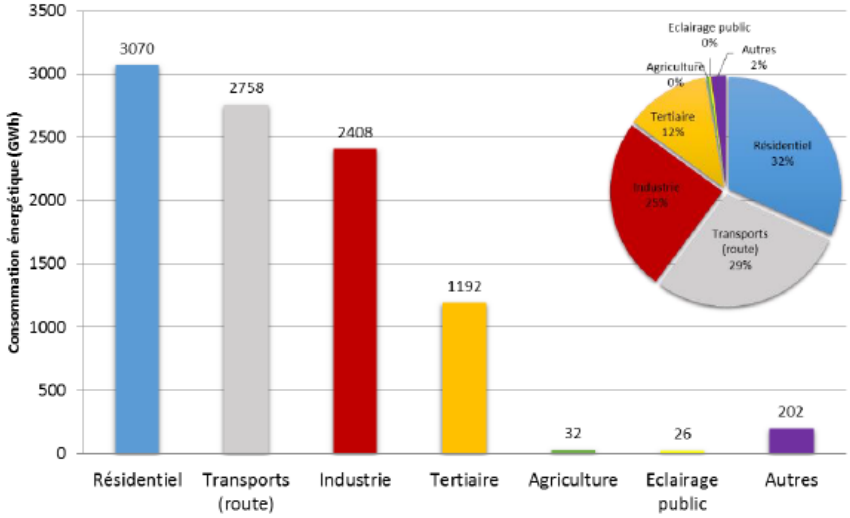
Le PLUi veille à rendre opérationnel le PCAET à l'aide des outils réglementaires disponibles afin d'atteindre les objectifs de réduction de GES, de réduction des consommations énergétiques ou encore de développement d'énergies renouvelables qui sont fixés par le PCAET.

Les incertitudes sur le coût de l'énergie pourraient conduire à une fragilisation économique des ménages les plus dépendants de l'usage de leur voiture, notamment habitant en zone rurale.
La facture énergétique liée au bâti devrait aussi augmenter si la rénovation du parc ne se poursuit pas efficacement.

Selon la tendance récente et les dernières normes, les constructions neuves seront performantes et très attractives par rapport au parc du bâti ancien. La nouvelle réglementation thermique RE 2020 s'applique en effet aux logements depuis le 1er janvier 2022 et aux bureaux à partir de juillet 2022. Au-delà des performances énergétiques renforcées, elle impose une contrainte supplémentaire sur les émissions de carbone émises par les matériaux de construction. Le PLUi développe déjà plusieurs règles en faveur des économies d'énergie, anticipant en partie les règles désormais en vigueur (bioclimatisme, renforcement de la réglementation en vigueur…). Certains ensembles bâtis existants, abritant des constructions plus anciennes pourraient néanmoins voir leur attractivité et dynamisme réduits. Toutefois, malgré une dynamique de réhabilitation enclenchée au travers de programmes et d'aides, la totalité du parc existant n'en bénéficie pas. Ainsi, des constructions au caractère de « passoires énergétiques » traduisent le caractère diffus de cette problématique sur le territoire.



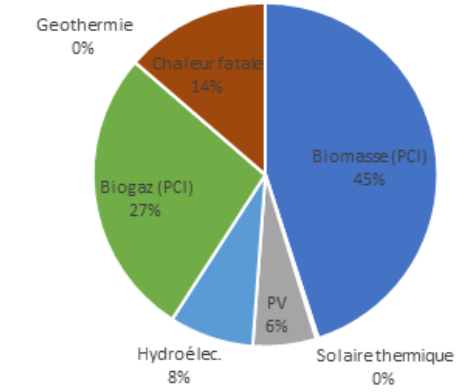
Répartition des consommations énergétiques par source d'énergie sur le territoire – Source : Diagnostic PCAET, 2019



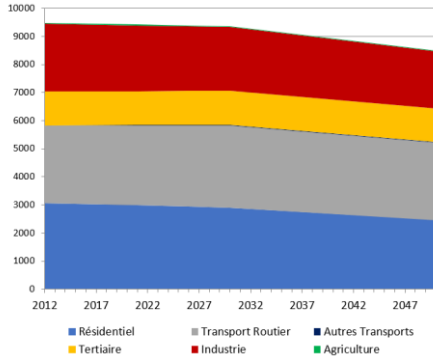
Consommations énergétiques par secteur – Source : EES PCAET, 2019

La part des énergies renouvelables devraient augmenter sous l'effet des règles du PLUi qui prévoit au règlement et OAP notamment, le raccordement aux réseaux de chaleur existants, l'encouragement voire le recours obligatoire dans certaines zones aux énergies renouvelables, etc.

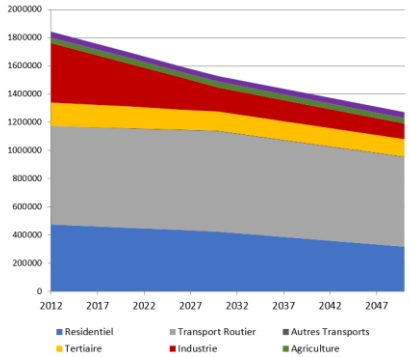
Comme pour d'autres thématiques, la problématique énergétique reste globale. Aussi, les enjeux déterminés au PLUi restent applicables sur l'ensemble des secteurs, principalement dans le cadre de la modification vis-à-vis de la réduction des consommations énergétiques liées au bâti et aux transports, mais aussi le recours aux énergies renouvelables.



Gisement total en énergie renouvelables et de récupération sur le territoire – Source : EES PCAET, 2019



Evolution des consommations d'énergie finale selon le scénario tendanciel (tCO2/an) – Source : Stratégie du PCAET de GPS&O et EES PCAET, décembre 2019



Evolution des émissions de GES selon le scénario tendanciel (tCO2/an) – Source : Stratégie du PCAET de GPS&O et EES PCAET, décembre 2019

J. D'importants gisements en faveur d'une écologie urbaine performante

1. Écologie urbaine

L'écologie urbaine est un **concept** appliquant les **enjeux écologiques à la vie en ville.** Il défend une approche transverse et pluridisciplinaire ayant trait à la promotion d'un mode de vie durable en zone urbaine : transport, urbanisme, habitat, lutte contre la pollution, la gestion de l'énergie, la démocratie et économie locale... Ce champ de réflexion vise à **améliorer le cadre de vie des populations urbaines**.

Le contexte du territoire de GPS&O contraint les populations et les activités à aller chercher toujours plus loin les ressources nécessaires au quotidien de ses usagers. En parallèle, le territoire recense des ressources énergétiques encore majoritairement issues des énergies fossiles, y compris pour l'alimentation des réseaux de chaleur, et des besoins en énergie nombreux et importants à satisfaire (transport, production d'énergie, économie, résidentiel, …)

Pourtant, composée de territoires urbains, ruraux et périurbains, GPS&O est un territoire prometteur pour le développement d'une écologie urbaine performante.

D'une part, relativement urbanisé, habité et productif, le territoire produit et dispose par conséquent d'un gisement de ressources valorisables :

- Des déchets (ménagers, issus des entreprises et des activités) ;
- Les boues des stations d'épurations ;
- Les résidus de la biomasse.

D'autre part, très présentes au sein du territoire, les industries offrent des potentiels en termes d'écologie industrielle (double réseau d'eau, récupération de la chaleur liée aux activités, réutilisation des déchets sur site, …) pour le développement et l'intensification la prise en compte de l'écologie sur le territoire.

2. Une gestion des déchets ambitieuse

Depuis le 1er janvier 2016, la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) est compétente en matière de collecte et de traitement des déchets des ménages et déchets assimilés. Toutefois, l'organisation de cette compétence n'était pas encore homogène et s'appuyait sur les pratiques qui s'exerçaient dans les anciens EPCI. Depuis la formalisation du PLUi, l'achèvement des différents marchés et la signature de contrats uniques avec la Communauté Urbaine sont effectifs.

La production annuelle de déchets était estimée à 373,13 kg/hab., en baisse de 0,98% par rapport à 2018 et d'environ 27% depuis 2016.

Le traitement des déchets permet une valorisation énergétique par incinération de 65,27% du tonnage de déchets traités, alors que le recyclage de matière, le stockage de déchets non dangereux de et le compostage permettent respectivement 14,07%, 11,91% et 8,7% de la valorisation énergétique.

a. Rappels des enjeux hiérarchisés au PLUi

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Diminuer la production et la collecte des ordures ménagères	
Amplifier la valorisation et le réemploi (textiles, valorisation énergétique et organique, déchets végétaux)	2
Limiter les dépôts sauvages	2
Amplifier les actions d'information et de sensibilisation particulièrement dans les collectivités les plus urbaines où le tonnage est important	3
Augmenter la surveillance afin de limiter les « refus de collecte »	3
Améliorer et approfondir les connaissances liées à la collecte des déchets (quantités collectées par déchets, qualité et dysfonctionnement de la collecte, etc.) sur l'ensemble du territoire	3
Perfectionner la gestion globale des déchets grâce à son harmonisation à l'échelle de l'intercommunalité (données, acteurs, modes de collecte, consignes de tri, fonctionnement des déchèteries)	3

b. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

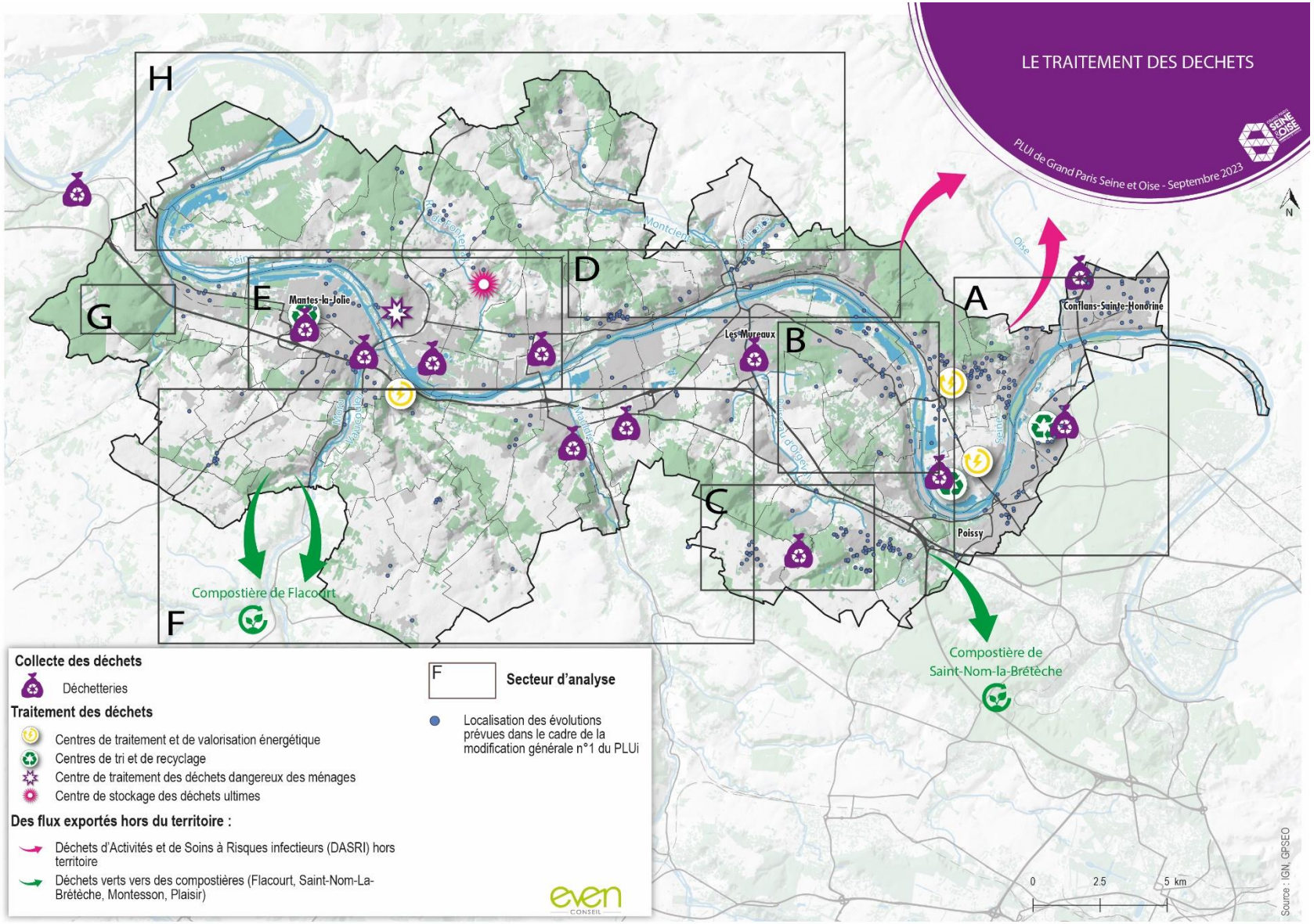
La croissance de la population et de l'activité économique s'accompagnera d'une augmentation de la production globale de déchets ménagers, bien que leur proportion diminue par rapport au total de déchets produits. Cette augmentation permettra de pérenniser l'alimentation des unités de valorisation énergétique des déchets.

La production des déchets du BTP devrait se poursuivre en lien avec les chantiers et futures mises en chantier projetées.

c. Définition des enjeux de la modification

Sur cette thématique, les enjeux affectés aux différents secteurs restent généraux et peuvent difficilement être affectés spécifiquement à certains d'entre eux. Ainsi, les enjeux en matière d'amplification de la valorisation et du réemploi, d'amélioration de la gestion globale, etc. sont applicables à l'ensemble du territoire indépendamment des secteurs. Notons cependant :

- Sur le secteur E, la présence d'un centre de stockage de déchets ultimes et un centre de traitement des déchets dangereux des ménages ;
- Sur les secteurs A, B et I, la présence de centres de traitement et de valorisation énergétique ;
- Une localisation des déchetteries du territoire organisée plutôt autour de l'axe Seine.


LE TRAITEMENT DES DECHETS
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2023
H
G
E
D
A
B
C
F
Mantes-la-Jolie
Les Mureaux
Conflans-Sainte-Honorine
Poissy
Compostière de Flacourt
Compostière de Saint-Nom-la-Bretèche
Collecte des déchets
Déchetteries
Traitement des déchets
Centres de traitement et de valorisation énergétique
Centres de tri et de recyclage
Centre de traitement des déchets dangereux des ménages
Centre de stockage des déchets ultimes
Des flux exportés hors du territoire :
Déchets d'Activités et de Soins à Risques infectieux (DASRI) hors territoire
Déchets verts vers des compostières (Flacourt, Saint-Nom-La-Brétèche, Montesson, Plaisir)
F
Secteur d'analyse
Localisation des évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi
even CONSEIL
0
2.5
5 km
Source : IGN, GPSEO

K. Les carrières, une activité historique a forts enjeux environnementaux

Comme le rappelle la toponymie de la commune de Carrières-sous-Poissy venant des premières carrières de moellons découvertes et creusées à l'époque romaine, l'exploitation des matériaux du sous-sol est historique sur le territoire de GPS&O et continue de façonner le paysage et la topographie.
Le territoire de GPS&O concentre deux-tiers des carrières du département des Yvelines. Ces sites et ces activités font l'objet du Schéma départemental des carrières des Yvelines, approuvé en 2013 et soumis à évaluation environnementale et à évaluation des incidences Natura 2000. Les carrières exploitées sont ainsi soumises à une réglementation exigeante, celle des ICPE.
Malgré les importants gisements, ceux-ci sont soumis à de nombreuses contraintes environnementales (secteurs à forte sensibilité).
Le transport des matériaux se fait essentiellement par voie routière, à l'heure où les besoins en Ile-de-France et dans le département sont croissants. Cette demande induit une forte pression pouvant mener à l'épuisement des matériaux alluvionnaires.
Néanmoins, le développement du transport fluvial permet de limiter le coût environnemental et économique du transport pour leur acheminement vers la métropole parisienne. Par ailleurs, la modernisation et le développement des infrastructures de fret, la rénovation des modalités d'accès au réseau ferré permet de développer le transport des matériaux par réseau ferré.
Les sites de carrières et les matériaux d'exploitation sont principalement situés dans la Vallée de la Seine aval et le Mantois-Drouais (Achères, Carrières-sous-Poissy). Quelques exceptions figurent néanmoins sur le territoire de GPS&O comme à Guitrancourt.

1. Rappel des enjeux hiérarchisés

Les enjeux tels que définis et hiérarchisés, par ordre de 1 à 3, où 1 étant le plus fort, à l'élaboration du PLUi sont rappelés ci-dessous.

ENJEU	FORCE
Ne pas accentuer la vulnérabilité du territoire en termes de risques d'effondrement	1
Assurer une requalification qualitative des anciennes carrières apportant une plus-value au fonctionnement écologique du territoire	2
Valoriser et développer le transport fluvial par la Seine	2
Poursuivre la recherche d'une optimisation pour un usage rationnel des matériaux, en développant l'emploi de matériaux de substitution (calcaires, sablons, …) ou alternatifs (recyclage des matériaux du BTP) à ceux alluvionnaires en eau (épuisement de la ressource)	2

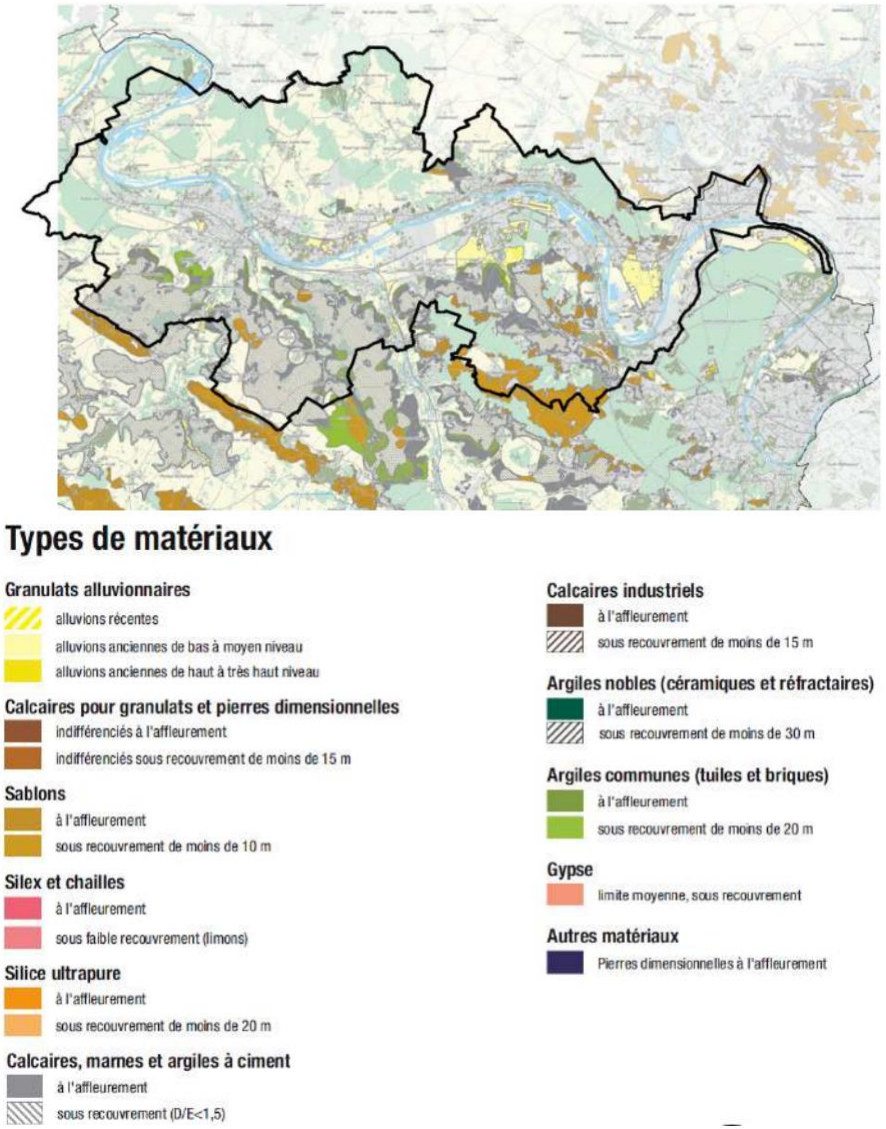
2. Perspectives d'évolution au fil de l'eau

Si les besoins restent croissants en Ile-de-France et dans le département des Yvelines en termes de matériaux, la pression qui reste accrue devrait être nuancée avec la nécessité de gérer les pénuries de certains matériaux et le recours à l'utilisation de matériaux alternatifs (notamment issus du recyclage), en cohérence avec les enjeux nationaux d'économie circulaire.
Le PLUi traduit d'ailleurs cet enjeu dans certaines OAP en incitant à l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables.

Le PLUi autorise l'exploitation de carrières du territoire en ne prévoyant qu'un seul nouveau secteur d'exploitation en plus du projet d'intérêt général de Calcia. Les développements sont ainsi

strictement encadrés. En effet, les dispositions réglementaires du PLUi prévoient une zone NVc dédiée spécifiquement aux carrières. Il existe deux sous-secteurs NVc1 et NVc1a couvrant le périmètre d'intérêt général Calcia, sur la commune de Brueil-en-Vexin. Cette carrière en projet représentait à court terme l'ouverture et l'exploitation d'une carrière de calcaire cimentier pour maintenir l'activité de la cimenterie de Gargenville après l'épuisement à court terme des réserves de la carrière dite de Guitrancourt. Toutefois, le projet a été abandonné par le cimentier Calcia à la fin de l'année 2020. Le site est actuellement occupé par des terres agricoles. Le projet devrait être retiré dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi, une fois le projet d'intérêt général (PIG) annulé par l'Etat.
Par ailleurs, le PLUi, s'il permet la poursuite de l'activité d'exploitation de carrières, encadre également les projets de réaménagement de certains sites à travers l'outil OAP et le zonage notamment pour assurer leur valorisation au titre de la Trame Verte et Bleue. Notons enfin que grand projet fluvial du Port d'Achères et la connexion du futur Canal Seine Nord devraient pour leur part contribuer à développer le transport fluvial des matériaux, améliorant ainsi l'impact environnemental de cette activité.

Sur cette thématique, les communes concernées par un zonage NVc, NVc1 ou NVc1a sont Achères, Brueil-en-Vexin, Conflans-Sainte-Honorine, Flacourt, Gargenville, Guernes, Guitrancourt, Issou, Mézières-sur-Seine, Saint-Martin-le-Garenne et Triel-sur-Seine, soit les secteurs A, B, E, F et H.



III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATIONAUX, COMMUNAUTAIRES OU INTERNATIONAUX ET JUSTIFICATION DU CHOIX OPERE AU REGARD DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES

Ce volet est développé en réponse à l'alinéa 4° de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation :
« 4° Explique les choix retenus [pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement] au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ».

A. Objectifs en matière de protection de la biodiversité

Cadre des objectifs nationaux	- La préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion, issues **des Lois Grenelle de l'Environnement,** - La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages - La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Loi Climat et Résilience »
Cadre des objectifs européens	- **Les directives européennes dites « Habitats » et « Oiseaux** », respectivement Directive n°92/43/CE du 21 mai 1992 et Directive n°79/409/CE du 2 avril 1979
Cadre des objectifs internationaux	- Convention de la diversité biologie (sommet de Rio, 1992) - Objectif biodiversité et initiative Countdown 2010 (sommet de Johannesburg, 2010)

La modification générale n°1 du PLUi de GPS&O, comme le PLUi approuvé, vise la préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion dans le respect des objectifs nationaux, européens et internationaux en particulier grâce à la restauration et la mise en valeur des continuités écologiques et en particulier la Seine la plus forte d'entre les composantes naturelles du territoire. D'autre part le PLUi modifié vise un développement durable des zones urbaines en opérant une densification des espaces déjà construits afin de laisser une large place aux espaces végétalisés, supports et garant de la biodiversité « ordinaire ». Le projet met fortement en avant la défense de la vocation agricole du territoire et l'associe à des bénéfices environnementaux dont la protection de la biodiversité.

B. Objectifs en matière de transition énergétique

Cadre des objectifs internationaux	- Le Protocole de Kyoto traduit dans les lois Grenelles de l'environnement en faveur d'une réduction des besoins énergétiques d'ici 2020 : o Réduire de 20% les émissions de gaz à effet-de-serre à l'horizon 2020 ; o Améliorer de 20% l'efficacité énergétique d'ici 2020, en généralisant les bâtiments à énergie positive et en réduisant la consommation énergétique des bâtiments existants ; o Porter la part d'énergie renouvelable à 23% de la consommation d'énergie finale en 2020 ; o Atteindre le Facteur 4 à l'horizon 2050, soit une réduction par 4 des émissions de gaz à effet-de-serre d'ici 2050, ce qui correspond à la traduction française du protocole de Kyoto. - **Les Accords de Paris sur le Climat** signés le 12 décembre 2015 et entrés en vigueur le 4 novembre 2016 visent à : o Contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels et si possible de viser à poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5 °C ; o Désinvestir des énergies fossiles ; o Atteindre la neutralité carbone : diminuer les émissions de GES pour que, dans la deuxième partie du siècle, elles soient compensées par les puits de carbone.
Cadre des objectifs européens	- **Le Paquet Énergie Climat**, adopté le 24 octobre 2014 fixe différents objectifs : o Réduire les émissions de gaz à effet-de-serre de 40 % en 2030, par rapport à 1990, en posant un cadre contraignant au niveau européen et une répartition de l'effort entre États membres ; o Augmenter à 27 % la part des énergies renouvelables consommée dans l'UE en contraignant au niveau européen, et laissant la répartition entre États membres ; o Viser un objectif indicatif de nouvelles économies d'énergie de +27 % au plan européen.
Cadre des objectifs nationaux	- **La loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTEPCV),** adoptée le 17 aout 2015, porte de nouveaux objectifs communs plus ambitieux à long termes : o Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet-de-serre en 2030 par rapport à 1990 ; o Baisser de 30 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012 ; o Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ; o Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025 ; o Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ; o Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025. - **La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** dite « Loi Climat et Résilience »

La modification générale n°1 du PLUi s'empare de ces objectifs au travers du développement de filières émergentes innovantes afin de poursuivre l'engagement vers la transition énergétique. Il vise en particulier à structurer des filières de production et de distribution d'énergies renouvelables biosourcées, thermique et solaire grâce au déploiement d'une démarche d'innovation et de recherche et développement (R&D). Le développement de solutions de mobilités intelligentes est inscrit au PADD afin de répondre aux enjeux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'économie des ressources.

C. Objectifs en matière de gestion écologique de la ressource en eau

Cadre des objectifs internationaux	- Objectif 6 : Garantir l'accès de tous à l'eau, l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau parmi les **17 Objectifs de Développement Durable d'ici 2030 : Eau propre et assainissement de l'OMS**
Cadre des objectifs européens	- **La Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000** a établi un cadre pour une politique communautaire de l'eau et renforce les principes de gestion de l'eau par bassin versant hydrographique déjà adoptés par la législation française avec les SDAGE et les SAGE. Elle affirme l'objectif ambitieux d'atteindre **un bon état des masses d'eau superficielle et souterraine à l'horizon 2015.** Transposée en droit français en 2004, elle s'est traduite par la révision du SDAGE
Cadre des objectifs nationaux	- **La loi sur l'eau de janvier 1992** a instauré une gestion globale à l'échelle des bassins versants et ses principaux outils de planification et de gestion (les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE, et les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux - SAGE) en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages. - La loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006 - **La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** dite « Loi Climat et Résilience »

La modification générale n°1 du PLUi intègre des objectifs de gestion optimale de la ressource en eau et de sa protection afin d'assurer un approvisionnement sûr en eau potable et un assainissement efficace tout en protégeant les champs captant. Le PLUi intègre également, mais de manière indirecte, les dispositions prévues au SDAGE et dans le SAGE de la Mauldre quant à la gestion de la ressource en eaux et la préservation des milieux aquatiques.

D. Objectifs en matière de santé publique

Cadre des objectifs internationaux	- **Charte d'Ottawa pour la Santé en 1986 / Programme et Réseau « Ville Santé » de l'OMS dès 1987**. Programme complété par l'École des Hautes Études en Santé Publique (EHESP) qui définit un cadre de références composé de 7 axes d'action : o Réduire les polluants, les nuisances et autres agents délétères, o Promouvoir les comportements de vie sains des individus, o Contribuer à changer le cadre de vie Identifier et réduire les inégalités de santé, o Soulever et gérer, autant que possible, les antagonismes et les possibles synergies entre les différentes politiques publiques (environnementales, d'aménagement, de santé...) o Mettre en place des stratégies favorisant l'intersectorialité et l'implication de l'ensemble des acteurs, y compris les citoyens o Penser un projet adaptable, prendre en compte l'évolution des comportements et modes de vie o (12 m²/hab. d'espaces verts selon OMS)
Cadre des objectifs européens	- **Consensus de Göteborg en 1999 (**WHO Regional Office for Europe, 1999) qui intègre les principes et les valeurs portés à la fois par la santé environnementale, la promotion de la santé et la lutte contre les inégalités sociales de santé - Directive n°2008/50/CE du 21/05/08 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe + Directive n°2004/107/CE du 15/12/04 : Ces directives fixent différents types de valeurs, notamment des valeurs limites correspondant à des valeurs de concentration qui ne peuvent être dépassées que pendant une durée limitée des valeurs cibles qui correspondent aux concentrations pour lesquelles les effets sur la santé sont négligeables et vers lesquelles il faudrait tendre en tout point du territoire urbanisé
Cadre des objectifs nationaux	- **Les objectifs de la Loi TEPCV** visent notamment à réduire de 10% par habitant la production de déchets ménagers et assimilés aux horizons 2020 et 2025, orienter vers la valorisation matière (notamment organique) 55% des déchets non dangereux non inertes à l'horizon 2020 et 65 % en 2025, orienter vers la valorisation à 70 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics, réduire de 30% les quantités de déchets non dangereux admis en installation de stockage en 2020 et de 50 % en 2025. - Code la Santé Publique - **La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** dite « Loi Climat et Résilience »

Le territoire de GPS&O s'engage dans son projet de modification générale n°1 du PLUi en faveur d'un urbanisme prenant particulièrement en compte les enjeux de la santé et de bien-être des habitants au travers des leviers d'action relatifs à la réduction des nuisances sonores et atmosphériques, aux risques technologiques ainsi qu'à l'amélioration globale du cadre de vie.

IV. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS, PLANS ET PROGRAMMES

Ce chapitre s'inscrit en réponse de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme qui demande : « Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

A. Documents, plans ou programmes avec lesquels le PLUi doit être compatible

Conformément à l'article L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible ou prendre en compte, s'il y a lieu, les documents suivants :

Articulation du PLUi vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme	
Document	**Commentaire**
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1	PLUi modifié non concerné car absence de SCoT
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983	PLUi modifié non concerné
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports	PLUi modifié non concerné car il ne tient pas lieu de plan de mobilité (article 131-8 du code de l'urbanisme)
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	PLUi concerné par le **Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi 2018-2023)**
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement	PLUi concerné par le **PCAET de GPS&O.**
Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.	PLUi modifié non concerné

<u>En l'absence de SCoT</u>, articulation du PLUi vis-à-vis des dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L.131-1 ; des documents mentionnés à l'article L.131-2 ; des documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1 du code de l'urbanisme.	
Document	**Commentaire**
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1	PLUi modifié non concerné
Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	PLUi modifié non concerné
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1	PLUi modifié concerné par **le SDRIF**
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLUi modifié non concerné
Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLUi modifié non concerné
Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement	PLUi modifié concerné par Erreur ! Source du r envoi introuvable. **Français.**
Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'Environnement	PLUi modifié non concerné

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ; Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'Environnement ;	PLUi modifié concerné par **le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027.** PLUi modifié concerné par **le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre.**
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7	PLUi modifié concerné par le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Erreur ! Source du r envoi introuvable.**7.**
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4	PLUi concerné par Erreur ! Source du renvoi i ntrouvable. Erreur ! Source du renvoi introuvable. **: Plan d 'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome des Mureaux**
Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement	PLUi modifié non concerné
Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement	PLUi modifié non concerné
Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;	PLUi modifié non concerné
Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;	PLUi modifié concerné par le **Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Ile-de-France**
Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;	PLUi modifié concerné par le **Schéma Régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France**
Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;	PLUi modifié concerné par le **plan de mobilité d'Ile-de-France (PDUIF)**

Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.	PLUi modifié non concerné

1. Le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)

Le PLHi 2018-2023 définit pour 6 ans, la programmation de logements et s'opérationnalise par le biais d'un programme d'actions, lequel vise, entre autres, la production d'une offre de logements de qualité, l'amélioration du parc existant et la fluidité de tous les parcours résidentiels.

Le PLHi a été arrêté lors du conseil communautaire du 14 février 2019.

Le PLHi et le PLUI ont été élaborés concomitamment, aussi le PLUI approuvé intègre ses orientations.

Le PLHi doit prendre en compte les objectifs territorialisés déterminés par le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France 2017-2023.

.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Contribuer à l'effort régional de production de logements, en veillant au développement équilibré et durable du territoire	La modification générale n°1 du PLUi veille à respecter l'objectif de construction de 2 300 logements par an fixé par le SRHH de manière à répondre aux besoins en logements locaux et participer à l'effort de construction nécessaire en Ile-de-France. Cette production de logements se fera d'abord par intensification urbaine. L'intensification urbaine constitue l'un des choix politiques forts de la modification générale n°1 du PLUi. Optimiser les tissus bâtis existants et densifier les secteurs stratégiques (périmètre d'intérêt communautaire, pôles gares, centralités existantes) s'avèrent incontournables pour lutter contre l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels. L'ambition de la modification générale n°1 du PLUi est d'équilibrer les dynamiques d'intensification. Ainsi, elle s'inscrit dans l'enveloppe urbaine définie par le PLUi approuvé. L'intensification se voudra cohérente. Il s'agit notamment de privilégier la densification dans les zones urbaines déjà desservies par les transports en commun et les centres générateurs de déplacements. La priorité est également donnée à la reconquête des friches et délaissés urbains, notamment les dents creuses et les sites mutables. La modification générale n°1 répond à cette ambition avec la création d'une OAP de secteur à échelle communale « Cœur d'Issou » sur la commune d'Issou.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	Par ailleurs, la modification générale du PLUi veille, lors de modifications sur les OAP en matière de programmation de logements, à maintenir une densité nette quasiment équivalente à celle annoncée au moment de l'approbation du PLUi (Juziers et les Alluets-le-Roi notamment). La modification générale n°1 du PLUi prévoit par ailleurs l'introduction de la mixité fonctionnelle dans les espaces urbanisés à vocation dominante d'habitat. En matière de diversification, la modification générale n°1 du PLUi garantit l'équilibre social/privé de l'offre de logements mais aussi l'équilibre en matière de typologie en s'adaptant aux caractéristiques socio-démographiques des ménages (parcours résidentiels). Les modifications apportées en termes de densité aux OAP de la commune Juziers respectent les principes du PLHi, de même pour l'augmentation de densité dans les OAP d'Orgeval et de Flins-sur-Seine.
Agir pour un parc social attractif	Comme pour le PLUi approuvé, la mixité sociale est également l'un des enjeux forts portés par la modification générale n°1 du PLUi. Il s'agit ainsi d'intégrer le principe de mixité sociale aux projets d'aménagement et de travailler l'imbrication entre logement social et accession libre. A noter, que chacun des sujets de la modification générale a été retenu au regard du respect du principe de mixité sociale. Les objectifs de mixité sociale ont en effet été renforcés dans les OAP de secteur à échelle communale de Juziers, Orgeval et Flins-sur-Seine. Le règlement de la zone UDa2 du PLUi modifié maintient la possibilité aux constructions de bénéficier d'une hauteur supérieure dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux. La commune de Bouafle a notamment choisi de modifier le zonage de certains quartiers en faveur de cette zone UDa2.
Prévenir la dévalorisation du parc privé, renforcer son amélioration et lutter contre l'habitat indigne	La modification n°1 du PLUi ne touche pas aux dispositions du PLUi approuvé quant à cette orientation du PLHi.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Contribuer à répondre aux besoins spécifiques en logements	Comme le PLUi approuvé, le PLUi modifié contribue à répondre aux besoins spécifiques en logement grâce à la diversification : - De l'offre en logements en équilibrant privé et social ; - De la typologie de logements adaptée aux besoins des ménages. Par ailleurs, la modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux dispositions prévues par le PLUi approuvé afin de prendre en compte le schéma départemental d'accueil des gens du voyage et la mise en œuvre les conditions de leur accueil.
Piloter, animer la mise en œuvre du PLHi pour en assurer la réussite, en s'appuyant notamment sur les outils d'observation existants	La modification générale n°1 du PLUi s'appuie sur les critères et indicateurs mis en place par le PLUi approuvé permettant de suivre les effets du projet sur l'environnement.

2. Le plan climat air énergie territorial (PCAET)

Le PCAET a été approuvé le 19 décembre 2019. Le PLUi de GPS&O prend en compte et intègre les enjeux et objectifs déclinés dans le PCAET.

Depuis l'approbation du PLUi, l'articulation entre le PLUi et le PCAET a évolué passant d'un rapport de « prise en compte » à un rapport de « compatibilité ». Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020, ces « dispositions [ne] sont applicables [qu'] aux plans locaux d'urbanisme […] dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021 ».

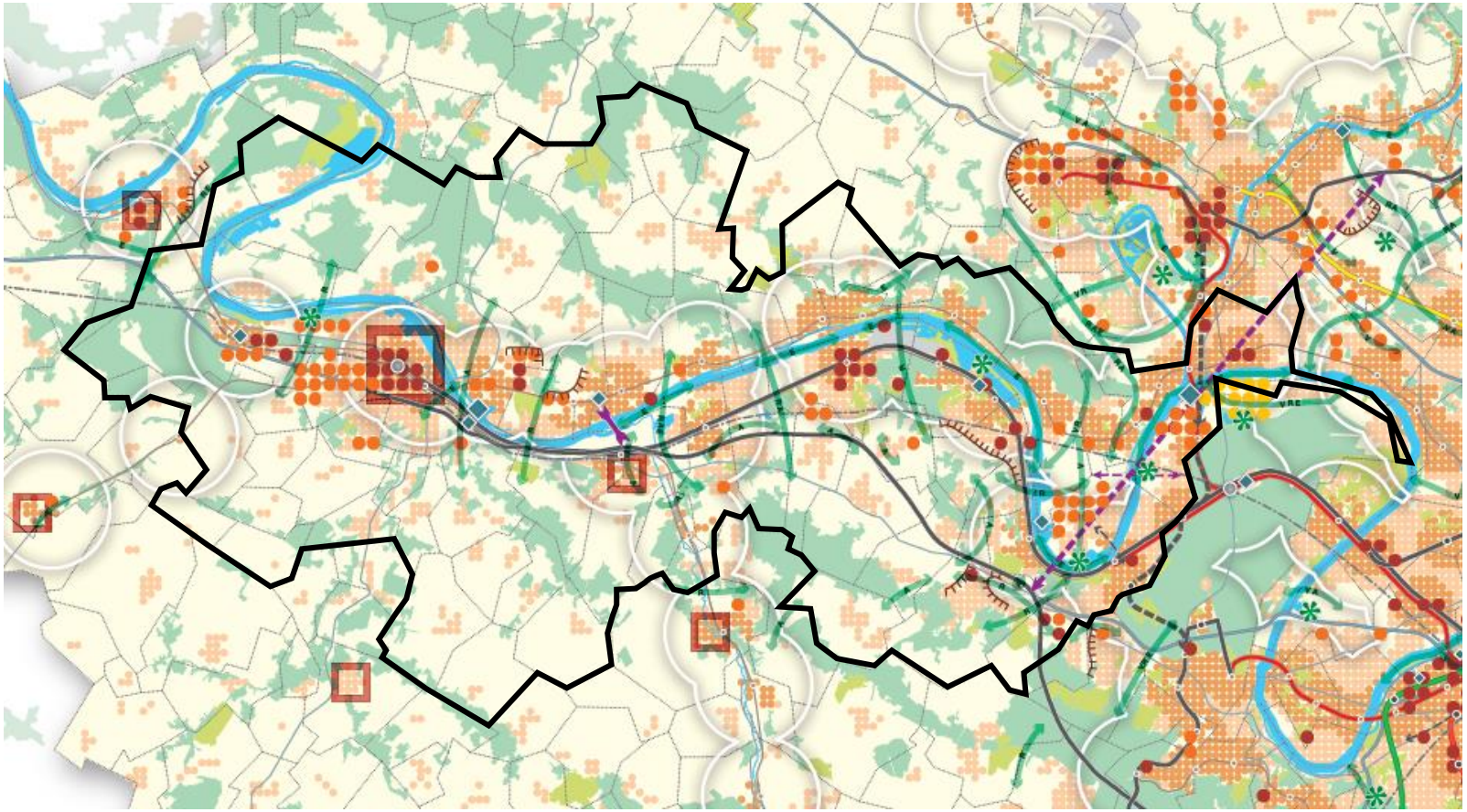
Le PLUi a été approuvé en janvier 2020, il devait ainsi simplement prendre en compte le PCAET, conformément à la réglementation en vigueur. Le PLUi approuvé analyse ainsi le lien de prise en compte entre le PCAET et le PLUi. Néanmoins, l'élaboration de concert des deux documents a créé une compatibilité de fait. En témoigne certaines dispositions du PLUi en faveur de la lutte contre les îlots de chaleur qui constituent une traduction du PCAET de GPS&O en matière d'adaptation au changement climatique. En effet, le PLUi de GPS&O intègre dans son règlement des coefficients d'espace de pleine terre dans l'ensemble des zones urbaines avec un dispositif de trame verte urbaine complémentaire (cœurs d'ilot et lisières de jardin, espaces collectifs végétalisés, boisements urbains, arbres et alignements d'arbres identifiés) ainsi que de zones naturelles de jardin (zones NJ), dans les parcs et espaces publics en milieu urbain.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Axe 1 : Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments	Au sein de plusieurs OAP à l'échelle communale (Les Alluets-le-Roi) le nombre de logements est revu à la baisse réduisant ainsi les besoins énergétiques du territoire. Des évolutions prévoient la possibilité d'ajouter des destinations ou de changer de destination à une construction existante (La Falaise, Sailly), permettant ainsi de s'inscrire dans une sobriété foncière répondant à la fois au PCAET et au ZAN (anticipation des objectifs de zéro artificialisation nette). Les évolutions en lien avec une augmentation de la densité ou le changement/ajout de destination ont une double incidence : d'une part, la sobriété foncière, d'autre part une augmentation potentielle des concentrations d'émissions de GES et les besoins énergétiques liées aux nouvelles constructions (Flins-sur-Seine, Guitrancourt, Issou). Ainsi, l'application de de la réglementation thermique pour les nouvelles constructions permettra de limiter les augmentations énergétiques des nouvelles constructions (Orgeval, Auffreville-Brasseuil).et de répondre aux objectifs du PCAET. **Le PLUi modifié respecte les objectifs du PCAET et est compatible avec celui-ci.**

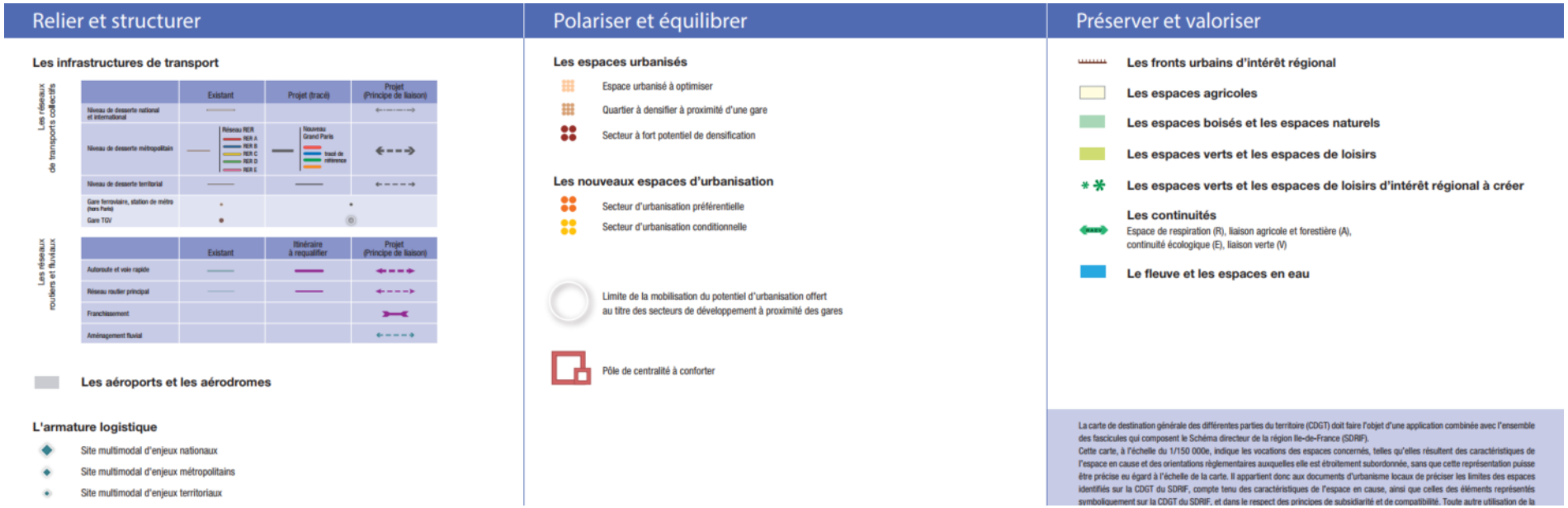
Axe 2 : Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé	La modification générale n°1 prévoit des évolutions permettant l'aménagement de cheminements et voies douces au sein des OAP ou par les emplacements réservés à Chanteloup-les-Vignes, Favrieux, Juziers, Mantes-la-Jolie, Morainvilliers. Ces évolutions favorisent le développement d'une mobilité diversifiée, bas carbone et respectueuse aussi bien de l'environnement que de la santé. Cela permet de mettre en œuvre l'orientation du PCAET sur le sujet. **Le PLUi modifié respecte les objectifs du PCAET et est compatible avec celui-ci.**
Axe 3 : Développer les énergies renouvelables sur le territoire	Parmi les évolutions prévues, la fonctionnalisation des toitures terrasses permettra une production d'énergie renouvelables. Celle-ci, couplée à une écologie urbaine positive ou une végétalisation participe à l'atténuation des effets d'ilot de chaleur, comme à Juziers. Cela contribue à répondre à l'action 3.5 qui vise à accompagner le territoire dans le développement du solaire photovoltaïque en autoconsommation. **Le PLUi modifié respecte les objectifs du PCAET et est compatible avec celui-ci.**
Axe 4 : Développer une économie durable et inclusive, en mobilisant les acteurs économiques, les collectivités et les citoyens du territoire	La modification de l'OAP « Les Hautes Perruches » à Rosny-sur-Seine permet d'insérer et de valoriser le développement des circuits-courts alimentaires comme facteur de développement économique local et de cohésion territoriale entre les zones urbaines et les zones rurales. Cette évolution s'inscrit dans l'axe du PCAET visant à développer une économie locale durable et inclusive et répond à l'action 4.3 en faveur des produits locaux pour raccourcir les circuits de distribution. **Le PLUi modifié respecte les objectifs du PCAET et est compatible avec celui-ci.**
Axe 5 : Accompagner l'évolution des modes de production agricoles et d'alimentation et adapter le territoire aux changements climatiques	A Rosny-sur-Seine, la modification portant sur l'OAP des « Hautes Perruches » prévoit l'implantation d'activités agricoles s'inscrivant dans une démarche innovante, respectueuse de l'environnement, sobre, d'une nouvelle économie durable, circulaire et inclusive. Cette évolution permet ainsi de mettre en œuvre la stratégie du PCAET visant l'accompagnement de l'évolution des modes de production agricoles et alimentaires sur le territoire. De nombreuses évolutions prévues par la modification n°1 du PLUi permettent d'adapter le territoire aux changements climatiques. On peut notamment citer les

	protections de cœurs d'ilots, d'arbres ou les changements de zonage à Achères, Favrieux, Mantes-la-Ville, Meulan-en-Yvelines, Orgeval, Poissy, Vernouillet, Triel-sur-Seine permettant d'augmenter les espaces de pleine terre et végétalisés. Ces évolutions permettent de contribuer à augmenter la part d'espaces végétalisés qui peuvent piéger du carbone, ainsi que les espaces ombragés, qui réduisent les effets de chaleur. **Le PLUi modifié respecte les objectifs du PCAET et est compatible avec celui-ci..**

3. Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)



Carte des destinations du SDRIF pour le territoire GPS&O et légende (source Institut Paris Région)



Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, définit le cadre de la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région d'Île-de-France à l'horizon 2030.

La modification générale n°1 s'inscrit dans la continuité des dispositions du PLUi approuvé. L'objectif de la modification est de ne pas remettre en cause les orientations du SDRIF en vigueur. Le SDRIF-E est en cours de révision pour une approbation prévue en février 2024. Une prochaine évolution du PLUi sera engagée si besoin de mise en compatibilité une fois le SDRIF-E approuvé.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Orientation 1 : Relier et structurer	
• **Les infrastructures de transport** Le réseau doit mieux s'intégrer à la ville en renforçant les liens urbanisme-transport et en atténuant les coupures que constituent souvent les infrastructures. En cohérence avec les objectifs de compacité urbaine et de mixité fonctionnelle, les itinéraires modes doux et les aménagements dédiés aux transports collectifs doivent permettre la mobilité quotidienne des personnes.	• **Les infrastructures de transport** La modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux ambitions du PLUi approuvé sur cette thématique.
• **Les aéroports et les aérodromes** ► C'est un facteur essentiel d'accessibilité et d'attractivité, un outil au service du développement économique et touristique. La maitrise des nuisances induites par l'activité aéroportuaire doit être recherchée.	• **Les aéroports et les aérodromes** L'aérodrome de Verneuil-Les Mureaux a été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Dans le cadre de la modification générale n°1, l'OAP point de Verneuil dans le périmètre a été supprimée. La modification générale n°1 du PLUi n'affecte pas ce sujet.
• **L'armature logistique** ► <u>Les ports</u> : Les ports doivent veiller à assurer une meilleure mixité des usages, une meilleure intégration de l'équipement dans son environnement et une prise en compte des continuités écologiques. <u>Les infrastructures ferroviaires</u> <u>Les sites multimodaux</u> : les terrains d'emprise affectés à la logistique (ports, infrastructures etc.) doivent être conservés à ces usages. L'étalement des activités logistiques le long des axes routiers doit être évité et	• **L'armature logistique** <u>Les ports et infrastructures ferroviaires</u> **La modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux ambitions du PLUi approuvé** d'inscrire le territoire dans les dynamiques de développement de l'Axe Seine pour faire des infrastructures un levier de croissance. Elle respecte donc cet objectif. <u>Les sites multimodaux</u> : Evoqué dans le PLUi, la requalification, la densification et la restructuration des parcs d'activités est un enjeu majeur du PADD. Les nouvelles implantations logistiques doivent être adossées aux infrastructures type rail, Seine, transports en commun. **La modification générale n°1 du PLUi s'inscrit dans cette même philosophie et ne remet pas en cause les orientations du PADD.**

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
leur implantation doit être compacte afin d'éviter la consommation d'espace.	
• **Les réseaux et les équipements liés aux ressources** ► Les emprises nécessaires au développement des équipements liés à la production locale d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi qu'à leur distribution, en particulier par des réseaux de chaleurs, doivent être réservées.	• **Les réseaux et les équipements liés aux ressources** La modification générale n°1 du PLUi s'inscrit dans cette même philosophie. La réglementation environnementale 2020 (RE 2020) est déjà pris en compte au regard du droit des sols indépendamment du PLUi approuvé.
Orientation 2 : Polariser et équilibrer	
• **Orientations communes** ► La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.	• **Orientations communes** La modification générale n°1 donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et envisage le développement urbain en priorité par la densification des espaces déjà urbanisés. Le PADD intègre l'enjeu de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels de façon transversale. Ainsi, il se traduit spécifiquement dans l'axe concernant la mise en œuvre de l'intensification urbaine. **La modification générale n°1 ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi approuvé. L'objectif du PLUi modifié reste inchangé, à savoir de limiter fortement la consommation des espaces naturels et agricoles.**
Afin d'accroitre de façon significative, à horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire, il conviendra de :	**La modification générale n°1 ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi approuvé.**

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
➢ Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants ➢ Favoriser le développement de grandes zones urbaines	
➢ Renforcer la mixité des fonctions	La mixité des fonctions intervient notamment dans les deux derniers axes du PADD du PLUi approuvé qui prévoit de : - Maintenir et développer l'activité économique en tissu urbain constitué qui concentre plus de 50% de l'emploi sur le territoire ; - Développer une offre foncière et immobilière de qualité, la notion de mixité fonctionnelle intervient comme un objectif visant à rendre attractifs les parcs d'activités du territoire en proposant une offre commerciale et servicielle de proximité aux usagers de la zone ; - Renouveler l'offre commerciale et de renouveler un modèle urbain avec l'introduction de mixité fonctionnelle dans les espaces spécialisés mettant l'accent sur la nécessité de sortir les zones d'activités commerciales périphériques de la logique monofonctionnelle ; - Développer la mixité des fonctions : en centre-ville, dans les sites économiques et commerciaux, le principe de modularité est mis en avant comme outil de mixité fonctionnelle. **La modification générale n°1 ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi approuvé.** Comme pour le PLUi approuvé, le PLUi modifié recherche un équilibre entre commerce de proximité et commerce de périphérie afin de renforcer l'attractivité des centres urbains constitués quel qu'ils soient. Une confortation de l'offre existante, un renforcement du commerce à proximité dans les tissus urbains mixtes et à proximité des pôles de transports est privilégiée (traitement des espaces partagés, etc.). Dans cette même logique, l'accent est particulièrement mis sur l'importance de réfléchir chaque projet urbain en fonction de sa situation géographique et en y intégrant la notion de proximité (accessibilité et desserte, intensification urbaine dans les quartiers de gare, nouveaux quartiers etc.). **Le règlement issu de la modification générale n°1 du PLUi maintient cette mixité fonctionnelle dans l'ensemble des zones urbaines mixtes et au travers des OAP de secteurs à enjeux métropolitains et communales, par exemple l'OAP « Cœur d'Issou ».**
➢ Renforcer les centres de villes existants et leur armature	Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé souhaite opter pour un mode d'urbanisation différent selon le type d'urbanité, permettant ainsi d'appréhender chaque type de centralité, quartier, etc. avec ses propres particularités pour diminuer les inégalités et maintenir la diversité des centres de villes existants.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	Les secteurs d'OAP modifiés dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi se situent dans des espaces urbains à optimiser.
➢ Prendre en compte les caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle	La prise en compte des caractéristiques paysagères et les éléments d'urbanisation traditionnelle prend tout son sens au travers de l'axe relatif à la valorisation du patrimoine bâti dans sa diversité. **La modification générale n°1 du PLUi œuvre en ce sens et apporte des ajustements afin que les tissus urbains soient couverts par le zonage le plus pertinent et adapté.**
➢ Maitriser les risques naturels, ruissellements, infiltration et la rétention des eaux de pluies	**La modification générale n°1 du PLUi œuvre en ce sens et apporte des ajustements afin que les tissus urbains soient couverts par le zonage le plus pertinent et adapté, notamment permettant d'augmenter le coefficient de pleine terre ou d'espaces végétalisés.**
Dans les communes disposant de moins de 10% en superficie agricole, boisée, naturelle et espaces ouverts urbains, des espaces sont à reconquérir.	Le territoire de GPS&O possède environ 19 000 ha de terres agricoles, soit près de 37% de la superficie du territoire. Il possède environ 20 000 ha de terres naturelles, soit près de 39% de la superficie du territoire. La communauté urbaine n'a donc pas besoin de reconquérir ces espaces (>10% superficie).
Les belvédères devront être préservés	Le PLUi approuvé assure la préservation des belvédères via un zonage agricole les préservant. Il en est de même pour les coteaux et les lignes de crête qui sont protégés via le zonage, les OAP notamment l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères. **La modification générale n°1 ne remet pas en cause les protections instaurées par le PLUi approuvé.**
<u>En matière de logement :</u> Chaque territoire doit offrir une diversité de logements adaptée afin de réduire les inégalités sociales et territoriales.	<u>En matière de logement :</u> **La modification générale n°1 répond aux besoins en matière de logement** pour assurer un parcours résidentiel sur le territoire : diversification de l'offre, de la typologie et application des principes de mixité sociale. **La modification générale n°1 est par ailleurs compatible avec les objectifs fixés par le SRHH et le PLHi.**
<u>En matière d'activité économique et d'emploi</u> La densification des parcs existants est à privilégier par rapport aux extensions nouvelles. La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec les principes de mixité fonctionnelle et sociale.	<u>En matière d'activité économique et d'emploi</u> **Conformément au PADD du PLUi approuvé, la modification générale n°1 du PLUi œuvre en faveur des enjeux et objectifs en matière d'activité économique et d'emploi.** Dans le cadre de la modification générale n°1, l'OAP des Hautes Perruches situées à Rosny-sur-Seine est modifiée afin d'accueillir des activités économiques en lien avec les activités agricoles.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
La localisation de nouvelles zones d'activités, notamment logistiques, doit bénéficier d'une desserte multimodale. Privilégier la vocation « activité » pour encourager la requalification des parcs d'activités.	
<u>En matière d'équipements et de services à la population (commerce, culture, éducation, santé, sport, tourisme)</u> Privilégier la densification des équipements aux extensions nouvelles : requalification de l'existant, intégration dans l'environnement. Privilégier les espaces bien desservis : quartier de gare, réseau de transports. Les commerces de proximité doivent être maintenus et développés à proximité des zones d'emplois, des espaces résidentiels et dans les lieux de transit des populations.	<u>En matière d'équipements et de services à la population (commerce, culture, éducation, santé, sport, tourisme)</u> L'axe - *Accompagner le développement de l'offre de formation et d'emploi en lien avec les filières stratégiques* – permet de développer les formations en lien avec les besoins du territoire. Renforcer les centralités commerciales et la prise en compte des mobilités dans la réflexion sur les centralités commerciales sont des composantes majeures des projets urbains : logistique du dernier kilomètre, redéploiement des services à proximité des gares et des équipements publics. Sur la commune de Poissy, la transformation d'un linéaire toute activité en linéaire commercial dans le centre-ville répond à cet objectif. Par ailleurs, les nouveaux secteurs d'urbanisation sont conditionnés à la desserte en transports en commun et à l'accessibilité aux équipements et services, comme la création de l'OAP « Cœur d'Issou » qui prévoit une mixité fonctionnelle sur le site d'une friche commerciale. **Concernant l'équipement commercial, la stratégie établie dans le PADD du PLUi approuvé est maintenue par la modification générale n°1.** Elle promeut une réurbanisation des espaces commerciaux périphériques traditionnellement monofonctionnelle vers une ouverture à la mixité et / ou le repositionnement des surfaces commerciales déclinantes au cœur de projets denses. Le commerce doit être maintenu dans le tissu urbain mixte à dominante d'habitat et à proximité directe des pôles gare. Ainsi, dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi, le linéaire toute activité du centre-ville de Poissy est transformé en linéaire commercial. Les objectifs sont clairement exposés dans le PADD du PLUi approuvé et vont dans le sens d'une confortation des commerces de proximité, prenant en compte les modalités d'accès, la qualité des espaces publics et la mixité des fonctions indispensables à l'animation des quartiers d'habitat et à l'attractivité des centralités du territoire, qu'elles soient urbaines ou rurales. **La modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations du PADD.**

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	Le règlement et zonage issus de la modification générale n°1 prévoient des dispositions de façon à ce qu'aucune urbanisation nouvelle ne franchisse la limite des fronts urbains d'intérêt régional. Limiter les implantations commerciales le long des axes routiers, privilégier la densification des espaces dédiés aux commerces déjà existants ou dans les opérations mixtes. L'OAP commerce et artisanat fixe les orientations en matière de localisation préférentielle du commerce avec pour objectif le développement du commerce de proximité avec un développement équilibré et encadré des grands pôles commerciaux.
• **Les espaces urbanisés** Les espaces urbanisés à optimiser : les documents d'urbanisme doivent permettre une augmentation minimale de 10%, de la densité humaine et de la densification moyenne des espaces d'habitat. Les quartiers à densifier à proximité des gares : permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Les secteurs à fort potentiel de densification : secteurs devant participer à l'augmentation et la diversification de l'offre de logement.	• **Les espaces urbanisés** La mise en œuvre de l'intensification urbaine, a pour objectif de définir les espaces les plus appropriés au développement urbain en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels. La densification et la réurbanisation des espaces déjà urbanisés est à privilégier et les extensions doivent respecter les orientations du SDRIF et du PNR. L'enjeu est d'accroitre l'offre de services, de logements, d'équipements et de l'offre économique à proximité des gares comme le préconise l'axe *Organiser les pôles gare comme secteurs privilégiés de l'intensification urbaine.* ➢ **Augmentation minimale de 10% de la densité humaine dans les espaces urbanisés à optimiser** Le SDRIF impose un accroissement minimum de la densité humaine de 10% à horizon 2030. *Densité humaine = rapport entre la somme de la population et de l'emploi et la superficie des espaces urbanisés).* *Les chiffres issus du référentiel territorial SDRIF étant anciens (INSEE RP 2012 pour la population et l'emploi), ils ont été actualisés avec les dernières données disponibles (INSEE RP 2015).* Les communes concernées par la modification qui doivent voir la densité de leurs espaces urbanisés à optimiser augmenter de 10% minimum sont les suivantes: Arnouville-lès-Mantes, Auffreville-Brasseuil, Boinville-en-Mantois, Bouafle, Brueil-en-Vexin, Chapet, Favrieux, Flins-sur-Seine, Fontenay-Mauvoisin, Fontenay-St-Père, Guitrancourt, Hargeville, Jouy-Mauvoisin, Jumeauville,

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi

Lainville-en-Vexin, Les Alluets-le-Roi, Magnanville, Médan, Méricourt, Mézy-sur-Seine, Montalet-le-Bois, Morainvilliers, Mousseaux-sur-Seine, Orgeval, Sailly et Tessancourt-sur-Aubette.

- Population

En 2015, la population de GPS&O est de 408 672 habitants.

	ELABORATION DU PLUi - 2016	PLUi 2030
POPULATION	408 672 habitants	443 298 habitants

- Emploi

En 2015, le nombre d'emploi de GPS&O est de 125 680 emplois.

Il est très difficile de projeter un nombre d'emploi sur un territoire. Aussi, il a été considéré qu'en maintenant à minima le taux d'emploi d'ici à 2030, le nombre d'emploi envisagé devrait augmenter proportionnellement à la hausse de la population active.

	ELABORATION DU PLUi - 2016	PLUi 2030
EMPLOI	125 680 emplois	136 329 emplois

Ce sont donc 10 649 emplois supplémentaires que devrait accueillir le territoire de la Communauté Urbaine GPS&O dans les espaces urbanisés à optimiser à horizon 2030.

- Densité humaine

Au 1er janvier 2016, les zones urbaines des documents d'urbanisme communaux représentent 11 938 ha.

	ELABORATION PLUI - 2016	PLUI - 2030	EVOLUTION
POPULATION	408 672 (2015)	443 298 (2030)	+34 626 habitants
EMPLOI	125 680 (2015)	136 329 (2030)	+10 649 emplois

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi

SUPERFICIE DES ESPACES URBANISES	11 938 (2016)	11 313 (2030)	-565 hectares
DENSITE HUMAINE	44,8	52	+13,8%

La population et l'emploi augmentent de façon concomitante entre 2016 et 2030.
La superficie des espaces urbanisés diminue légèrement entre 2016 et 2030 (densification, compactification et réduction des zones urbaines en limite de zones agricoles, naturelles et forestières).

La densité humaine augmente donc de + 16,1% entre 2016 (44,8) et 2030 (52).

La modification générale n°1 du PLUi permet ainsi poursuivre la tendance quant à l'accroissement de la densité humaine.

Le PLUi modifié répond à cette orientation du SDRIF relative à la densification notamment au travers du maintien de :

- zones mixtes, UA, UB, UC et UD, dans lesquelles globalement toutes les fonctions urbaines sont admises ;
- la zone UAb, nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, dont l'objectif est de permettre le développement le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine ;
- les règles souples et ambitieuses matière de densité (implantation, emprise au sol, gabarit, coefficient de pleine terre) ;
- la mise en œuvre de bandes de constructibilité principale et secondaire pour permettre la densification/intensification en premier rang.

Cette densification de ces espaces urbanisés à optimiser (augmentation de la densité humaine notamment) permet également de répondre aux orientations communes du SDRIF en matière d'activité et d'emploi et en matière de commerce.

- **Augmentation minimale de 15% de la densité humaine dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare**

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi

Le SDRIF impose un accroissement minimum de la densité humaine de 15% à proximité des gares à horizon 2030.

Les communes concernées par la modification générale n°1 du PLUi qui doivent voir la densité de leurs espaces urbanisés à optimiser augmenter de 15% minimum sont : Achères, Andrésy, Aubergenville, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Conflans-Ste-Honorine, Gargenville, Issou, Juziers, Les Mureaux, Limay, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Meulan, Mézières-sur-Seine, Poissy, Porcheville, Rosny-sur-Seine, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Villennes-sur-Seine.

HABITANTS/ SECTEUR GARE - 2016	EMPLOIS/ SECTEUR GARE - 2016	SUPERFICIE / SECTEUR GARE	DENSITE HUMAINE / SECTEUR GARE - 2016
331 283 habitants	101 880 emplois	4643,8 ha	93,3

HABITANTS/ SECTEUR GARE - 2030	EMPLOIS/ SECTEUR GARE - 2030	SUPERFICIE / SECTEUR GARE	DENSITE HUMAINE / SECTEUR GARE - 2030
393 513 habitants	121 634 emplois	4643,8 ha	111,4

La densité humaine augmente de + 19,4 % entre 2016 et 2030 dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare, l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation minimale de 15% de la densité humaine dans ces quartiers est respectée. **La modification générale n°1 permet de maintenir la même tendance.**

Les modifications apportées aux OAP de secteurs dans le cadre de la modification n°1, ainsi que les orientations qui y sont associées permettent ainsi d'accroitre la densité humaine.

- **Augmentation minimale de 10% de la densité moyennes des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser**

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi

Le SDRIF impose un accroissement minimum de la densité des espaces d'habitat de 10% à horizon 2030.

Densité des espaces d'habitat = rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces urbanisés).
Les chiffres issus du référentiel territorial SDRIF étant déjà anciens (INSEE RP 2013 pour les logements), ils ont été actualisés avec les dernières données disponibles (INSEE RP 2015).

En 2015, le nombre de logement de GPS&O est de 169 915.

L'analyse des capacités de densification dans le tissu urbain (renouvellement urbain) fait état de 437 sites où il est possible d'accueillir 14 076 logements en projetant des densités hypothétiques au regard des catégories de communes (rurales, périurbaines, urbaines).

	ELABORATION DU PLUi - 2016	PLUi 2030
LOGEMENTS	169 915 logements	183 991 logements

Au 1er janvier 2016, les zones urbaines mixtes (principalement à dominante d'habitat) des documents d'urbanisme communaux représentent 8 929 ha.

En 2030, les zones urbaines mixtes (principalement à dominante d'habitat) du PLUi représenteront 8 854 ha (UA, UB, UC et UD).

	ELABORATION PLUI - 2016	PLUI - 2030	EVOLUTION
LOGEMENT	169 915 (2015)	183 991 logements	+ 14 076 logements
SUPERFICIE DES ESPACES D'HABITAT	9 066 hectares	8 854 (2030)	-198 hectares
DENSITE DES ESPACES D'HABITAT	18,7	20,7	10,7%

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi

La densité moyenne des espaces d'habitat augmente donc de + 10,7 % entre 2016 (18,7) et 2030 (20,7), l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation minimale de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser est respectée.

La modification générale n°1 du PLUi permet de poursuivre la tendance quant à l'accroissement de la densité des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser.

- **Augmentation minimale de 10% de la densité moyennes des espaces d'habitat dans les quartiers de gare**

Le SDRIF impose un accroissement minimal de la densité des espaces d'habitat de 15% dans les quartiers à proximité des gares à horizon 2030.

LOGEMENTS/ SECTEUR GARE - 2016	SUPERFICIE / SECTEUR GARE	DENSITE ESPACES HABITAT/ SECTEUR GARE
153 449 logements	4 643,8 ha	33

LOGEMENTS/ SECTEUR GARE - 2030	SUPERFICIE / SECTEUR GARE	DENSITE ESPACES HABITAT/ SECTEUR GARE
179 559 logements	4 643,8 ha	38,7

NB : pour calculer le nombre de logements en 2030 dans les secteurs gare, ont été ajoutés au nombre de logements en 2016 les projets identifiés au PLHi 2018-2023 ainsi qu'une tendance de construction moyenne de logements sur la période 2024-2030.

La densité des espaces d'habitat augmente de + 17,2 % entre 2016 et 2030 dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare, l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation minimale de 15% de la densité des espaces d'habitat dans ces quartiers est respectée. Cette augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat dans les secteurs gare de GPS&O est attendue sur la rive gauche mais également sur la rive droite comme l'indique le tableau suivant.

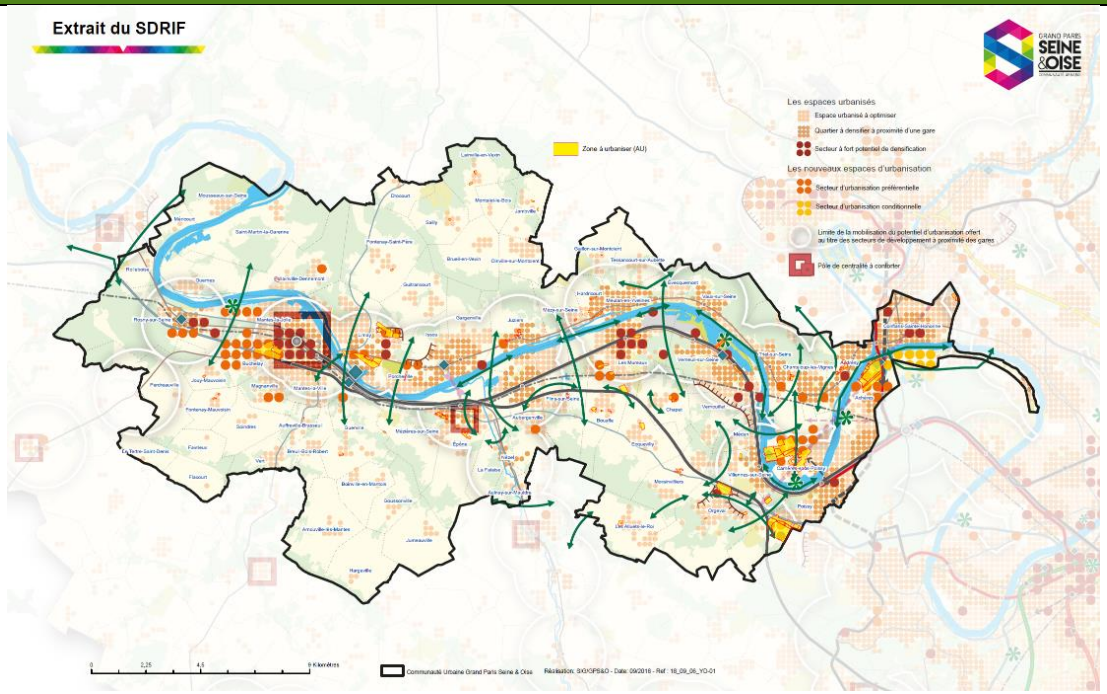
<table>
<tr><th>Enjeux et objectifs du document, plan ou programme</th><th>Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi</th></tr>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><th>SECTEUR GARE</th><th>DENSITE ESPACES HABITAT/ SECTEUR GARE - 2016</th><th>DENSITE ESPACES HABITAT/ SECTEUR GARE - 2030</th><th>EVOLUTION</th></tr>
<tr><td>Gare d’Andrésy</td><td>36,4</td><td>43,3</td><td>15,9%</td></tr>
</table>

La modification générale n°1 porte sur une modification du schéma du zoom de l’OAP de secteur à enjeu métropolitain n°14 « Le secteur gare d’Andrésy ». Cette modification ne porte que l’ajustement d’une carte et n’a pas d’impact sur l’évolution de la densité du secteur.
La modification du zonage de Rosny-sur-Seine amoindrit les droits à construire sur le secteur centre-ville et la densité envisagée. Néanmoins, cet ajustement respecte toujours les orientations fixées par le SDRIF.
La modification générale n°1 respecte les objectifs en matière d’espaces urbanisés, espaces urbains à optimiser et en matière de quartiers à densifier à proximité d’une gare.

➢ Les secteurs à fort potentiel de densification

Dans le cadre de la modification générale n°1, seul le secteur d’Andrésy est identifié comme secteur à fort potentiel de densification.
Le PLUi modifié maintient les règles souples et ambitieuses en matière de densité (implantation, emprise au sol, gabarit, CPT) qu’il s’agisse de projets à vocation mixte ou économique prévus par le PLUi approuvé.

La modification générale n°1 respecte les objectifs en matière de secteurs à fort potentiel de densification.</td></tr>
</table>

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	
• **Les nouveaux espaces d'urbanisation** <u>Orientations communes</u> : l'urbanisation doit se faire en continuité des espaces urbanisés existants.	• **Les nouveaux espaces d'urbanisation** <u>Orientations communes</u> : le PADD traduit cette orientation à travers la limitation des extensions urbaines à vocation d'habitat en privilégiant l'intensification urbaine dans les enveloppes urbaines existantes. **La modification générale n°1 ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi approuvé.**
<u>Les secteurs d'urbanisation préférentielle</u> : secteurs pour lesquels l'urbanisation doit atteindre une densité	<u>Les secteurs d'urbanisation préférentielle</u> :

<table>
<tr><th>Enjeux et objectifs du document, plan ou programme</th><th>Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi</th></tr>
<tr><td>moyenne au moins égale à 35 logements par hectare ; au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.</td><td>Les communes identifiées comme possédant des secteurs d'urbanisation préférentielle sont les mêmes qu'au PLUi approuvé :
<table>
<tr><th>COMMUNE</th><th>PASTILLES</th><th>HECTARES</th></tr>
<tr><td>Achères</td><td>7</td><td>175</td></tr>
<tr><td>Andrésy</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Aubergenville</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Bouafle</td><td>2</td><td>50</td></tr>
<tr><td>Bouafle/ Les Mureaux</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Buchelay</td><td>14</td><td>350</td></tr>
<tr><td>Carrières-sous-Poissy</td><td>8</td><td>200</td></tr>
<tr><td>Carrières/ Triel</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Chanteloup-les-Vignes</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Chapet</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Follainville-Dennemont</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Guerville</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Guitrancourt</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Issou- Porcheville</td><td>2</td><td>50</td></tr>
<tr><td>Juziers</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Limay</td><td>3</td><td>75</td></tr>
<tr><td>Magnanville</td><td>2</td><td>50</td></tr>
<tr><td>Mantes-la-Jolie</td><td>3</td><td>75</td></tr>
<tr><td>Mantes-Rosny</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Poissy</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>Rosny-sur-Seine</td><td>3</td><td>75</td></tr>
<tr><td>Triel-sur-Seine</td><td>1</td><td>25</td></tr>
<tr><td>TOTAL</td><td>57</td><td>1457</td></tr>
</table>
Seules les communes de Follainville-Dennemont et Guerville ne sont pas concernées par la modification générale n°1 du PLUi.

Dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi les secteurs d'urbanisation préférentielle (pastille orange) mobilisés pour des projets d'envergure figurant au PLUi approuvé sont maintenus et ne font pas l'objet de modification.</td></tr>
</table>

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	Il est rappelé que dans ces secteurs, l'urbanisation se fait toujours en continuité de l'espace urbanisé existant afin d'éviter tout mitage. Toutes les pastilles offertes par le SDRIF sur le territoire de GPS&O ne sont pas mobilisées. Le SDRIF impose pour ces secteurs d'urbanisation préférentielle l'obligation de réaliser une densité moyenne 35 logements /ha dans les espaces d'habitat. Les modifications apportées aux secteurs d'OAP dans le cadre de la modification générale n°1 permettent de tendre vers la densité moyenne attendue. Dans le secteur de la Scierie à Juziers, la modification permet l'augmentation de la densité à 25 logements/ha alors que dans le secteur des Louvetières, la densité est abaissée à 35 logements/hectares permettant de respecter les objectifs du SDRIF tout en adaptant les secteurs de projet au contexte urbain dans lesquels ils s'inscrivent. **La modification générale n°1 du PLUi respecte l'objectif du SDRIF en exigeant des densités ambitieuses mais adaptées à leur contexte urbain.**
Les secteurs d'urbanisation conditionnelle : secteurs dont les caractéristiques et la place qu'ils occupent dans le projet spatial régional dont le potentiel de développement urbain ne doit pas être obéré (port d'Achères Seine Métropole). Leur urbanisation est conditionnée à leur desserte intermodale fer/fleuve/route et au respect des continuités écologiques.	Les secteurs d'urbanisation conditionnelle : Sur le territoire de GPS&O, seule la commune d'Achères dispose de secteurs d'urbanisation conditionnelle (8 pastilles) qui sont liées à PSMO. Au total ce sont donc 8 secteurs d'urbanisation conditionnelle dont dispose le territoire de GPS&O, soit une capacité d'urbanisation de l'ordre de 200 ha. **La modification n°1 du PLUi n'intervient pas sur ces secteurs d'urbanisation conditionnelle**.
Les secteurs de développement à proximité des gares : une extension de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs à horizon 2030.	Les secteurs de développement à proximité des gares : Les pôles gare ont été identifiés comme les espaces d'intensification urbaine privilégiés (axe 3.B.2). La densification est à privilégier dans les zones urbaines déjà desservie par les réseaux de transports en commun et les centres générateurs de développement (centres villes, pôles de transports collectifs, équipements publics, etc.). Au total, le territoire de GPS&O dispose de 455,4 ha de capacité d'extension de l'urbanisation réalisables au titre des secteurs de développement à proximité des gares.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	Néanmoins, une partie de ces capacités d'extension de l'urbanisation ne sont pas mobilisables car : - Absence de continuité avec le pôle gare (Seine comme frontière naturelle). La commune de Guerville est concernée par exemple ; - Absence de continuité avec l'espace urbanisé existant comme pour la commune de Chapet, etc. **La modification générale n°1 du PLUi ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation et respecte ainsi les capacités établies au PLUi approuvé.**
<u>Les agglomérations des pôles de centralité à conforter :</u> renforcer ces pôles et structurer les bassins de vie autour de ceux-ci. Une extension de l'urbanisation de 5% à horizon 2030 est possible.	<u>Les agglomérations des pôles de centralité à conforter :</u> Le PADD édicte des orientations sur la diversification de l'offre de logement, de la typologie de logement et de la mixité sociale tout en limitant très fortement les extensions urbaines à vocation d'habitat et en privilégiant l'intensification urbaine dans les enveloppes urbaines. Il s'agira notamment de favoriser la reconquête des friches et délaissés urbains, notamment les dents creuses ou sites mutables. Trois objectifs peuvent être soulignés : lier développement économique et emplois, au bénéfice des habitants, accroitre la part de l'économie résidentielle et valoriser un territoire à la fois urbain et rural. Le PADD insiste par ailleurs, sur l'importance de renforcer le maillage territorial par l'optimisation de l'offre en transports collectifs, le renforcement des cheminements piétons et cycles. **La modification générale n°1, au travers des dispositions réglementaires autour des gares et dans les OAP de secteurs, maintient cet objectif de centralité urbaine à développer.**
<u>Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles :</u> - Hiérarchiser les fonctions urbaines par le renforcement des pôles structurants et le développement modéré des autres communes ; - Implanter les fonctions de centralité au sein des espaces déjà bâtis de ces pôles et en greffe des centralités existantes ; - Organiser le bassin de transports collectifs et le rabattement vers les pôles ; Organiser un système des espaces ouverts, qui participent à la structuration du bassin de vie.	<u>Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles :</u> Il s'agira de privilégier une densification dans les zones urbaines déjà desservies par les réseaux de transports en commun et les centres générateur de déplacement ; En matière de commerce, la modification générale n°1 maintient l'accent sur le renforcement des centralités commerciales. **La modification générale n°1 ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi approuvé**. A l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de 5% de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter. En cas de PLUi modifié, comme pour le PLUi approuvé, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de mieux répondre aux objectifs intercommunaux.

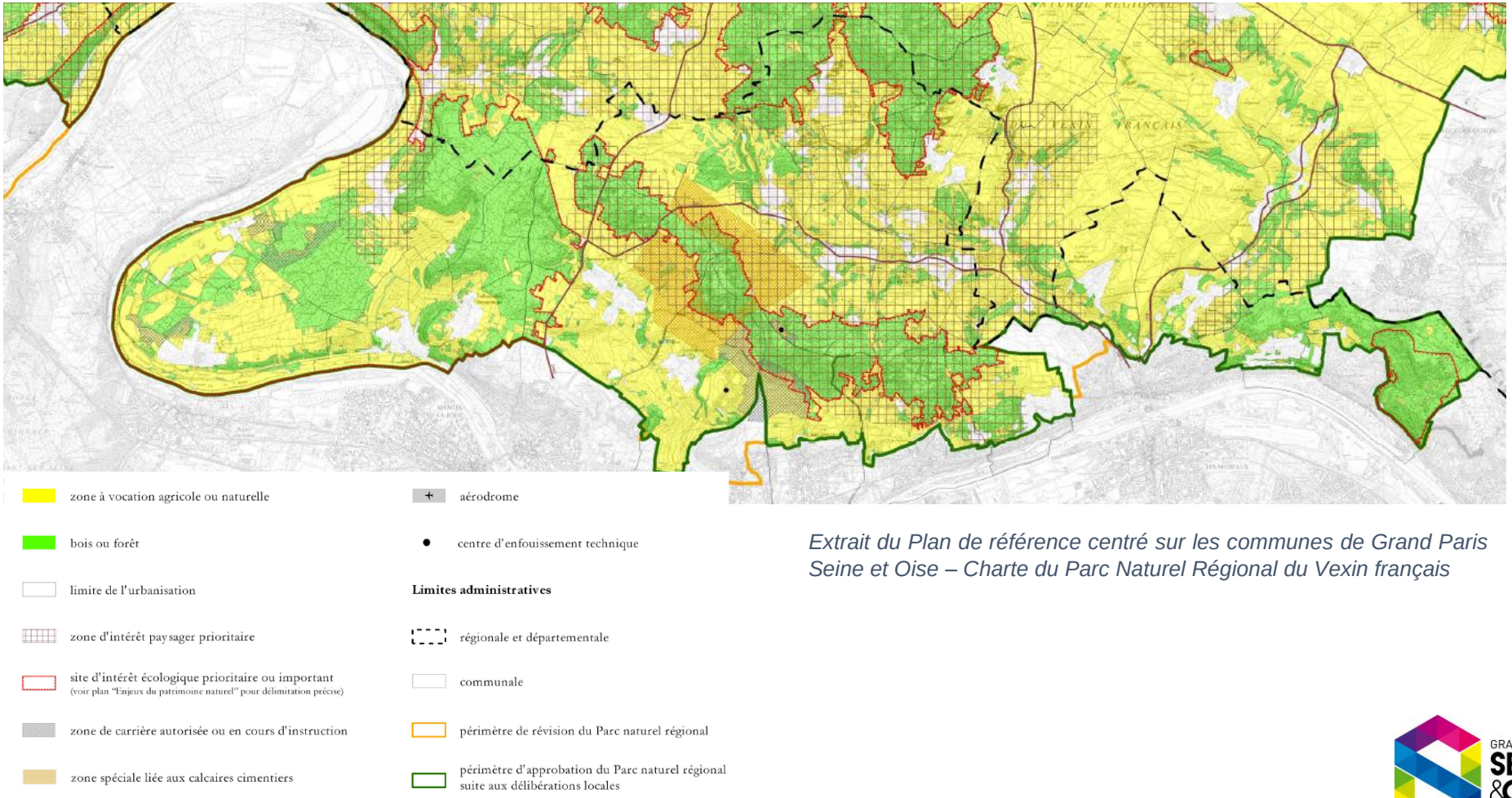
Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	Cette possibilité d'extension de l'urbanisation de 5% de l'espace urbanisé communal correspond à environ 44,6 ha (5% de 891,2 ha). Or, une analyse détaillée de l'ensemble des secteurs de densification et d'extension urbaine (OAP de secteurs d'échelle communale notamment) sur ces communes de l'agglomération des pôles de centralité fait état d'une superficie mobilisée de 26,8 ha. **La modification générale n°1 permet le respect de l'objectif relatif aux extensions pour les communes de l'agglomération du pôle de centralité à conforter.**
<u>Les extensions modérées des bourgs villages et hameaux :</u> limiter la consommation des espaces agricoles et naturels, extensions limitées de l'ordre de 5% à horizon 2030. - Répondre aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ; - Maintenir et valoriser l'économie locale - Maintenir et assurer la qualité des services et des équipements de proximité - Intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et en préservant la circulation des engins agricoles - Respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.	<u>Les extensions modérées des bourgs villages et hameaux</u> : Comme pour le PLUi approuvé, pour les bourgs, villages et hameaux l'objectif du PLUi modifié sera évidemment de respecter les obligations fixées par le SDRIF en matière de densification et d'extension urbaine. Il s'agira par ailleurs de garantir la réalisation d'un parcours résidentiel qui permet d'intégrer des orientations sur la diversification et la mobilisation des outils et dispositifs existants pour agir sur la rénovation du bâti. Il s'agira de privilégier une densification dans les zones urbaines déjà desservies par les réseaux de transports en commun et les centres générateurs de déplacements. **En matière de commerce, seule une évolution concerne l'OAP commerce et artisanat, il s'agit d'une erreur matérielle. Dans ce contexte, la modification n°1 du PLUi n'affecte ce sujet.** Comme pour le PLUi approuvé, le PLUi modifié permet de répondre à la valorisation des espaces sensibles au risques d'inondation par des usages compatibles, notamment liés à la trame verte et bleue ; de limiter l'artificialisation des sols et de maintenir des espaces de pleine terre suffisants au sein des enveloppes urbaines, particulièrement dans les espaces les plus vulnérables (vallées, coteaux) ; de ne pas urbaniser de nouveaux espaces à vocation d'habitat en dehors des zones blanches du PNR améliorer la qualité des espaces publics conserver les caractéristiques du paysage et la géographie dans les nouveaux projets, notamment la topographie ; définir les conditions au maintien des éléments végétaux remarquables et au développement d'espaces verts et de proximité connectés au maillage naturel environnant ; étudier une meilleure transition ville/campagne. L'axe 3 du PADD permet de répondre à cette orientation du SDRIF par les orientations visant à favoriser les formes urbaines moins consommatrices d'espaces, valoriser la diversité des tissus et des formes urbaines présentes ; proposer une vision dynamique du patrimoine, porteur de projets futurs et conserver la banalisation du paysage urbain dans les nouveaux projets.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	La capacité d'extension de l'urbanisation du territoire de GPS&O reste de 81,5 ha, réalisables au titre de l'extension mesurée des bourgs, villages et hameaux. **La modification générale n°1 permet le respect de l'objectif relatif à l'extension modérée des bourgs villages et hameaux**
Orientation 3 : Préserver et valoriser	
• **Les fronts urbains d'intérêt régional**	**Le règlement et zonage issus de la modification générale n°1 du PLUi pérennise les dispositions de façon à ce qu'aucune urbanisation nouvelle ne franchisse la limite des fronts urbains d'intérêt régional.**
• **Les espaces agricoles**	**La modification générale n°1 du PLUi tient compte de l'enjeu de préserver les unités d'espaces agricoles cohérentes afin de conserver la viabilité économique des exploitations**. Tout aménagement d'espace agricole doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert. La modification générale n°1 du PLUi s'assure également que les aménagements autorisés en milieu agricole sont économes en espace, bien intégrés dans l'environnement et ne génèrent pas de mitage des espaces**.** **L'OAP Trame Verte et Bleue au PLUi modifié fait l'objet d'une erreur matérielle. Dans ce contexte, la modification n°1 du PLUi n'affecte ce sujet.**
• **Les espaces boisés et les espaces naturels**	La modification générale n°1 permet de préserver 7 hectares supplémentaires en zone naturelle (passage de U ou Au à N). **La modification générale n°1 du PLUi intègre l'enjeu de préservation des espaces naturels figurant sur la carte des destinations du SDRIF**.
• **Les espaces verts et les espaces de loisirs**	**La modification générale n°1 tient compte de l'enjeu de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.** Les prescriptions graphiques et emplacements réservés permettent de créer et préserver des espaces verts dans les zones urbaines (cœur d'ilot et lisière à préserver, boisement urbains et arbres remarquables à créer), ou de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs (terrains de sport, équipement dans les lieux à enjeux touristiques…).
• **Les continuités écologiques**	**La modification générale n°1 du PLUi maintient les unités d'espaces des continuités de différentes natures citées par le SDRIF à travers son zonage et règlement associé, les prescriptions graphiques mais aussi par les dispositions des OAP de secteurs à échelle communale et à enjeux métropolitains et de l'OAP Trame Verte et Bleue.** Celle-ci s'attache à

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	préciser l'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités de manière locale sur le territoire et y apporter des orientations proportionnées.
• **Le fleuve et les espaces en eau**	La modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux dispositions prévues par le PLUi approuvé en matière de fleuve et d'espaces en eau. La modification générale n°1 permet le renforcement de la zone NP sur la commune de Triel-sur-Seine (passage de de zones NE ou NV à NP) et sur Verneuil-sur-Seine (passage d'une zone AU en NP) en bordure de Seine. La modification générale n°1 du PLUi assure l'accès du public à ces berges via des emplacements réservés et des tracés de voie ou de chemin sur les bords de Seine, tel qu'entre Achères et Conflans-Sainte-Honorine. **Ainsi, la modification générale n°1 du PLUi intègre l'enjeu de préservation du fleuve et des espaces en eau figurant sur la carte des destinations du SDRIF**.

4. La charte des Parc Naturel Régional du Vexin

La Charte du PNR du Vexin, approuvée pour la période 2007-2019, définit les grandes orientations et objectifs pour le développement du territoire du parc dans un objectif de développement durable des territoires ruraux constituant appartenant au Parc Régional. La charte est en cours de révision en vue d'une adoption prévue en 2025. La modification générale n°1 s'inscrit dans la continuité des dispositions du PLUi approuvé. Le contenu de la modification s'inscrit pleinement dans les orientations de la charte du PNR en vigueur.



Extrait du Plan de référence centré sur les communes de Grand Paris Seine et Oise – Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français

<table>
<tr><th>Enjeux et objectifs du document, plan ou programme</th><th>Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi</th></tr>
<tr><td colspan="2">Objectif 1 : Maîtriser l’urbanisation</td></tr>
<tr><td colspan="2">Maîtriser l’évolution démographique et préserver les espaces naturels et agricoles</td></tr>
<tr><td><u>Respecter le Plan de Référence de la Charte du Parc</u></td><td>Le règlement et le zonage du PLUi approuvé tracent une délimitation précise et resserrée de la zone urbaine respectant les zones blanches du plan de référence. Dans les zones agricoles ou naturelles, hors de cette enveloppe, les exploitations agricoles ou forestières, l’extension limitée des constructions existantes ainsi que les équipements sportifs ou de loisirs restent possibles. La modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause le règlement et zonage du PLUi approuvé.</td></tr>
<tr><td><u>Maîtriser l’évolution démographique</u></td><td>Le rapport de présentation du PLUi approuvé évalue la consommation ou la restitution d’espaces naturels et agricoles antérieure et détaille la qualité de chaque surface consommée.
Le PADD du PLUi approuvé définit bien des objectifs d’utilisation économe de l’espace et d’équilibre entre consommation d’espaces voués à l’urbanisation et de restitution d’espaces naturels et agricoles.
Les objectifs démographiques des communes concernées par la modification générale n°1 sont compatibles avec l’évolution démographique annuelle de 0,75% imposée par la Charte du PNR du Vexin français :
<table>
<tr><th>Commune</th><th>Population en 2015</th><th>Taille Moyenne des Ménages en 2015</th><th>Logements prévus au PLHi</th><th>Population projetée</th><th>Croissance de population /an</th></tr>
<tr><td>Brueil-en-Vexin</td><td>694</td><td>2,71</td><td>10</td><td>721</td><td>0,28%</td></tr>
<tr><td>Fontenay-Saint-Père</td><td>1001</td><td>2,59</td><td>0</td><td>1001</td><td>0%</td></tr>
<tr><td>Gaillon-sur-Montcient</td><td>680</td><td>2,48</td><td>18</td><td>725</td><td>0,47%</td></tr>
<tr><td>Guitrancourt</td><td>605</td><td>2,57</td><td>11</td><td>633</td><td>0,33%</td></tr>
<tr><td>Lainville-en-Vexin</td><td>806</td><td>2,58</td><td>10</td><td>832</td><td>0,23%</td></tr>
<tr><td>Montalet-le-Bois</td><td>327</td><td>2,72</td><td>6</td><td>343</td><td>0,36%</td></tr>
<tr><td>Sailly</td><td>387</td><td>2,81</td><td>0</td><td>387</td><td>0%</td></tr>
<tr><td>Tessancourt-sur-Aubette</td><td>999</td><td>2,78</td><td>4</td><td>1010</td><td>0,08%</td></tr>
</table>
La croissance annuelle dans le tableau ci-dessus est calculée à partir des chiffres de logements prévus inscrits dans le PLHi arrêté le 27 septembre 2018.</td></tr>
</table>

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	La modification générale n°1 est donc conforme aux orientations démographiques de la Charte du PNR du Vexin français.
Promouvoir une qualité de l'urbanisme et des aménagements exemplaires	
Optimiser les tissus bâtis existants	**Le zonage du PLUi modifié, comme pour le PLUi approuvé vise à optimiser le gisement foncier**. Les secteurs d'extension ont fait l'objet d'une analyse fine au regard du paysage et des milieux naturels afin de choisir les plus pertinents. Ainsi les franges urbaines ont fait l'objet d'un traitement soigné au travers d'orientations règlementaires prévoyant des espaces tampons qualitatifs (règlement et OAP).
Promouvoir des formes d'urbanisation plus denses	Le diagnostic du PLUi approuvé vise à identifier les caractéristiques fondamentales identitaires et morphologiques du tissu bâti existant (implantations, volumes, composition, éléments de liaison...) pour en déduire des règles permettant de répondre de façon adaptée aux défis du renouvellement rural en cohérence avec les objectifs d'optimisation. **La modification générale du PLUi s'inscrit dans la continuité de la promotion de formes urbaines plus denses.**
Promouvoir une qualité des aménagements exemplaire	Le PADD du PLUi approuvé indique sa volonté d'être exemplaire dans les zones à urbaniser en termes de densité, d'organisation du bâti, de qualité de l'espace bâti. Les OAP visent à garantir la qualité de l'aménagement dans les secteurs stratégiques d'urbanisation en : - favorisant une cohérence d'aménagement dans les secteurs de densification par la création d'accès mutualisés, d'alignement et d'implantation des constructions ; - proposant pour les secteurs d'extension une composition urbaine respectant l'identité rurale et encadrant l'intégration urbaine et paysagère en continuité avec le village ou le bourg existant par des liaisons. Un règlement et des OAP qualitatifs : identification des espaces de transition avec les zones agricoles et naturelles (identification des franges urbaines dans les OAP), distance d'implantation avec les limites des zones Naturelles et Agricoles. **Le PLUi modifié respecte les dispositions prévues pour promouvoir une qualité des aménagements exemplaire. La modification générale n°1 ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi approuvé.**

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Maîtriser le processus opérationnel	Le règlement de la zone 1AU du PLUi modifié, comme pour le PLUi approuvé, encadre l'ouverture à l'urbanisation par des conditions cumulatives, soit le seuil de superficie, le seuil de densité en compatibilité avec les OAP prévues sur ces zones AU, et les conditions de desserte et d'équipements qui doivent être adaptés, suffisants et compatibles avec les OAP. Le règlement et le zonage du PLUi modifié, comme pour le PLUi approuvé, encadrent dans le temps l'urbanisation des extensions via notamment les zones 2AU : en effet, la commune de Lainville-en-Vexin a deux OAP sur son territoire, dont l'OAP Crussol qui a été supprimée dans le cadre de la modification générale n°1. Le zonage 2AU est toutefois maintenu, ce qui nécessitera une procédure d'ouverture à l'urbanisation quand le projet sera acté. **La modification générale n°1 du PLUi ne prévoit pas l'ouverture à urbanisation de zones AU supplémentaires.**
Objectif 2 : Favoriser l'équilibre social et fonctionnel	
Favoriser la mixité des âges et la diversité sociale par une politique volontariste de l'habitat	
Mixité générationnelle et sociale	La modification générale n°1 du PLUi est conforme aux objectifs du PLHi : les besoins en logements ont été identifiés pour être en concordance avec le point mort. Le diagnostic territorial du PLUi approuvé identifie le parc de logements, ses déséquilibres, et réalise une analyse de l'évolution des modes d'habiter et des besoins en logements. Le PADD du PLUi approuvé émet des orientations sur la mixité et la diversification de l'offre de logements : - Diversification de l'offre de logements (équilibre privé/social) ; - Diversification de la typologie de logements : adaptation aux caractéristiques démographiques, notamment au vieillissement de population, logements étudiants, jeunes travailleurs ; - Intégrer le principe de mixité sociale aux projets d'aménagement ; - Travailler, là où c'est possible, l'imbrication entre logement social et accession libre. **Le règlement du PLUi suite à la modification générale n°1** maintient les deux dispositions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme visant à favoriser la réalisation de programmes d'habitation mixtes : - Des secteurs de mixité sociale avec des seuils et pourcentages à partir desquels les dispositions de la mixité sociale sont applicables, et sont variables selon la situation de chaque commune ;

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	- Les emplacements réservés de mixité sociale, repérés au plan de zonage. Toutefois aucune évolution portée par la modification générale n°1 ne concerne ces sujets dans les communes du PNR. La commune de Juziers, en tant que ville porte d'entrée du PNR favorise la mixité sociale au travers de certaines de ces OAP. Le règlement de la zone UDa2 qui ouvre la possibilité aux constructions de bénéficier d'une hauteur supérieure dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux reste inchangé dans le cadre de la modification générale n°1.
<u>Diversité fonctionnelle</u>	Le PADD du PLUi approuvé introduit des orientations pour le développement de la mixité des fonctions : - Introduire de la mixité fonctionnelle au sein des espaces à dominante commerciale ; - Réfléchir, en fonction de chaque projet urbain, à la pertinence des projets commerciaux, en qualité et quantité : utilité et faisabilité de commerces en pieds d'immeuble, locaux modulables permettant plusieurs destinations. La partie 1 du règlement du PLUI modifié, comme pour le PLUi approuvé prévoit de nombreux outils du Code de l'Urbanisme pour la mise en place ou le maintien de la mixité fonctionnelle sur le territoire : - Le linéaire toute activité figurant sur le plan de zonage, et prévoit pour les constructions de premier rang d'affecter les rez-de-chaussée à une destination autre que l'habitation pour les constructions nouvelles ou existantes (changement de destination vers l'habitation interdite) ; - Le linéaire commercial figurant au plan de zonage, prévoit que les rez-de-chaussée des constructions nouvelles ou existantes soient affectés à l'une ou plusieurs sous-destinations suivantes : artisanat destiné à la vente des biens ou services, commerces de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; - En application de l'article R.151-37, sur les terrains existants à la date d'approbation du PLUi, d'une superficie d'au moins égale à 1ha, où sont principalement implantées des constructions à destination d'activités du secteur secondaire ou tertiaire, la mixité fonctionnelle doit être maintenue. Cette disposition ne s'applique que pour les zones UBa, UBb, UCa, UDa et UDd, et à toute opération de construction nouvelle ou de changement de destination. Tout projet doit donc comprendre un part d'activité du secteur secondaire ou tertiaire au moins égale à soit 50% de la

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	surface de plancher de la ou les constructions implantées sur le terrain d'assiette du projet, soit 50% de l'emprise au sol de la ou les constructions implantées sur le terrain d'assiette du projet. Le règlement du PLUi issu de la modification générale n°1, comme le règlement du PLUi approuvé, favorise la mixité fonctionnelle (commerces en pieds d'immeuble, etc.) sur l'ensemble des zones urbaines, dites mixtes (UA ; UB ; UC et UD). **La modification générale n°1 ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi. Le PLUi modifié respecte donc la diversité fonctionnelle recherchée par la Charte du PNR.**
Prendre en compte l'activité agricole et son support	Un diagnostic agricole poussé a été réalisé dans le cadre du PLUi approuvé, il est partagé avec les exploitants agricoles dans la mesure où un panel représentatif a été mobilisé. Le PADD du PLUi approuvé comporte une orientation relative à la défense de la vocation agricole des espaces et prévoit des possibilités de développement par une orientation visant à soutenir une activité agricole diversifiée. Dans les zones agricoles et naturelles, la diversification de l'agriculture est rendue possible par le règlement et le zonage en lien avec les enjeux de paysage et de biodiversité. **La modification générale n°1 ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUi. Le PLUi modifié prend en compte l'activité agricole et son support et respecte ainsi la charte du PNR.**
Objectif 3 : Préserve le patrimoine bâti	
Inventorier, préserver et valoriser le patrimoine rural Transmettre l'identité architecturale du Vexin français	Le rapport de présentation du PLUi approuvé analyse de manière fine le patrimoine rural. Le PADD prévoit d'identifier et protéger les villages et hameaux du Vexin. Cette orientation se traduit dans le règlement et le plan de zonage du PLUi approuvé par l'inscription en patrimoine à protéger des éléments identifiés conjointement avec le PNR. Dans le cadre de la modification générale n°1, plusieurs modifications ont porté sur l'identification d'édifices et patrimoines urbains et ruraux (EPUR) et de la création d'une fiche de protection patrimoniale associée, notamment à Juziers. Plusieurs modifications concernent la complétude d'une fiche de protection patrimoniale existante d'EPUR ou la correction d'une erreur matérielle (à Juziers et à Mousseaux-sur-Seine). Ces dernières permettent ainsi d'inventorier le patrimoine rural et d'enrichir la connaissance nécessaire à la protection du patrimoine et architecture du Vexin français. **La modification générale n°1 du PLUi permet ainsi de préserver le patrimoine bâti du Vexin.**

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Encourager et encadrer la mutation du bâti vacant	Le PLUi modifié prévoit l'ajout d'un changement de destination sur une ferme de Sailly et sur plusieurs constructions à Guitrancourt. **Ainsi la modification générale n°1 répond à l'orientation du PADD encourageant la mutation du bâti vacant :** - « Proposer une vision dynamique du patrimoine porteur de projets futurs (reconversion du patrimoine industriel, potentiel foncier, etc. ; - Favoriser la reconquête des friches et délaissés urbains, notamment les dents-creuses et sites mutables. »
Objectif 4 : Préserver le paysage	Cette orientation se traduit dans **le règlement et le plan de zonage du PLUi modifié** par l'inscription en patrimoine à protéger des éléments identifiés. Un travail de recensement des arbres à préserver a été mené et complété par la modification générale n°1. Les protections paysagères sont également présentes, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, qui identifient des cœurs d'îlots et lisières de jardin, des alignements d'arbres, etc. dont sept nouveaux CIL sur la commune de Tessancourt-sur-Aubette. Le règlement maintient également des zones naturelles et agricoles préservées, correspondant à des zones sensibles au regard de leur qualité paysagère, écologique ou esthétique. **La modification générale n°1 respecte l'objectif de préservation du paysage.**
Intégrer les recommandations de la Charte paysagère	Le règlement et zonage du PLUi approuvé permettent la protection d'éléments structurants du paysage (haie, verger, arbres isolés) sur la base de prescriptions graphiques. Cette protection est complétée des dispositions de l'OAP Trame Verte et Bleue pour des motifs écologiques dans les composantes principales et corridors. **La modification générale n°1 du PLUi complète la protection d'éléments structurants du paysage avec la protection de nouveaux éléments (cœurs d'ilots, arbres remarquables, boisements urbains) sur la commune de Tessancourt-sur-Aubette.**
Maintenir des trames éco paysagères et des ceintures vertes autour du village	Dans le PLUi modifié, comme dans le PLUi approuvé les principaux secteurs à protéger en raison de leur richesse en milieux d'intérêt écologique ou de la diversité paysagère sont principalement classés en zone naturelle ou agricole protégée. Les clôtures sont réglementées. **La modification générale n°1 s'inscrit dans la continuité des dispositions du PLUi approuvé et permet le maintien des trames éco paysagères et des ceintures vertes autour du village.**
Préserver le grand paysage	La sensibilité paysagère des espaces ouverts est identifiée notamment dans l'OAP dédiée aux vues et belvédères et un zonage cohérent limitant la constructibilité de ces espaces sensibles (AP notamment) est

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	proposé. **La modification générale n°1 s'inscrit dans la continuité des dispositions du PLUi approuvé et permet la préservation du grand paysage.**
Objectif 5 : Valoriser la biodiversité et les ressources	
Trame Verte et Bleue Identifier les sites d'intérêt écologique Protéger et mettre en valeur les milieux remarquables et améliorer la fonctionnalité écologique Rétablir les connexions biologiques Promouvoir une gestion durable des espaces forestiers	Les préconisations de gestion proposées par le PNR sont rappelées dans le rapport de présentation puisqu'elles ne relèvent pas de la portée du PLUi. Toutefois, le PLUi approuvé avait analysé les composantes de la TVB en intégrant les sites d'intérêt écologique et les périmètres existants et identifiait le potentiel de restauration ou d'amélioration de fonctionnalité écologique à l'échelle communale et inter-communale. Le PADD du PLUi approuvé expose l'enjeu de préservation et de reconquête des continuités écologiques ainsi que les perspectives de protection de la biodiversité (restauration, gestion et mise en valeur). Le règlement et zonage du PLUi modifié, comme pour le PLUi approuvé identifient et protègent les milieux naturels à enjeux par un zonage et des prescriptions spécifiques (AP / NP) et au travers des OAP sectorielles identifiant ces sites à enjeux et l'OAP TVB : les zones humides, les pelouses sèches, les boisements patrimoniaux, etc... **Le PLUi modifié maintien les dispositions prévues par le PLUi approuvé.**
Assurer une gestion exemplaire des ressources (carrières)	Le PADD expose les enjeux de prise en compte du potentiel de la ressource naturelle non renouvelable qu'est le sol et prévoit une orientation relative à sa valorisation durable. Dans le périmètre du PNR, une zone NVc est identifiée permettant la création d'une carrière en application de la procédure de mise en compatibilité (MEC) des PLU communaux de Brueil-en-Vexin et de Guitrancourt liée à la mise en œuvre du Projet d'Intérêt Général (PIG) approuvée par arrêté préfectoral n° 2018 201-0013 en date du 20 juillet 2018. Le PLUi approuvé intègre ce PIG tel que la procédure de MEC l'impose. A noter que le projet devrait être retiré dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi, une fois le projet d'intérêt général (PIG) annulé par l'Etat. **La modification générale n°1 ne prévoit aucune évolution sur ce site**.
Limiter les coulées de boues et inondations par les eaux de ruissellement	Comme pour le PLUi approuvé, le PLUi modifié limite les coulées de boues et inondations par les eaux de ruissellement à travers un zonage et un règlement qui prévoient la protection des espaces sensibles et mettent en place les conditions favorables à la maîtrise foncière des espaces à enjeu d'inondation et/ou de ruissellement comme les ceintures vertes ou coteaux en limites d'espaces urbanisés classés en zone N. **La gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée par le zonage du PLUi modifié à travers des changement de zonage favorisant des coefficient de pleine terre plus importants et à travers le gain de 7hecatres de zone naturelle en bord de Seine notamment (Verneuil-sur-Seine, Triel-sur-Seine).**

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Objectif 6 : Privilégier les énergies durables et d'écomobilité	
Energie dans la construction	La question des consommations énergétiques, de la production et de l'approvisionnement en énergie est abordée dans le rapport de présentation. Les ressources locales en énergie et le gisement potentiel sont identifiés. Le PADD inscrit plusieurs orientations en faveur du développement des énergies renouvelables. Les principes de bioclimatisme restent inscrits au règlement du PLUi modifié. Les OAP de secteur prévoient des dispositions favorisant l'implantation bioclimatique des constructions (orientation, masques, taille des ouvertures) ainsi que visant à des performances énergétiques renforcées. **La modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les dispositions prévues par le PLUi approuvé.**
Air	Le rapport de présentation aborde la question du climat globalement et précise les enjeux de la qualité de l'air sur le territoire. Il aborde la question de l'adaptation au changement climatique. Ces enjeux sont repris dans le PADD. Les OAP de secteurs envisagent la pollution de l'air existante dans leur état initial en lien avec la sensibilité des nouvelles populations accueillies. **La modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les dispositions prévues par le PLUi approuvé.**
Mobilité	Le PADD prévoit une orientation visant à favoriser les modes actifs notamment dans le cadre d'EOLE et des pôles gare qui y sont liés. Il vise à maximiser l'intermodalité des réseaux de transport. La modification générale n°1 du PLUi prévoit la création de nouveaux chemins ruraux, notamment à Fontenay-Saint-Père. Elle poursuit ainsi de valoriser les continuités du réseau viaire pédestre et cyclable à l'échelle communale et intercommunale. **La modification générale n°1 du PLUi vient ainsi compléter les dispositions en matière de mobilité bas carbone sur le territoire.**

5. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie

Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, **le SDAGE 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022**. Il comprend 5 orientations fondamentales, déclinées en 96 dispositions dont 44 en lien avec le SAGE, qui couvrent des obligations réglementaires ainsi que des recommandations et des incitations diverses. Elles permettent de répondre aux objectifs du SDAGE en matière d'état des masses d'eau et en matière de couverture du bassin par des SAGE.

Le SAGE de la Mauldre quant à lui est un outil privilégié pour décliner les orientions du SDAGE à l'échelle plus locale du sous-bassin. Approuvé le 4 janvier 2001, le SAGE de la Mauldre a été mis en révision en 2011 afin de se mettre en conformité avec la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, qui renforce la portée juridique des SAGE et se mettre en compatibilité avec le SDAGE. Le SAGE de la Mauldre révisé a été approuvé le 10 août 2015.

Le SAGE de la Mauldre assure la déclinaison du SDAGE Seine Normandie sur ce sous-bassin versant ; la compatibilité à ces deux documents est étudiée conjointement par thématique.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Gestion des eaux ***SDAGE Seine Normandie*** Orientation fondamentale 1 – Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée • Orientation 1.1 - Préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues pour assurer la pérennité de leur fonctionnement o Disposition 1.1.1 - Identifier et protéger les milieux humides dans les documents régionaux de planification o Disposition 1.1.2 - Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme o Disposition 1.1.3 - Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter les risques d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme [Disposition SDAGE – PGRI] • Orientation 1.2 - Préserver le lit majeur des rivières et les milieux associés nécessaire au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état o Disposition 1.2.1 - Cartographier et préserver le lit majeur et ses fonctionnalités o Disposition 1.2.2 - Cartographier, préserver et restaurer l'espace de mobilité des rivières Orientation fondamentale 2 – Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages en eau potable	**Gestion des eaux** **La modification générale n°1 ne remet pas en cause les objectifs du SDAGE.** Le PLUi intègre dans son PADD les enjeux de gestion et de protection de la ressource en eau tout en maîtrisant sa qualité (reconquête et protection des champs captants, sécurisation de l'approvisionnement, amélioration de la qualité de l'eau). **Le PLUi modifié ne remet pas en cause les orientations du PADD et respecte ainsi les objectifs de protection de la qualité de l'eau**. Le PLUi vise aussi à maintenir le rôle stratégique du territoire en tant que fournisseur d'eau potable à l'échelle régionale, tout en assurant une réponse optimale aux besoins des habitants et activités en développement. La gestion des eaux pluviales se traduit par l'engagement du territoire pour protéger les axes de ruissellement pour limiter les risques liés aux ruissellements. Le PLUi modifié dans son règlement renforce la gestion alternative des eaux pluviales par des moyens tels que la récupération des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle, la limitation de l'imperméabilisation des sols, le maintien d'espace en pleine terre au sein du tissu urbain (Coefficient de Pleine Terre et Coefficient d'Emprise au Sol contribuent pleinement à cet objectif dans le règlement). **Les évolutions de densité apportées dans le cadre de la modification générale n°1 comportent des ajustements ponctuels de densité (hauteurs, nombre de logements par hectare,…).** Celles-ci permettent une adéquation des programmations urbaines en lien avec les capacités des installations de traitement des eaux usées et les potentielles incidences sur les milieux récepteurs. Dans l'attente d'un Schéma Directeur d'Assainissement intercommunal, les schémas existants communaux s'appliquent. L'annexe du PLUi approuvé en dresse la liste.

• Orientation 2.1 - Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés
  ○ Disposition 2.1.2 - Protéger les captages via les outils réglementaires, de planification et financiers
  ○ Disposition 2.1.7 - Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique
• Orientation 2.4 - Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses
  ○ Disposition 2.4.2 - Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
  ○ Disposition 2.4.4 - Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques
 	
Orientation fondamentale 3 – Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
• Orientation 3.2 - Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu
  ○ Disposition 3.2.1 - Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux
  ○ Disposition 3.2.2 - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme
  ○ Disposition 3.2.3 - Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés
  ○ Disposition 3.2.4 - Édicter les principes d'une gestion à la source des eaux pluviales	

○ Disposition 3.2.5 - Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'événements pluvieux ○ Disposition 3.2.6 - Viser la gestion des eaux pluviales à la source dans les aménagements ou les travaux d'entretien du bâti Orientation fondamentale 4 – Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique • Orientation 4.7 - Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future ***SAGE de la Mauldre*** • Améliorer la gestion des eaux pluviales, limiter le ruissellement, réduire le risque inondation • Améliorer l'assainissement	
Risques ***SDAGE Seine Normandie*** Orientation fondamentale 4 – Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux enjeux du changement climatique • Orientation 4.1 - Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques ○ Disposition 4.1.1 - Adapter la ville aux canicules ○ Disposition 4.1.3 - Concilier aménagement et disponibilité des ressources en eau dans les documents d'urbanisme	**La modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux dispositions prévues par le PLUi approuvé en matière de gestion du risque naturel lié à l'eau.** Néanmoins, elle contribue à réduire l'exposition du territoire à travers le changement de zonage en NPr et la suppression de l'OAP de la pointe de Verneuil-sur-Seine.

• Orientation 4.2 – Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients
  ○ Disposition 4.2.3 - Élaborer une stratégie et un programme d'actions de prévention et de lutte contre les ruissellements à l'échelle du bassin versant [Disposition SDAGE – PGRI]
  ○ Disposition 4.7.3 - Modalités de gestion des alluvions de la Bassée
 	
SAGE de la Mauldre
• Améliorer la gestion des eaux pluviales, limiter le ruissellement, réduire le risque inondation	

Trame Verte et Bleue ***SDAGE Seine-Normandie*** • Orientation 18 : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité • Orientation 22 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité • Orientation 24 : Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques ***SAGE Mauldre*** • Protéger les zones humides • Participer à la protection des cours d'eau	La modification générale n°1 du PLUi maintient les dispositions prévues au PLUi approuvé qui sont les orientations intégrées dans le PADD du PLUi : - Articuler la gestion des eaux pluviales avec les orientations en matière de Trame Verte et Bleue et de développement de la nature en ville ; - Valoriser la présence de l'eau dans la ville, en étudiant la réouverture de certains cours d'eau (Les Mureaux) ; - Restaurer les zones de confluences avec les principaux affluents (Oise, Mauldre, Vaucouleurs etc.), secteurs d'intérêt écologique, paysager et hydraulique. Le **PLUi modifié est compatible avec le SAGE de la Mauldre** en termes de protection des zones humides. **La modification générale n°1 du PLUi maintient les dispositions prévues au PLUi approuvé.**

6. Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin par arrêté le **3 mars 2022**. Son application entre en vigueur le lendemain de sa date de publication au Journal Officiel de la République Française : le 8 avril 2022.

Il fixe sur le bassin Seine-Normandie **4 objectifs relatifs à la gestion des inondations** et **80 dispositions** pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance, culture du risque). Ces dispositions sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs…

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Objectif 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité • Disposition 1A3 : Intégrer dans le PLU et les documents en tenant lieu des communes ou leurs groupements en priorité dans les territoires couverts par un TRI, un diagnostic de vulnérabilité de territoire aux inondations et évaluer les incidences de sa mise en œuvre. • Disposition 1B8 : Prendre en compte la réduction de la vulnérabilité aux inondations dans les PLH, en particulier dans les secteurs à enjeux • Disposition 1C1 : Protéger les milieux humides et les espaces contribuant à limiter le risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine dans les documents d'urbanisme • Disposition 1C2 : Encadrer l'urbanisation en zone inondable	L'évaluation environnementale actualisée liée à la modification générale n°1 du PLUi, comme pour le PLUi approuvé intègre les résultats du diagnostic de vulnérabilité du TRI et prend en compte toute l'enveloppe du TRI (y compris les crues de faible probabilité). Le PLUi modifié est compatible avec l'objectif de réduction de la vulnérabilité des territoires à risques importants d'inondation fixé par le PGRI Seine-Normandie. Le PADD, le règlement, le zonage, les OAP comportent des orientations et des règles qui concourent à la réduction de la vulnérabilité du territoire. **La modification générale n°1 maintient les dispositions prévues au PLUi approuvé.** **La modification générale n°1 maintient les dispositions prévues au PLUi approuvé afin d'éviter au maximum l'urbanisation en zone inondable**, respectant strictement la règlementation des PPRi qui s'applique et prenant en compte l'Atlas des Zones Inondables (AZI). L'essentiel des zones d'expansion des crues de la Seine est d'ores et déjà protégé par les PPRI. Ces espaces sont non seulement préservés mais rendus accessibles comme le parc du Peuple de l'herbe à Poissy visant un objectif complémentaire au sein du PLUi approuvé. D'autres espaces maintenus servent également les intérêts agricoles. **La modification générale n°1 maintient les dispositions prévues au PLUi approuvé.**

• Disposition 1E2 : Définir une stratégie d'aménagement du territoire qui prenne en compte tous les types d'évènements pluvieux	

7. Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

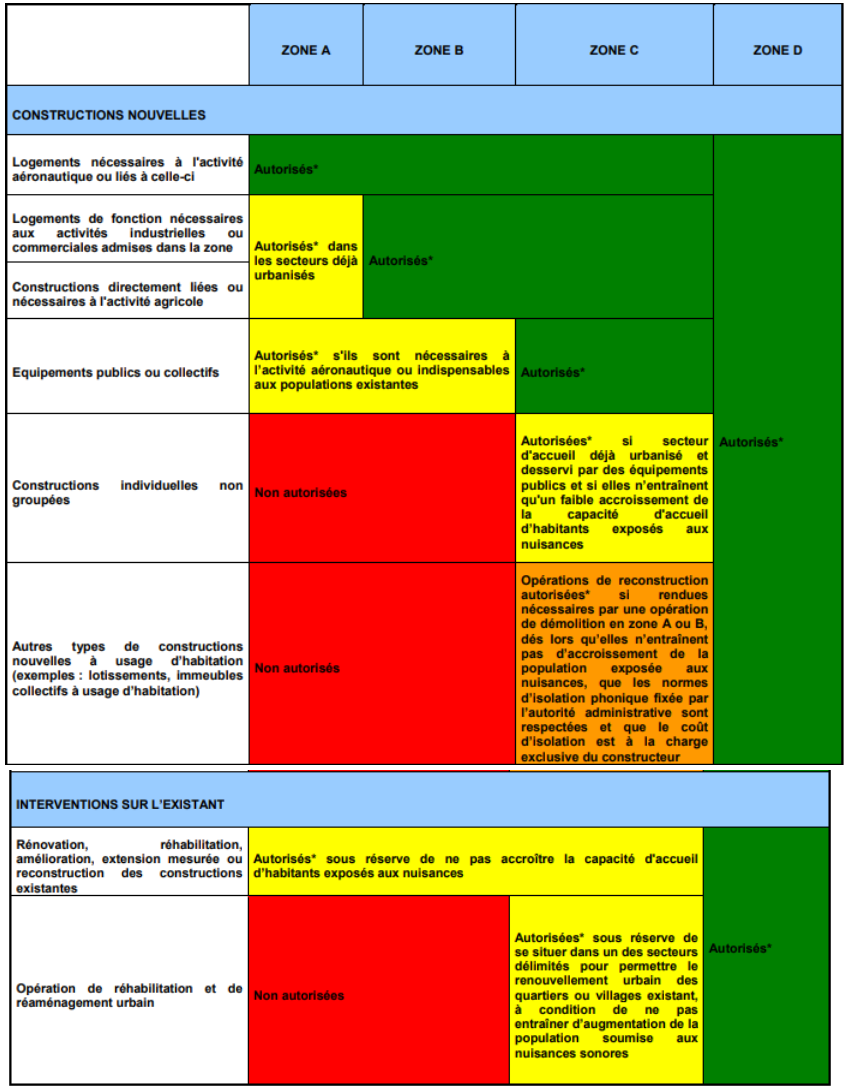
D'après le code de l'urbanisme, les dispositions sont applicables :

- Aux aérodromes classés selon le Code de l'Aviation Civile en catégories A, B et C ;
- Aux aérodromes civils ou militaires figurant sur une liste établie par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
- A tout nouvel aérodrome à réaliser ayant vocation à accueillir le trafic commercial de passagers en substitution d'un aérodrome mentionné au 1°, dont la réalisation a nécessité des travaux déclarés d'utilité publique.

Un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) est établi : il comprend un rapport de présentation et des documents graphiques. C'est un outil juridique destiné à maîtriser l'urbanisation autour des aérodromes en limitant les droits à construire et en imposant une isolation renforcée pour les constructions autorisées dans les zones de bruit. Il doit être annexé au PLUi.

Le territoire de GPS&O se voit ainsi contraint par des nuisances sonores aéroportuaires en provenance **de l'aérodrome des Mureaux-Verneuil de catégorie C** dont le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)datant de 1982 a été mis en révision en 2016.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Autorisation de constructions nouvelles Intervention sur l'existant	Le PLUi intègre dans ses SUP, la SUP instaurée par le PEB des Mureaux. La modification ne remet pas en cause la prise en compte du PEB.



8. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France

Le SRCE d'Ile-de-France a été approuvé en 2013. Les grandes orientations qui doivent être compatible dans le PLUi sont énoncées dans le Tome. AII intitulé « Enjeux et plan d'action » du SRCE.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Orientation 1 : Le PLUi doit assurer la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques	La modification générale n°1 contient des mesures propres à renforcer et à pérenniser les continuités écologiques, réservoirs de biodiversités, espaces relais et corridors. On note ainsi l'ajout de cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL) environ 3 ha, afin de préserver des espaces végétalisés jouant une fonction d'espace relais. L'ajout d'espaces boisés classés (EBC) permet de sauvegarder la sous trame arborée et sa fonctionnalité biologique, de même que l'ajout de 68 arbres remarquables et de boisements urbains (0,5ha) repérés au plan de zonage. Les éléments constitutifs de la trame verte urbaine sont bien identifiés par l'ajout de plusieurs continuités paysagères (0,3 km) et l'extension d'espaces collectifs végétalisés (1 ha) repérées dans le PLUi en vigueur. Le changement de zonage de NE et NV vers NP sur la commune de Triel-sur-Seine renforce la protection d'un espace écologique reconnu, en l'inscrivant dans un secteur spécifique dédié à la conservation des espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique.
Orientation 2 : Le PLUi doit intégrer la TVB présente sur le territoire et les enjeux de continuités écologiques avec les territoires limitrophes.	Le PLUi en vigueur intègre la TVB du SRCE, notamment par le biais d'une OAP spécifique TVB. La modification générale n°1 vient donc renforcer ce dispositif, avec un ensemble de mesures supplémentaires, détaillées ci-dessus, participant à renforcer la trame verte urbaine.
Orientation 3 : Permettre la prise en compte du SRCE par le PLUi, en s'appuyant sur la carte des composantes et celle des objectifs de la trame verte et bleue.	La carte des composantes et des objectifs de la TVB a été retranscrite dans le zonage du PLUi en vigueur. La modification n°1 du PLUi n'appelle pas de transformation supplémentaire, mis à part les éléments graphiques rajoutés (continuités paysagères, cœurs d'îlots) venant conforter les composantes de la TVB.

9. Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020.
Celui-ci doit prendre en compte les orientations et objectifs définis par le Plan de Mobilité de la région Ile-de-France (article L1214-9 du code des transports).

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transport en commun [Action 1.1]	
Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture	La modification générale n°1 du PLUi, comme le PLUi approuvé, intègre dans ses objectifs, de renforcer la cohérence entre stratégies urbaines et politiques de déplacements. Plusieurs modifications portent sur la création de tracé de voie ou de chemin favorisant le développement de la marche ou de mobilités douces. C'est par exemple le cas entre les communes de Conflans-Sainte-Honorine et Achères.
PMV : Le partage multimodal de la voirie au cœur de la stratégie du PDUIF	
Le PLUi ne vaut pas Plan Local de Déplacement intercommunal, en l'occurrence la modification générale n°1 PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF. Toutefois, elle veille à participer à l'amélioration des connections et du développement des aménagements afin de promouvoir l'intermodalité et la mobilité.	

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs [Actions 2.1 à 2.9]	
Action 2.1 : Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant	La modification générale n°1 ne remet pas en cause les dispositions prévues par le PLUi approuvé sur le projet EOLE et permet ainsi de continuer de valoriser les réseaux et infrastructures de transport.
Action 2.2 : Un métro modernisé et étendu	Le territoire GPS&O n'est pas équipé d'un réseau de métro.
Action 2.3 : Tramway et Tzen : une offre de transport structurante	La réalisation du tram 13 Express vise à répondre aux besoins de déplacements Nord/Sud au sein du département des Yvelines, ainsi que dans le territoire de GPS&O. La modification générale n°1 ne touche pas aux dispositions du PLUi approuvé concernant le tram 13 Express.
Action 2.4 : Un réseau de bus attractif	La modification générale n°1 ne touche pas aux dispositions du PLUi approuvé visant à améliorer le maillage du réseau de transports, d'optimiser l'offre de transports collectifs et de renforcer le maillage territorial à travers le développement d'Eole et des pôles gares.
Action 2.5 : Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité	La modification générale n°1 ne touche pas aux dispositions du PLUi approuvé visant à améliorer l'articulation des modes de transports : voiture / mode doux / modes actifs, à travers les projets de pôles gares, mais aussi via des plateformes de mobilité sur le territoire.
Action 2.6 : Améliorer l'information voyageur dans les transports collectifs	Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé, ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment à cette action.
Action 2.7 : Faciliter l'achat des titres de transport	Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé, ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment à cette action.
Action 2.8 : Faire profiter les usagers occasionnels du pass sans contact Navigo	Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé, ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment à cette action.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Action 2.9 : Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage	Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé, ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment à cette action.
Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo [Actions 3/4.1 à 3/4.2 - 3.1- 4.1 à 4.3]	
Actions 3/4.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs	Dans le cadre de la modification générale n°1, plusieurs modifications portent sur la création de tracés de voie ou de chemins favorisant le développement de la marche ou de mobilités douces notamment avec la création d'un chemin entre Conflans-Sainte-Honorine et Achères, à Fontenay-Saint-Père ou encore l'emplacement réservé à Orgeval permettant l'élargissement de la voirie. Par ailleurs, l'extension d'un ER à Conflans-Sainte-Honorine pour créer une aire de retournement et des stationnements en proximité du bac permettra de faciliter les déplacements d'une rive à l'autre de la Seine. Enfin, à Mantes-la-Jolie, un ER permet de créer un cheminement doux au cœur d'un secteur à enjeux métropolitains.
Actions 3/4.2 : Résorber les principales coupures urbaines	Le territoire GPS&O n'est pas ciblé concernant les coupures urbaines à résorber (cf. carte « coupures urbaines sur les itinéraires piétons et vélos en Ile-de-France ; PDUIF p.128). Par ailleurs, la modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux dispositions du PLUi approuvé contribuant à mettre en place des dispositions pour faciliter la mise en place de solutions tel que l'aménagement de pistes cyclables. La modification générale n°1 du PLUi encourage les modes actifs sur le territoire en créant les conditions favorables au développement de ces pratiques au travers notamment du renforcement des continuités pour éviter les effets de rupture, et par la création de tracé de voie ou de chemin visant à promouvoir les mobilités douces.
Action 3.1 : Aménager la rue pour le piéton	La modification générale n°1 du PLUi veille à favoriser l'usage du vélo et de la marche en densifiant les maillages piéton et cyclable en particulier sur les bords de Seine entre Achères et Conflans-Sainte-Honorine.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Action 4.1 : Rendre la voirie cyclable	La modification générale n°1 contribue à créer les conditions favorables au développement des pratiques cyclables à travers les élargissements de voirie à Orgeval et aux Alluets-le-Roi, cela permet une sécurisation des cheminements, renforcement des continuités pour éviter les effets de rupture et priorisation des modes actifs.
Action 4.2 : Favoriser le stationnement des vélos	La modification générale n°1 intègre le nouvel arrêté de 2022 du code de la construction en termes de stationnement privé de vélo concernant les nouvelles constructions.
Action 4.3 : Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics	Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé, ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment à cette action.
Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés [Actions 5.1 à 5.5]	
Action 5.1 : Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière	Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé, ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment à cette action.
Action 5.2 : Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable	Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé, ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment à cette action.
Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé	La modification générale n°1 du PLUi à travers son règlement intègre les normes du PDUIF en termes de stationnement privé de vélo concernant les nouvelles constructions ainsi que le nouvel arrêté de 2022 du code de la construction.
Action 5.4 : Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion routière	La modification générale n°1 du PLUi intègre les infrastructures routières aux stratégies d'évolution des pratiques de déplacement à travers plusieurs

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
	emplacements réservés qui prévoient un élargissement de voirie ou l'aménagement d'aires de retournement à Conflans-Sainte-Honorine, Orgeval ou les Alluets-le-Roi.
Action 5.5 : Encourager et développer la pratique du covoiturage **Action 5.6 : Encourager l'autopartage**	La modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux dispositions du PLUi approuvé sur ce sujet.
Défi 6 : Rendre accessible la chaine de déplacement [Actions 6.1 à 6.2]	
Action 6.1 : : Rendre la voirie accessible **Action 6.2 : Rendre les transports collectifs accessibles**	Le PLUi modifié ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment à cette action.
Défi 7 : Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train [Actions 7.1 à 7.4]	
Action 7.1 Préserver et développer des sites à vocations logistiques	La modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux dispositions du PLUi approuvé, qui prévoit de renforcer l'activité portuaire avec notamment le caractère multimodal autour des grands projets d'activité industrialo-portuaire (extension du port de Limay, plateforme multimodale d'Achères).
Action 7.2 : Favoriser l'usage de la voie d'eau	La modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux dispositions du PLUi approuvé dans le cadre du projet de développement d'un hinterland afin de proposer des infrastructures majeures autour des ports et de renforcer l'axe Seine pour y développer une chaîne logistique.
Action 7.3 : Améliorer l'offre de transport ferroviaire	Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé, ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment au développement du fret ferroviaire et des conditions de circulation des trains.
Action 7.4 : Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison	La modification générale n°1 du PLUi ne touche pas aux dispositions du PLUi approuvé.

Enjeux et objectifs du document, plan ou programme	Déclinaison et articulation avec la modification générale n°1 du PLUi
Défi 9 : Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	
Le PLUi modifié, comme le PLUi approuvé, ne vaut pas plan local de déplacement, en l'occurrence la modification générale n°1 du PLUi n'est pas en capacité de répondre à l'ensemble des objectifs du PDUIF et notamment en termes d'accompagnement d'animation/sensibilisation aux mobilités.	

B. Documents, plans ou programmes que le PLUi doit prendre en compte

Conformément à l'article L.131-2 du code de l'urbanisme, le PLUi doit prendre en compte, s'il y a lieu, les documents suivants :

Articulation du PLUi modifié vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-2 du Code de l'Urbanisme	
Document	**Commentaire**
Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L.4251-3 du code général des collectives territoriales	PLUi modifié non concerné.
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.	PLUi modifié non concerné.

C. La compatibilité de la modification générale du PLUi avec les objectifs des documents cadres

Cette partie vient compléter les justifications déjà apportées quant aux évolutions territoriales. Elle fait suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) – l'État et la MRAe en particulier. L'objectif de cette nouvelle partie est d'expliciter les choix retenus dans le cadre de cette modification générale et de justifier de l'évolution des densités et des programmations des OAP au regard des objectifs des documents supra-communaux – le SDRIF-E et le PLHi notamment.

En préambule, il est important de rappeler que le PLUi est un document intercommunal dont les effets s'apprécient à l'échelle intercommunale. Toutefois, en ce qui concerne la production de logements sociaux et pour certains objectifs du SDRIF, en particulier l'augmentation des densités, ceux-ci ont pu être déclinés à l'échelle communale.

Afin de clarifier la compatibilité de la modification générale du document d'urbanisme intercommunal, il est proposé ci-après une analyse des évolutions de la programmation de logements pour certaines communes, suite notamment aux avis de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines (DDT) et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

Lexique :

Superficie nette urbanisable : *superficie de l'OAP sur laquelle le programme de logements est prévu. Les espaces relatifs notamment à la voirie ou encore à la qualité paysagère et environnementale sont décomptés de cette surface.*

Programmation nette : *programmation de logements à réaliser résultant de l'application de la densité rapportée à la superficie nette urbanisable.*

Densité des espaces d'habitat : *le SDRIF 2013 calcule cette densité selon la formule suivante. Nombre de logements en 2013 / superficie des espaces d'habitat en 2013. Les données relatives au nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat sont fournies par le site du référentiel territorial du SDRIF.*

A. La commune de Juziers

Référence	Superficie nette urbanisable	Densité au PLUi approuvé	Programmation nette au PLUi approuvé	Densité au PLUi modifié	Programmation nette au PLUi modifié	Solde	Remarques
N°2-JUZ **Les Sotteries**	0,2 ha	15 logements/ha minimum	3 logements minimum	15 logements/ha en moyenne	3 logements en moyenne	**=**	
N°3-JUZ **Les Plis**	0,18 ha	25 à 35 logements/ha ;	4 à 6 logements	39 logements/ha	7 logements environ	**+2**	
N°4-JUZ **Les Chaudières**	0,1 ha	50 à 65 logements/ha	5 à 7 logements	80 logements à l'hectare environ	8 logements environ	**+2**	
N°5-JUZ **Les Marais-Bocannes**	0,1 ha	40 à 50 logements/ha	4 à 5 logements	40 à 50 logements/ha	4 à 5	**=**	Le passage d'un gabarit R+2+C à R+1+C ne fait pas évoluer la programmation de logements. La diminution des hauteurs n'a pas pour objet de diminuer le potentiel constructible du secteur mais de permettre une meilleure insertion dans son environnement. En effet, l'OAP "Les Chaudières" est enclavée dans la zone UDa dont la hauteur de façade est limitée à 6 mètres. Des constructions avec une hauteur totale importante de 12 mètres dans un tissu urbain avec des hauteurs plus modérées pourraient créer une rupture dans l'épannelage urbain.
N°7-JUZ **Les Louvetières**	1	40 à 45 logements/ha	40 à 45 logements	35 logements en moyenne	35 logements	**-10**	La diminution des hauteurs n'a pas pour objet de diminuer le potentiel constructible du secteur mais de permettre une meilleure insertion dans son environnement. En effet, l'OAP "Les Louvetières" est enclavée entre les zones UAd et UDa dont les hauteurs de façade sont limitées à 7 et 6 mètres. Des constructions avec une hauteur totale importante de 12 mètres dans un tissu urbain avec des hauteurs plus modérées pourraient créer une rupture dans l'épannelage urbain.
N°8-JUZ **La Scierie**	1,3	20 logements/ha	26 logements	25 logements à l'hectare	33 logements	**+7**	
TOTAL	**2,88**	**30,2 logements/ha**	**90 logements**	**31,59 logements/ha**	**91 logements**	**+1**	

Le SDRIF prévoit une augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare.

En compatibilité avec ce principe, la partie 3.1 du rapport de présentation relative à la justification du projet et sa traduction réglementaire, la densité des espaces habitat/secteur gare de Juziers a été évaluée à 17,3 logements/ha en 2019. Pour une augmentation de 15%, la commune de Juziers devra atteindre 19,9 logements/ha en 2030. Au regard de la superficie de la commune de Juziers, le nombre de logements à atteindre en 2030 pour répondre à l'objectif SDRIF est de 3658 logements.

En 2019, la commune de Juziers comptait 3185 logements. En 2021, la commune de Juziers comptait 3382 logements (+ 197 constructions neuves). Pour atteindre l'objectif de 3658 logements en 2030, 276 logements sont nécessaires.

L'ensemble des OAP de la commune de Juziers réaliseront 63% de cet objectif avec 174 logements.

Pour les 37% restants (102 logements), la commune de Juziers devrait réaliser en moyenne 11 logements par an dans le diffus. Aujourd'hui, en moyenne, 7 logements sont construits dans le diffus à Juziers chaque année (soit 63 logements). En parallèle, une opération non fléchée au PLHi d'une quarantaine de logements (42) avenue de Paris, dont la livraison est prévue en 2025, permettra d'atteindre les objectifs du SDRIF.

B. La commune des Alluets-le-Roi

Référence	Superficie nette urbanisable	Densité au PLUi approuvé	Programmation nette au PLUi approuvé	Densité au PLUi modifié	Programmation nette au PLUi modifié	Solde	Remarques
N°1-LAR **Route d'Ecquevilly**	0,2 ha	55 logements/ha minimum	10 à 12 logements minimum	40 logements/ha minimum	8 logements minimum	**-3**	Légère baisse de la densité sur le secteur pour s'inscrire dans le tissu urbain environnant.
N°2-LAR **Route royale - rue de la ferme**	0,33 ha	33 logements/ha minimum	10 logements minimum	15 logements/ha en moyenne	5 logements moyenne	**-5**	Légère baisse de la densité sur le secteur pour s'inscrire dans le tissu urbain environnant.
N°3-LAR **Rue de la procession - chemin de la vieille rue**	0,64 ha	35 logements/ha environ	23 logements environ	18 logements/ha en moyenne	12 logements moyenne	**-11**	Légère baisse de la densité sur le secteur pour s'inscrire dans le tissu urbain environnant.

N°4-LAR **Cœur de village**	0,58 ha	0	0	0	0	**=**	Objectif de l'OAP : préserver l'identité de la Mairie et renforcer centralité. Il n'y avait pas de logements, sa suppression est sans incidence
N°5-LAR **Rue du parc**	0,14 ha	28,6 logements/ha	4 logements minimum	0	0	**-4**	La suppression entraîne une légère baisse de la densité sur le secteur pour répondre au tissu urbain environnant.
N°6-LAR **Rue de la procession - rue au loup**	0,12 ha	58,3 logements/ha	7 logements minimum	0	0	**-7**	La suppression entraîne une légère baisse de la densité sur le secteur pour répondre au tissu urbain environnant.
Total	**2,01 ha**	**27,36 logements/ha**	**55**	**21,37 logt/ha**	**25**	**-30**	La diminution de la programmation de logements est en adéquation avec le caractère rural de la commune des Alluets-le-Roi. Elle répond aux objectifs de densité fixés par le PLUi pour les communes rurales (18 logements à l'hectare).

Le SDRIF prévoit une augmentation minimale de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat.

En compatibilité avec ce principe et au regard des données fournies par le site du référentiel territorial du SDRIF, la densité des espaces habitat des Alluets-le-Roi a été évaluée à 4,95 logements/ha en 2012. Pour une augmentation de 10%, la commune des Alluets-le-Roi devra atteindre 5,4 logements/ha en 2030. Au regard de la superficie de la commune des Alluets-le-Roi (97,10 hectares), celle-ci devra atteindre 529 logements en 2030.

En 2013, la commune des Alluets-le-Roi comptait 480 logements, 49 logements étaient donc nécessaires pour atteindre l'objectif. **L'ensemble des OAP de la commune des Alluets-le-Roi réaliseront 52% de cet objectif avec 25 logements.**

En 2021, la commune des Alluets-le-Roi comptait déjà 604 logements (+ 124 constructions neuves). L'objectif de densification de la commune des Alluets-le-Roi est d'ores et déjà atteint.

C. Les évolutions de zonage qui n'entraînent pas de diminution significative de la densité (Conflans-Sainte-Honorine, Mézières-sur-Seine et Mézy-sur-Seine)

a. Les changements de zonage de UDa vers UDa4 à Mézières-sur-Seine

Dans son avis, l'État s'interroge sur les conséquences du changement de zonage de UDa vers UDa4.
Les changements de zonage de UDa vers UDa4 sur la commune de Mézières-sur-Seine n'engendrent pas de baisse de la densité.
En effet, le secteur UDa4 prévoit la possibilité de construire dans la bande de constructibilité secondaire (BCS), tandis que la zone UDa ne permet une constructibilité que dans la bande principale (BCP).
Ainsi, en principe le secteur UDa4 permet une densité plus élevée que la zone UDa. Afin d'éviter une trop grande artificialisation des sols et ainsi de lutter contre les îlots de chaleur urbains, des « *garde-fous* » ont toutefois été mis en place dans le secteur UDa4 : l'emprise au sol est réduite, le coefficient de pleine terre est augmenté, le retrait des constructions en limite séparative et la distance entre les constructions sur une même propriété sont augmentés. Le secteur UDa4 est plus contraignant à certains égards mais il permet de construire à l'avant (BCP) et à l'arrière (BCS) du terrain.
Le tableau ci-dessous résume ces différences.

	UDa	UDa4
Construction à destination d'habitation dans la BCP	Oui	Oui
Construction à destination d'habitation dans la BCS	Non	Oui
Emprise au sol	50%	30%
Coefficient de pleine terre	40%	60%
Retrait des constructions en limite séparative	3 mètres	6 mètres
Distance entre les constructions sur une même propriété	6 mètres	12 mètres

b. Les changements de zonage de UBa et UAb vers UDa4 à Conflans-Sainte-Honorine

La MRAe s'interroge sur les conséquences du changement de zonage de UBa et UAb vers UDa4 à Conflans-Sainte-Honorine.

Si de tels changements peuvent potentiellement entraîner des conséquences sur la densification de la commune, il s'agit également de mettre en perspectives les enjeux de densification avec ceux de préservation de la nature en ville et de lutte contre les îlots de chaleur.

	UAb	UBa	UDa4
Emprise au sol	60%	50%	30%
Coefficient de pleine terre	20%	30%	60%

La commune de Conflans-Sainte-Honorine étant situé à proximité de plusieurs gares, celle-ci a pour objectif une augmentation de la densité des espaces d'habitat de 15% entre 2013 et 2030.

En compatibilité avec ce principe et au regard des données fournies par le site du référentiel territorial du SDRIF, la densité des espaces habitat de Conflans-Sainte-Honorine a été évaluée à 20,7 logements/ha en 2012. Pour une augmentation de 15%, la commune de Conflans-Sainte-Honorine devra atteindre 23,8 logements/ha en 2030. Au regard de la superficie de la commune (708,80 hectares), celle-ci devra atteindre 16 890 logements en 2030.

En 2013 et 2021, la commune de Conflans-Sainte-Honorine a construit 1264 logements dans le diffus, soit 158 logements par an.

En 2021, la commune compte ainsi 14 687 logements. A raison d'une densification de 158 logements par an, la commune de Conflans-Sainte-Honorine devrait atteindre son objectif de densification de 15% dès 2026.

Les baisses de densification ponctuelles qui ont pu être identifiées sur la commune de Conflans-Sainte-Honorine ne remettent ainsi pas en cause les objectifs du SDRIF et répondent à un double objectif : une meilleure prise en compte du tissu et de la vocation de la zone, d'une part, et la préservation de la nature en ville afin, notamment, de lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains.

c. *Les réductions de hauteurs et l'ajout de cœurs d'îlots et autres protections paysagères à Mézy-sur-Seine*

La réduction des hauteurs sur les secteurs UDa3 de Mézy-sur-Seine relève de la correction d'une erreur matérielle. Comme expliqué dans la note de présentation, les étiquettes de hauteurs indiquent une hauteur de façade et non une hauteur totale. La commune de Mézy-sur-Seine a ainsi demandé la correction de cette erreur matérielle et de rétablir une hauteur totale de 10 mètres, soit une hauteur de façade de 6,50 mètres.

Le secteur UDa3 correspond à un secteur d'habitat individuel de type pavillonnaire où les hauteurs sont en général plus basses. Autrement dit, le secteur UDa3 correspond à un tissu de type pavillonnaire avec des constructions de faible hauteur. Une hauteur en façade de 10 mètres, soit une hauteur totale jusqu'à 13,50 mètres, n'était pas ainsi cohérente avec la vocation de la zone. Au regard des règles qualitatives du PLUi en matière d'insertion de la construction dans son environnement, des constructions avec de telles hauteurs auraient de toute façon été difficilement admises.

Il ne s'agit ainsi pas d'une réduction des hauteurs mais de la correction d'une erreur matérielle pour répondre à la vocation de la zone UDa3 et permettre une meilleure insertion paysagère des constructions dans le tissu environnant ; ce que souligne l'évaluation environnementale « *la modification porte des incidences positives puisque les hauteurs sont corrigées pour mieux s'adapter à l'existant et favoriser une meilleure insertion des potentielles futures constructions.* »

De plus, en ce qui concerne l'ajout de protections paysagères, il s'agit en réalité de l'ajout d'un emplacement réservé dédié à la réalisation d'un aménagement paysager et de l'identification d'une protection paysagère. Il s'agit ici de deux servitudes ponctuelles qui n'ont pas pour effet de faire diminuer de manière significative la densité des constructions sur la commune. D'une part, l'emplacement réservé n'excède pas 0,23 hectare et permet la réalisation d'un aménagement paysager dont l'évaluation environnementale indique qu'il renforce « *les continuités écologiques entre la trame verte urbaine et les espaces naturels du territoire, tout en valorisant le cadre paysager du secteur et en développant l'accessibilité de la population à une offre d'espaces de nature en ville* ». D'autre part, le cœur d'îlot identifié sur les terrains ne réduit pas non plus les possibilités de densité puisque celui-ci est identifié dans la bande de constructibilité secondaire des terrains identifiés. En sus des dispositions de la BCS, l'ajout d'un cœur d'îlot permet de réduire l'effet des îlots de chaleur dans les quartiers de type pavillonnaire tout e en renforçant le maillage de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi, ces deux servitudes ponctuelles ne sont pas de nature à remettre en cause les possibilités de densification de la commune de Mézy-sur-Seine

V. ANALYSE DES PRINCIPALES INCIDENCES DES EVOLUTIONS PORTEES PAR LA MODIFICATION

A. *Préambule*

En lien avec la mise en évidence des constats thématiques par secteurs exposée en partie II, ce chapitre expose, par typologie de modification, les principales incidences environnementales retenues, détail de l'analyse est fait pour chaque évolution et pour chaque secteur et est présenté en annexe du rapport.

Pour chacune des thématiques environnementales, la présence d'incidences est ainsi renseignée et une évaluation finale de la portée de l'évolution sur les enjeux environnementaux est proposée.

En annexe du rapport, sont présentés les tableaux d'analyse des incidences. Ceux-ci sont organisés par secteur et comportent l'analyse individuelle de chaque évolution prévue dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi. Le sommaire (première feuille de l'annexe) rappelle les communes de chaque secteur.

B. *Analyse des évolutions transversales*

Typologie de la modification	Incidence environnementale
N°1 –CORRECTION DU TABLEAU DE SYNTHESE DU REGLEMENT DE LA ZONE NSh DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	S'agissant d'une modification de mise en cohérence de différentes pièces du PLUi, sans effet règlementaire, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°2 – CLARIFICATION DE LA METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CŒURS D'ÎLOTS ET LISIERES DE JARDINS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	S'agissant d'une modification visant une clarification de la méthodologie, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°3 – CLARIFICATION DU CALCUL DE LA MAJORATION DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	S'agissant d'une modification visant à clarifier la modalité de calcul de l'emprise au sol, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°4 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE DÉCLENCHEMENT DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°5 – AJOUT DE LA NOTION DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE DANS L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT	S'agissant d'une modification visant une mise en cohérence de l'OAP, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°6 – CLARIFICATION DE L'ARTICULATION ENTRE OAP DE SECTEURS A ENJEUX METROPOLITAINS ET RÈGLEMENT	S'agissant d'une modification visant à clarifier l'articulation des différentes pièces du PLUi, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°7 – CLARIFICATION DE L'ORIENTATION RELATIVE AUX INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES OAP DE SECTEURS A ENJEUX METROPOLITAINS	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°8 – REPOSITIONNEMENT DE SCHÉMAS DES SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE À REQUALIFIER DANS L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET BELVÉDÈRES	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°9 – RECTIFICATION DU VISA AU CHAPITRE 3.3 DE LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°10 – AJOUT ET MENTION D'ANNEXES AU REGLEMENT À LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°11 – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE DESCRIPTIF DE LA ZONE UDa DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°12 – CORRECTION D'UN SCHEMA SUR LA MESURE D'UN TERRAIN EN PENTE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.

N°13 – CLARIFICATION DE LA DEFINITION DE NIVEAU EN SOUS-SOL DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une clarification de la définition, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°14 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE STATIONNEMENT DE LA SOUS-DESTINATION HEBERGEMENT DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une clarification de règle, cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.
N°15 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE BAIE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°16 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE CONSTRUCTION D'ANNEXE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement
N°17 - CLARIFICATION DE LA NOTION DE VOIE DE DESSERTE D'UN TERRAIN DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°18 – MISE A JOUR DU TABLEAU LISTANT LES COMMUNES SITUEES EN DEHORS DE L'UNITE URBAINE DE PARIS DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	S'agissant d'une modification visant une mise à jour, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°19 – ADAPTATION DE LA RÈGLE DE CLÔTURE SUR VOIE EN CAS DE PROTECTION CONTRE DES NUISANCES SONORES DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Cette modification concernant le complément de la règle de clôtures porte des incidences positives vis-à-vis de l'amélioration du cadre de vie et de la santé des populations exposées aux nuisances sonores.
N°20 – PRECISIONS SUR LES MODALITES DE CALCUL DU RETRAIT POUR LES OUVRAGES TECHNIQUES DE COLLECTE DES DECHETS TELS QUE LES BORNES D'APPORT VOLONTAIRE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Cette modification n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement. Toutefois, elle contribuera à une meilleure gestion de la collecte des déchets.
N°21 - MISE A JOUR DES NORMES DE STATIONNEMENT POUR VELO EN APPLICATION DU DECRET DU 30 JUIN 2022 DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Cette modification n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement. Toutefois, elle contribuera à une amélioration de la qualité de l'air.
N°22 - ACTUALISATION DES PERIMETRES D'ATTENTE DANS LA PARTIE 1 ET 5 DU REGLEMENT	L'actualisation des périmètres d'attente, que ce soit la prise en compte de leur caducité, ou leur suppression, sans effet notable sur l'environnement.
N°23 – AJOUT D'UN DISPOSITIF VISANT A PRIVILEGIER LE REMPLACEMENT DE TOUT VÉGÉTAL ABATTU DANS LA CONCEPTION DE PROJETS EN ZONE UDa (PARTIE 2 DU REGLEMENT)	Cette modification ne porte pas d'incidence majeure sur l'environnement. Le caractère de recommandation ne permet pas d'assurer le principe de compensation qu'elle instaure. Autant sa mise en œuvre permettra de pérenniser le cadre paysager et végétal, autant si elle n'est pas appliquée, cette modification n'aura aucune incidence sur l'environnement.
N°24 – CLARIFICATION SUR LA DIFFERENCE ENTRE ILOT VERT ET CŒUR D'ILOT DANS LA PARTIE 2 DU REGLEMENT	S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°25 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ANNEXES POUR LA ZONE UDb et UDd (PARTIE 2 DU REGLEMENT)	S'agissant d'une modification visant à clarifier la règle en vigueur, la modification est sans effet sur l'environnement.

N°26 – MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN LIMITES SEPARATIVES EN UDa4 (PARTIE 2 DU REGLEMENT)	Sans porter d'incidences positives majeures, la modification met toutefois en place les conditions pour contribuer à la préservation des cœurs d'îlots verts participant à la qualité des paysages et à la préservation de la biodiversité urbain.
N°27 – CLARIFICATION DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	S'agissant d'une clarification de la règle et d'une correction d'erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°28 – MISE A JOUR DU SOMMAIRE DE LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	S'agissant d'une actualisation de sommaire, la modification est sans effet sur l'environnement
N°29 – CORRECTIONS MATERIELLES DES PLANS DE ZONAGE PAR COMMUNE (PARTIE 5 DU REGLEMENT)	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°30 - MISE A JOUR DU PLAN DE ZONAGE DE SYNTHESE DANS LA PARTIE 5 DU REGLEMENT	S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.

C. *Analyse des évolutions par typologie de la modification*

1. Patrimoine, paysage et cadre de vie

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Identification d'ensembles bâtis, ensembles cohérents patrimoniaux, ensembles patrimoniaux urbains et ruraux (EPUR)	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire	Juziers, Mantes-la-Ville, Médan, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine, Vernouillet
Modifications/ corrections matérielles et complétude sur les fiches de protection patrimoniale	Les compléments apportés à la fiche de protection patrimoniale contribuent à la valorisation de l'architecture et à la qualité paysagère.	Arnouville-les-Mantes, Favrieux, Mousseaux-sur-Seine, Orgeval, Rosny-sur-Seine, Triel-sur-Seine, Vernouillet
Modification des dispositions relatives aux clôtures dans les ensembles cohérents urbains	. La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de préciser les dispositions concernant les clôtures afin qu'elles s'adaptent au contexte urbain, architectural et paysager des ECU concernés par ce changement. Elle permet ainsi de valoriser et de maintenir la qualité du cadre paysager bâti.	Achères, Andrésy, Limay
Modification des dispositions relatives à l'augmentation de l'emprise au sol dans les ensembles cohérents urbains	Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.	Magnanville, Mantes-la-Ville
Création de fiches de protection patrimoniale	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.	Juziers, Mantes-la-Ville, Médan, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine, Vernouillet

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Extension des ensembles cohérents patrimoniaux	L'augmentation admise pour les annexes et extension est mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages même si elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.	Achères, Andrésy, Carrières-sous-Poissy,
Ajout d'un changement de destination	Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter un patrimoine et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.	Chapet, Gargenville, Verneuil-sur-Seine
Ajout de cônes de vue au sein de périmètres d'OAP	La modification porte des incidences positives sur l'environnement en protégeant la qualité paysagère des secteurs et des espaces naturels contribuant à l'armature verte et bleue du territoire.	Juziers, Orgeval
Création d'ER: Aménagement paysager, espaces publics	L'instauration d'emplacements réservés pour la réalisation d'un aménagement paysager et d'espaces publics porte des incidences positives en renforçant les continuités écologiques entre la trame verte urbaine et les espaces naturels du territoire, tout en valorisant le cadre paysager du secteur et en développant l'accessibilité de la population à une offre d'espaces de nature en ville.	Limay, Mézy-sur-Seine

2. Trame Verte et Bleue

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Ajout d'arbres remarquables	L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.	Achères, Chanteloup-les-Vignes, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine
Ajout de cœurs d'ilots (CIL)	La modification porte des incidences positives en ajoutant une nouvelle protection des espaces végétalisés en cœur d'ilots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.	Chanteloup-les-Vignes, Mézy-sur-Seine, Poissy, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Tessancourt-sur-Aubette, Triel-sur-Seine
Ajout d'une lisière de jardin (CIL)	La modification porte des incidences positives même si limitées à un secteur restreint notamment à travers le maintien d'un filtre végétal paysager.	Verneuil-sur-Seine, Tessancourt-sur-Aubette
Extension d'un Espace Collectifs Végétalisés (ECV)	La modification porte des incidences positives bien qu'elles soient limitées puisque visant une extension à la marge de protection déjà en vigueur.	Verneuil-sur-Seine
Ajout de boisements urbains	L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.	Conflans-Sainte-Honorine, Favrieux, Tessancourt-sur-Aubette
Ajout d'Espaces Boisés Classés (EBC)	L'instauration d'un EBC porte des incidences positives sur l'environnement dans les sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.	Orgeval
Identification/Extension de continuité paysagère	La modification porte des incidences positives en renforçant une protection édictée en faveur de la protection d'éléments de la trame verte urbaine.	Orgeval, Vernouillet

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Ajout d'une étiquette pour augmenter le coefficient de pleine terre en UBb	La modification porte des incidences positives vis-à-vis de la préservation d'espaces libres participant à la préservation de la qualité du cadre de vie et valorisant également leur rôle écologique sans toutefois être particulièrement significatif (passage de 30 à 40%).	Conflans-Sainte-Honorine
Identification de changements de destination en N et A	Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter un patrimoine et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.	La Falaise, Sailly, Villennes-sur-Seine
Changement de zonage de NE et NV vers NP	La modification porte des incidences positives dans le sens où elle permet de renforcer la protection de cet espace écologique reconnu en le protégeant strictement.	Triel-sur-Seine
Changement de zonage de UDb vers NV	La modification porte des incidences positives en protégeant cet espace mité pour préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques de bords de Seine tout en limitant l'augmentation de la vulnérabilité de la population face au risque inondation.	Rosny-sur-Seine
Changement de zonage de 1AUAb en NPr sur la Pointe de Verneuil	La modification porte des incidences positives en ce qu'elle reclasse un secteur dédié à l'urbanisation en 2AUe impliquant la nécessité de formaliser un projet consolidé et qu'elle ajuste le zonage des zones naturelles pour renforcer leur niveau de protection en raison de leurs richesses écologiques.	Verneuil-sur-Seine

3. Habitat

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Changements de zonage de Ubb vers UDa4, de UAa vers Ubb, de UAa à UDa4	Les modifications apportées ont des incidences positives en ajustant finement les zonages du secteur de projet de manière à assurer des transitions urbaines, architecturales et paysagères de qualité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UAa1 vers UDa	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.	Mantes-la-Ville,
Changement de zonage de UAa vers UDa4	Les modifications apportées ont des incidences positives en ajustant finement les zonages du secteur de projet de manière à assurer des transitions urbaines, architecturales et paysagères de qualité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UAa1 vers UDd	Les modifications apportées (intégration de la mairie dans le périmètre de l'OAP et changement de zonage du secteur d'aménagement achevé de l'OAP) ne portent pas d'incidences significatives. Elles permettent de renforcer la cohérence globale des aménagements à venir et achevés sur le périmètre de l'OAP (ancien et nouveau), d'augmenter le coefficient de pleine terre et de réduire l'emprise au sol en lien avec le tissu pavillonnaire environnant. Le changement de zonage sur la rue André Chapart porte des incidences positives bien que peu significatives au regard de la zone affectée. Elle permet de mieux gérer les ambiances urbaines et paysagères de cet espace en transition avec des secteurs de centralité.	Rosny-sur-Seine
Changement de zonage de UAb vers UDa4	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence par des règles adaptées à la typologie du bâti, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques. Elle n'est toutefois pas significative, puisqu'elle n'implique qu'une seule parcelle.	Conflans-Sainte-Honorine

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Changement de zonage de UAd vers UDa3	La modification porte des incidences positives en ajustant le zonage à la qualité et aux gabarits des tissus urbains en place et attenants. Elle participe également à la préservation de la qualité paysagère, écologique et climatique du secteur.	Orgeval
Changement de zonage de UBa vers UDa	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.	Achères
Changement de zonage de Uba vers UBb	Les modifications portent des incidences positives dans le sens où elles permettent de protéger les espaces végétalisés participant à la qualité du cadre de vie, et valorisant également leur rôle écologiques et climatique au sein des tissus urbains.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UBa vers UDa4	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UBb vers UDa	Les modifications apportées ont des incidences positives en ajustant finement les zonages du secteur de projet de manière à assurer des transitions urbaines, architecturales et paysagères de qualité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UBb vers UDa4	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et aux ambiances climatiques.	Conflans-Sainte-Honorine
Changement de zonage de UCb vers UDa	Cet ajustement de zonage visant un seul terrain n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement.	Andrésy

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Changement de zonage de UDa vers UBa	La modification ne porte pas d'incidences négatives significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLU qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.	Mantes-la-Jolie
Changement de zonage de UDa vers UDa2	Le changement de zonage permet de valoriser les espaces libres du tissu pour la participation à l'effort de constructions de logements sociaux par intensification, ce qui porte des incidences positives. Bien que cette intensification puisse impacter le caractère paysager, végétalisé et perméable des secteurs concernés, le règlement écrit et graphique du PLUi prend d'ores et déjà des dispositions pour limiter les effets (emprise au sol, coefficient de pleine terre, identification de cœurs d'îlots et lisières de jardins).	Bouafle
Changement de zonage de UDa vers UDa4	Les possibilités d'intensification sont compensées, il faut noter que le tissu urbain est d'ores et déjà très bien constitué. Ainsi la modification porte des incidences positives visant à préserver les ambiances paysagères et végétales de l'avenue.	Boinville-en-Mantois, Hargeville, Mézières-sur-Seine
Changement de zonage de UDa vers UDb	La modification porte des incidences positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur et en assurant le maintien de continuités écologiques entres les espaces naturels l'enserrant.	Montalet-le-Bois, Rosny-sur-Seine
Changement de zonage de UDb vers UDa	Les modifications apportées portent des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.	Jumeauville
Changement de zonage de UDd vers UBa	Le changement de zone porte des incidences positives puisqu'il permet d'ajuster le règlement à la juste vocation du secteur tout en adaptant plus finement la règle de hauteur afin d'assurer une meilleure insertion de potentiels projets.	Andrésy
Changement de zonage de UDa et UDd vers UDa2	Le changement de zonage permet de valoriser les espaces libres du tissu pour la participation à l'effort de constructions de logements sociaux par intensification, ce qui porte des incidences positives. Bien que cette intensification puisse impacter le caractère paysager, végétalisé et perméable des secteurs concernés, le règlement écrit et graphique du PLUi prend d'ores et déjà des dispositions pour limiter les effets (emprise au sol, coefficient de pleine terre, identification de cœurs d'îlots et lisières de jardins).	Bouafle

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Création d'ER mixité sociale	La création d'un emplacement réservé à destination de logement social n'engendre pas d'incidence sur l'environnement. La création de l'OAP Cœur d'Issou est par ailleurs analysée au point précédent.	Issou
Modification d'ER mixité sociale > Adaptation du zonage	La modification corrige des erreurs matérielles et concerne une modification à la marge (passage de UDa2 en UDa) afin de mettre en cohérence le périmètre de l'ER avec la convention d'intervention foncière. Elle n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement.	Orgeval
Suppression d'ER mixité sociale	La suppression des emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux ne porte pas d'incidence sur l'environnement, le périmètre restant étant majoritairement dédié à la réalisation de logements.	Flins-sur-Seine
Modification d'OAP: Réduction des hauteurs	Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet. Les évolutions relatives aux OAP ont fait l'objet d'une analyse au cas par cas.	Juziers, Les Alluets-le-Roi
Modification d'OAP: Modification périmètre (extension/réduction)	Les évolutions relatives aux OAP ont fait l'objet d'une analyse au cas par cas	
Création d'OAP	La création de l'OAP porte des incidences positives en fléchant le renouvellement d'un secteur en friche, en associant une enveloppe de logements à réaliser et en développant des mesures pour assurer son insertion dans l'environnement. L'OAP prend également en compte les risques et nuisances suite au processus d'évaluation environnementale. *A noter que la création de cette OAP fait l'objet d'une analyse au titre des sites susceptibles d'être impactés.*	Issou
Suppression d'OAP lorsque le projet est achevé ou que le projet est abandonné	S'agissant d'une suppression suite à l'achèvement du programme prévu à l'OAP, la modification est sans effet sur l'environnement. Dans le cadre d'un 'abandon d'un projet les règlements écrit et graphique continuent de s'appliquer.	Lainville-en-Vexin, Les Alluets-le-Roi, Rosny-sur-Seine

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Modification de l'étiquette de hauteur en UDa3	La modification porte des incidences positives puisque les hauteurs sont corrigées pour mieux s'adapter à l'existant et favoriser une meilleure insertion des potentielles futures constructions.	Mézy-sur-Seine

4. Equipements

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Ajout/ création de servitude de localisation	L'ajout d'une servitude permet de renouveler un foncier existant et limite ainsi la consommation d'espace pour la réalisation d'un équipement structurant.	Poissy
Création d'ER pour la construction d'un collège, l'extension d'hôtel de ville, d'école maternelle ou de cimetière paysager	La modification permet de valoriser un espace artificialisé et porte en ce sens des incidences positives. Les projets d'extension envisagés affectent néanmoins potentiellement des espaces végétalisés participant actuellement au cadre paysager urbain.	Issou, Les Alluets-le-Roi, Mantes-la-Jolie, Meulan-en-Yvelines, Mézy-sur-Seine, Orgeval, Verneuil-sur-Seine
Suppression ER (bassin de stockage)	Cette modification concerne la suppression d'un emplacement réservé suite à l'abandon du projet de bassin stockage. Ce dernier n'apparaît plus nécessaire pour le SIARH.	Poissy

5. Mobilité/ Voirie

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Identification ou ajout d'un tracé de voie ou chemin	L'identification du chemin porte des incidences positives en matière d'accessibilité à un espace végétalisé, sans toutefois que celle-ci soit significative, bien qu'en cohérence avec les études réalisées sur le secteur.	Achères, Conflans-Sainte-Honorine
Suppression d'un tracé de voie ou chemin	S'agissant de la suppression d'une mention indicative du plan de zonage, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement	Médan
Suppression d'ER lorsque le projet est achevé	S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé réalisé, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.	Les Alluets-le-Roi, Morainvilliers
Suppression d'ER lorsque le projet est abandonné	S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.	Follainville-Dennemont, Triel-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine
Suppression d'ER (stationnement)	La suppression de l'emplacement réservé en milieu urbain ne porte pas d'effet majeur.	Poissy
Extension d'ER	L'ajustement du périmètre de l'ER ne porte pas d'incidence significative étant étendu à la marge sur des espaces déjà artificialisés.	Conflans-Sainte-Honorine
Création d'ER : Elargissement de rue	La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives bien que non significatives, notamment vis-à-vis de la sécurisation des cheminements piétonniers et indirectement de la mise en valeur des déplacements doux.	Les Alluets-le-Roi, Orgeval
Modification de servitude de localisation	La mise à jour du tracé est sans incidence sur l'environnement	Orgeval

6. Activités économiques/ Développement économique

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Modification des étiquettes d'emprise au sol dans la zone d'activité « Les Boutries » - Conflans-Sainte-Honorine	La modification déplace l'étiquette d'emprise au sol de 80% sur la zone UEe au lieu de la zone UEm. Ainsi l'emprise au sol passe de 60% à 80% sur la zone UEe et de 80% à 60% sur la zone UEm. Ces deux zones ayant une superficie relativement similaire, cette modification n'aura pas d'incidence sur l'artificialisation des sols du secteur.	Conflans-Sainte-Honorine
Suppression du changement de destination sur des constructions dans le parc d'activités économiques des Groux - Morainvilliers	S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.	Morainvilliers
Changement de zonage de UDd vers UEe - Gargenville	Le changement de vocation du secteur, de résidentielle à économique induit de fait des incidences négatives. La nature même des constructions et les besoins en termes de gabarit et d'implantation génèrent ainsi des impacts sur le site en lui-même et ses abords résidentiels. Toutefois, ce changement de zonage vise à prendre en compte la vocation économique des constructions existantes. Le changement de zonage aura des incidences environnementales relativement limitées. De plus, le règlement da zone UEe prévoit une règle visant à limiter la hauteur des constructions en limites séparatives d'une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte, permettant ainsi une meilleure insertion paysagère.	Gargenville
Changement de zonage de UEm vers UAb16 – Mantes-la-Jolie	La modification porte des incidences positives bien qu'elles ne soient pas significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLU qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.	Mantes-la-Jolie
Changement de zonage vers 1AUe – Rosny-sur-Seine	En lien avec les modifications intervenant sur l'OAP de ce site, le changement de zonage porte des incidences positives dans le sens où il vise à développer des activités en lien avec l'économie locale et la recherche d'un optimum environnemental en plus de flécher la vocation du site vers des activités valorisants les activités agricoles locales.	Rosny-sur-Seine

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Matérialisation de linéaire commercial – Verneuil-sur-Seine	La modification porte des incidences positives de valorisation du cadre de vie des habitants et des usagers.	Verneuil-sur-Seine
Transformation d'un toute activité en linéaire commercial - Poissy	Le passage d'un linéaire toute activité à un linéaire commercial porte des incidences positives dans le sens où cela permet de limiter l'installation d'activités potentiellement nuisantes.	Poissy

7. Autres

Typologie de la modification	Evaluation et mesures	Communes concernées
Correction d'erreur matérielle	S'agissant d'erreurs matérielles, la modification sera sans incidence sur l'environnement.	x
Compréhension du PLUi	S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, une amélioration de la compréhension du PLUi, la modification est sans effet sur l'environnement.	x

VI. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTES

A. *Préambule*

Le présent chapitre s'inscrit en réponse de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme : « Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : […]
2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan »

Comme indiqué dans l'évaluation environnementale initiale, les principaux projets du PLUI font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles à différentes échelles : des OAP de secteurs à enjeux métropolitains et des OAP de secteurs à échelle communale.

La modification n°1 du PLUi apporte plusieurs évolutions concernant les OAP de secteurs : 1 création, 33 modifications et 6 suppressions.

La modification générale n°1 projette des évolutions sur :
- 6 secteurs à enjeux métropolitains ;
- 34 secteurs à échelle communale.

Ce chapitre vient compléter l'analyse détaillée réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale du PLUi. Pour rappel, cette évaluation environnementale initiale détaillait par secteur : l'état initial de l'environnement, les incidences pressenties du projet de PLUi ainsi que les mesures prises dans le cadre de ces OAP.
La méthodologie de la hiérarchisation environnementale des secteurs d'OAP du PLUi modifié, utilisée dans le présent chapitre, reprend la méthodologie appliquée lors de l'élaboration du PLUi.

Les incidences des modifications des OAP sont analysées au cas par cas et présentées dans le tableau d'analyse des incidences globales, en annexe de ce rapport.
Les incidences potentielles sur l'environnement liées aux évolutions des secteurs métropolitains et communaux sont présentées dans le présent chapitre.
L'analyse des incidences potentielles conduit à la mise en œuvre de mesures spécifiques sur ces secteurs pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables sur l'environnement. Les évolutions des secteurs d'OAP, prévues dans la modification générale n°1 du PLUi, ont été faites sur la base de critères environnementaux et au regard des alternatives possibles : elles ne portent pas d'incidences notables sur l'environnement voire portent des incidences positives sur celui-ci.

B. Analyse des incidences par secteurs à enjeux métropolitains

La modification n°1 du PLUi fait évoluer 6 OAP de secteurs à enjeux métropolitains :

- 5 modifications
- 1 suppression (d'un zoom d'une OAP de secteurs à enjeux métropolitain)

Les évolutions des OAP de secteur à enjeux métropolitains sont les suivantes :

Commune concernée	OAP concernée	Incidences prévisibles sur l'environnement
Les modifications		
Andrésy	OAP n°14 « Le secteur gare d'Andrésy »	[=] L'affichage sur le schéma d'une démolition étant un simple affichage, la modification sera sans effet sur l'environnement. L'ajustement réalisé permet d'assurer une meilleure lisibilité de la volonté, dans la mesure du possible, de conserver la halle.
Chanteloup-les-Vignes	OAP n°11 « Le secteur Dorgelès – Avenue de Poissy »	[+] Les ajustements réalisés à l'OAP portent des incidences positives notamment vis-à-vis des usages de l'espace (réduction de la place de stationnement permettant de nouveaux usages) et du développement des mobilités douces.
Meulan-en-Yvelines	OAP n°9 « Le secteur des Étangs Prés »	[+] La modification porte une incidence positive en renforçant la prise en compte de paramètres favorisant une meilleure insertion du futur projet dans son environnement.
Orgeval	OAP n°12 « L'axe Poissy sud – Villennes-sur-Seine – Orgeval »	[+] La modification porte des incidences positives sur l'environnement en protégeant la qualité paysagère de secteurs et des espaces naturels contribuant à l'armature verte et bleue du territoire.
Poissy	OAP n°13 « le secteur Rouget de Lisle »	[+] La modification sur l'OAP porte des incidences positives d'un point de vue paysager et urbain par des adaptations à la marge.
La suppression		
Verneuil-sur-Seine	OAP n°10 « Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et Triel »	[+] La modification porte des incidences positives en ce qu'elle reclasse un secteur dédié à l'urbanisation en 2AUe impliquant la nécessité de formaliser un projet consolidé et qu'elle ajuste le zonage des zones naturelles pour renforcer leur niveau de protection en raison de leurs richesses écologiques.

Les différentes évolutions apportées aux OAP de secteur à enjeux métropolitains ne remettent pas en cause l'analyse réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale. Au contraire, les évolutions concernant les communes d'Andrésy, Chanteloup-les-Vignes, Meulan-en-Yvelines, Orgeval, Poissy et Verneuil-sur-Seine viendront renforcer les incidences positives prévisibles sur l'environnement (*cf.* partie III – Analyse des incidences des évolutions portées par la modification par secteurs).

Les évolutions et les incidences environnementales des secteurs à enjeux métropolitains sont présentés ci-après.

1. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°14 - « LE SECTEUR GARE D'ANDRÉSY »

Contenu de la modification :

L'OAP de secteur à enjeux métropolitains « La confluence Seine-Oise et plaine d'Achères » possède un zoom sur « le secteur gare d'Andrésy ». Une des orientations graphiques précise la démolition de la halle aux marchandises. L'objectif de cette mention graphique n'était pas d'obliger à la démolition mais d'indiquer qu'elle était possible. En effet, ainsi que le prévoit la modification transversale N°7, clarifiant les orientations graphiques sur le sujet des constructions existantes identifiées dans les OAP, un projet qui ne prévoirait pas cette démolition ne saurait être considéré comme incompatible avec l'OAP dès lors que cette non-démolition ne compromet pas la logique générale poursuivie dans ladite OAP. Cependant, afin d'éclaircir l'objectif poursuivi, la modification corrige le zoom de l'OAP à enjeux métropolitains n°14 et supprime l'affichage de la démolition dans le schéma et la légende de l'OAP. Une orientation écrite de l'OAP précise l'intention de privilégier la conservation de la halle.

Incidences environnementales :

Les ajustements apportés à la carte et au texte de l'OAP n'engendrent pas d'incidence sur le territoire.

Evaluation et mesure

La modification vise une clarification des orientations de l'OAP sans changement d'intention, la modification sera sans effet sur l'environnement. L'ajustement réalisé permet d'assurer une meilleure lisibilité à la volonté, dans la mesure du possible, de conserver la halle.



Sources : IGN, BRGM, IAU IDF, GPSEO, MEDE, BRGM, DRIEE IDF, Atlas des Patrimoines

EVEN CONSEIL

Fonctionnement du territoire
- Limite GPSEO
- OAP - Secteur

Des multiples origines de pollution
- Captage Grenelle
- Captages classés du SDAGE
- ICPE potentiellement polluantes
- Périmètre de protection élargi des captages
- Surfaces hydrographiques - Source potentielle de pollution fluviale

Monuments historiques
- Classés
- Inscrits
- Partiellement classé-inscrit

Sites Inscrits/Classés
- Classé
- Inscrit
- PNR - Vexin francais
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables
- Espace naturel sensible
- Chemin de randonnée
- Chemin de randonnée
- Randonée équestre
- Itinéraires cyclables

Zones d'inventaire
- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2

Trame verte et bleue
- Des zones de mares et moulières
- Réservoirs - ST boisée
- Réservoirs - ST ouverte
- Cours d'eau et plans d'eau
- Corridors de la ST boisée à restaurer
- Corridors fonctionnel de la ST boisée
- Aqueduc,canal
- Corridors de la ST ouverte à restaurer
- Corridors fonctionnels de la ST ouverte

Risques naturels et vulnérabilités
- Faible
- Risque Retrait/Gonflement des argiles - FORT
- Risque Retrait/Gonflement des argiles - MOYEN
- Plan de prévension - Inondations
- Inondation par remontée de nappe
- Cavité souterraine
- Risque Mouvement de terrain (PPRMT)

Risques électromagnétiques
- Antennes relais
- Lignes Haute Tension

Des axes de transports de matières dangereuses

Canalisations TMD
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Produits Chimiques
- Transport routier
- Nationale
- Transport ferré
- Transport fluvial

Pollution des sols
- Sites Basol
- Sites Basias

Pollution Industrielle
- ICPE

ICPE - SEVESO
- Seveso seuil bas
- Seveso seuil haut
- Sites de stockage souterrain de gaz et périmètre de protection

- Tissu urbain dense imperméabilisé
- Réseau routier
- Réseau ferré

2. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°11 - « LE SECTEUR DORGELES – AVENUE DE POISSY »

Contenu de la modification :

Le quartier de la Noé est un quartier soutenu par l'État et l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) depuis plusieurs années. L'objectif de l'OAP de secteur à enjeux métropolitain n°11, secteur Dorgelès – Avenue de Poissy, est de poursuivre les dynamiques de restructuration urbaine déjà engagées. Ainsi, l'OAP doit évoluer concernant certaines orientations pour tenir compte de l'évolution du projet : l'organisation viaire, la programmation de l'équipement scolaire et le stationnement. Plus précisément, l'OAP n'indique aucune orientation en matière de stationnement, c'est donc le règlement qui s'applique en complémentarité : pour Chanteloup-les-Vignes, la norme est de 1,8 places par logement. Compte tenu de la présence de la gare, la modification prévoit de compléter les modalités de réalisation de stationnement dans l'OAP concernée. Les orientations prévoient une place minimum par logement, localisé de préférence en infrastructure, dans l'emprise des bâtiments. De même, le projet d'aménagement sur le quartier de la Noé à Chanteloup-les-Vignes, a évolué ; le pôle éducatif devient la cité éducative Simone Veil. La modification rend compte de ces évolutions dans l'OAP de secteur à enjeux métropolitains portant sur le secteur Dorgelès – Avenue de Poissy.

Incidences environnementales :

[+] La requalification de la RD 1 permet d'améliorer la qualité de l'entrée de ville.

[+] La réalisation privilégiée des stationnements en infrastructures dans l'emprise des bâtiments permet d'améliorer la qualité des espaces publics.

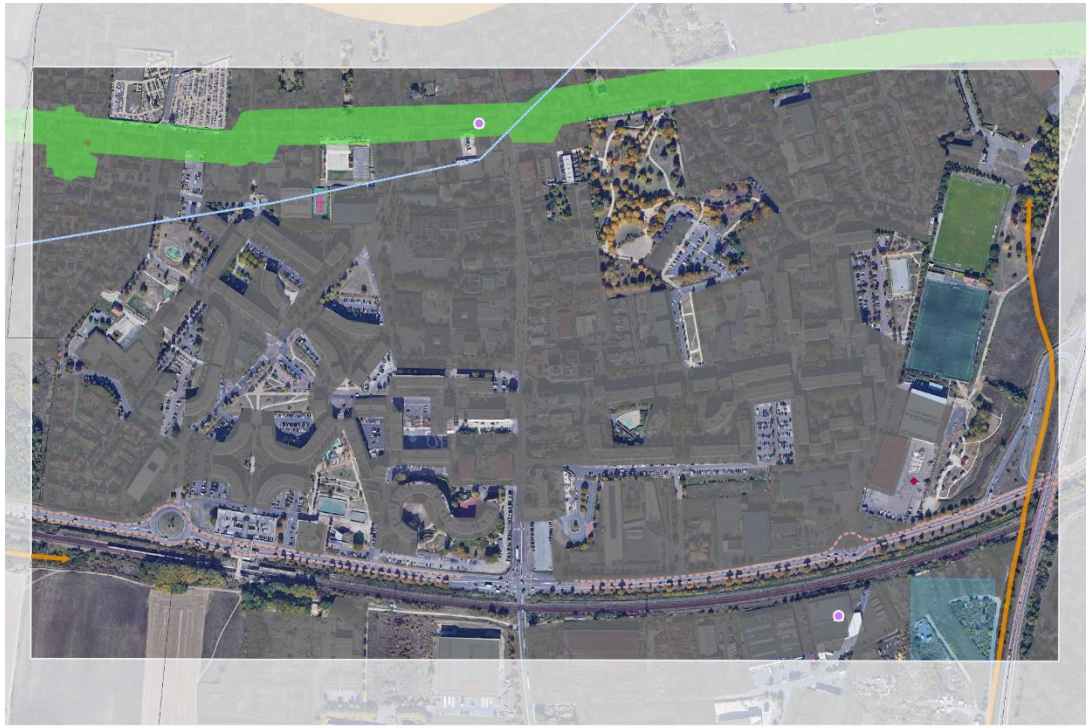
[+] La requalification de la RD 1 et la réduction du nombre de places de stationnement, en incitant à l'utilisation de modes de déplacements non carbonés, permet de réduire localement les nuisances sonores.

[+] La réalisation privilégiée des stationnements en infrastructures dans l'emprise des bâtiments permet de libérer de l'espace au sol pour d'autres usages et limite potentiellement l'artificialisation des sols.

[+] La requalification de la RD 1 et la réduction du nombre de places de stationnement incitent l'utilisation de modes de déplacements non carbonés contribuant à la préservation de zones de calme et donc à l'amélioration de la qualité de l'air.

Evaluation et mesure

Les ajustements réalisés à l'OAP portent des incidences positives notamment vis-à-vis des usages de l'espace (réduction de la place du stationnement permettant de nouveaux usages) et du développement des mobilités douces.



Sources : IGN, BRGM, IAU IDF, GPSEO, MEDE, BRGM, DRIEE IDF, Atlas des Patrimoines

Fonctionnement du territoire
- Limite GPSEO
- OAP - Secteur

Des multiples origines de pollution
- Captage Grenelle
- Captages classés du SDAGE
- ICPE potentiellement polluantes
- Périmètre de protection élargi des captages
- Surfaces hydrographiques - Source potentielle de pollution fluviale

Monuments historiques
- Classés
- Inscrits
- Partiellement classé-inscrit

Sites Inscrits/Classés
- Classé
- Inscrit
- PNR - Vexin francais
- Périmètre des monuments historiques
- Sites patrimoniaux remarquables
- Espace naturel sensible
- Chemin de randonnée
- Chemin de randonnée
- Randonée équestre
- Itinéraires cyclables

Zones d'inventaire
- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2

Trame verte et bleue
- Des zones de mares et moulières
- Réservoirs - ST boisée
- Réservoirs - ST ouverte
- Cours d'eau et plans d'eau
- Corridors de la ST boisée à restaurer
- Corridors fonctionnel de la ST boisée
- Aqueduc,canal
- Corridors de la ST ouverte à restaurer
- Corridors fonctionnels de la ST ouverte

Risques naturels et vulnérabilités
- Faible
- Risque Retrait/Gonflement des argiles - FORT
- Risque Retrait/Gonflement des argiles - MOYEN
- Plan de prévension - Inondations
- Inondation par remontée de nappe
- Cavité souterraine
- Risque Mouvement de terrain (PPRMT)

Risques électromagnétiques
- Antennes relais
- Lignes Haute Tension

Des axes de transports de matières dangereuses

Canalisations TMD
- Gaz naturel
- Hydrocarbures
- Produits Chimiques
- Transport routier
- Nationale
- Transport ferré

- Tissu urbain dense imperméabilisé
- Réseau routier
- Réseau ferré
- Transport fluvial

Pollution des sols
- Sites Basol
- Sites Basias

Pollution industrielle
- ICPE

ICPE - SEVESO
- Seveso seuil bas
- Seveso seuil haut
- Sites de stockage souterrain de gaz et périmètre de protection

3. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°9 - « LE SECTEUR DES ÉTANGS PRES »

Contenu de la modification :

Le secteur des Étangs Prés fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur à enjeux métropolitains n°9 « Le secteur des Aulnes ». Afin d'adapter les hauteurs des nouvelles constructions à la morphologie du tissu urbain environnant, le contenu des orientations écrites de l'OAP est complété pour assurer un épannelage harmonieux des constructions. La modification du PLUi complète le texte des orientations du « secteur des Étangs Prés ».

Incidences environnementales :

[+] La modification instaurant l'adaptation des hauteurs à l'environnement existant permettra de mieux insérer les constructions à venir dans le tissu et contribuer à la qualité architecturale et paysagère du site.

Evaluation et mesure

La modification porte une incidence positive en renforçant la prise en compte de paramètres favorisant une meilleure insertion du futur projet dans son environnement.


Sources : IGN, BRGM, IAU IDF, GPSEO, MEDE, BRGM, DRIEE IDF, Atlas des Patrimoines
EVEN
Fonctionnement du territoire
Limite GPSEO
OAP - Secteur
Des multiples origines de pollution
Captage Grenelle
Captages classés du SDAGE
ICPE potentiellement polluantes
Périmètre de protection élargi des captages
Surfaces hydrographiques - Source potentielle de pollution fluviale
Monuments historiques
Classés
Inscrits
Partiellement classé-inscrit
Sites Inscrits/Classés
Classé
Inscrit
PNR - Vexin francais
Périmètre des monuments historiques
Sites patrimoniaux remarquables
Espace naturel sensible
Chemin de randonnée
Chemin de randonnée
Randonée équestre
Itinéraires cyclables
Zones d'inventaire
ZNIEFF 1
ZNIEFF 2
Trame verte et bleue
Des zones de mares et moulières
Réservoirs - ST boisée
Réservoirs - ST ouverte
Cours d'eau et plans d'eau
Corridors de la ST boisée à restaurer
Corridors fonctionnel de la ST boisée
Aqueduc,canal
Corridors de la ST ouverte à restaurer
Corridors fonctionnels de la ST ouverte
Risques naturels et vulnérabilités
Faible
Risque Retrait/Gonflement des argiles - FORT
Risque Retrait/Gonflement des argiles - MOYEN
Plan de prévension - Inondations
Inondation par remontée de nappe
Cavité souterraine
Risque Mouvement de terrain (PPRMT)
Risques électromagnétiques
Antennes relais
Lignes Haute Tension
Des axes de transports de matières dangereuses
Canalisations TMD
Gaz naturel
Hydrocarbures
Produits Chimiques
Transport routier
Nationale
Transport ferré
Tissu urbain dense imperméabilisé
Réseau routier
Réseau ferré
Transport fluvial
Pollution des sols
Sites Basol
Sites Basias
Pollution industrielle
ICPE
ICPE - SEVESO
Seveso seuil bas
Seveso seuil haut
Sites de stockage souterrain de gaz et périmètre de protection

4. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°9 - « L'AXE POISSY SUD - VILLENNES-SUR-SEINE-ORGEVAL »

Contenu de la modification :

Les orientations graphiques de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°12 « L'axe Poissy sud – Villennes-sur-Seine – Orgeval » sont complétées pour appuyer les objectifs écrits déjà prévus portant sur les enjeux paysagers et environnementaux poursuivis. Deux nouveaux cônes de vues sont matérialisés sur le schéma général. Ces cônes de vues visent à matérialiser la sanctuarisation des paysages agricoles et naturels le long des coteaux au sud. Ainsi que le prévoit le tableau des orientations graphiques dans la partie commune des OAP de secteurs à enjeux métropolitains, ces espaces sont privilégiés pour créer :

- des aménagements liés ou nécessaires à la découverte du paysage (accessibilité, stationnement, sécurisation, table d'orientation, entretien des abords pour éviter l'envahissement végétal et des arbres qui peuvent nuire à la vue) ;
- des vues sur un espace, un monument ou une construction.

L'espace intérieur de ces cônes de vue ne doit pas être construit, ni planté d'arbres de haute tige et de préférence être dégagé de toute occupation.

Incidences environnementales :

[+] Les cônes de vue permettent de protéger des vues dégagées sur le paysage.

[+] Les cônes de vue permettent de préserver des coupures vertes et garantissent le maintien de la lisibilité du paysage agro-naturel existant.

[+] Les cônes de vue permettent de protéger des espaces naturels et de valoriser les continuités écologiques.

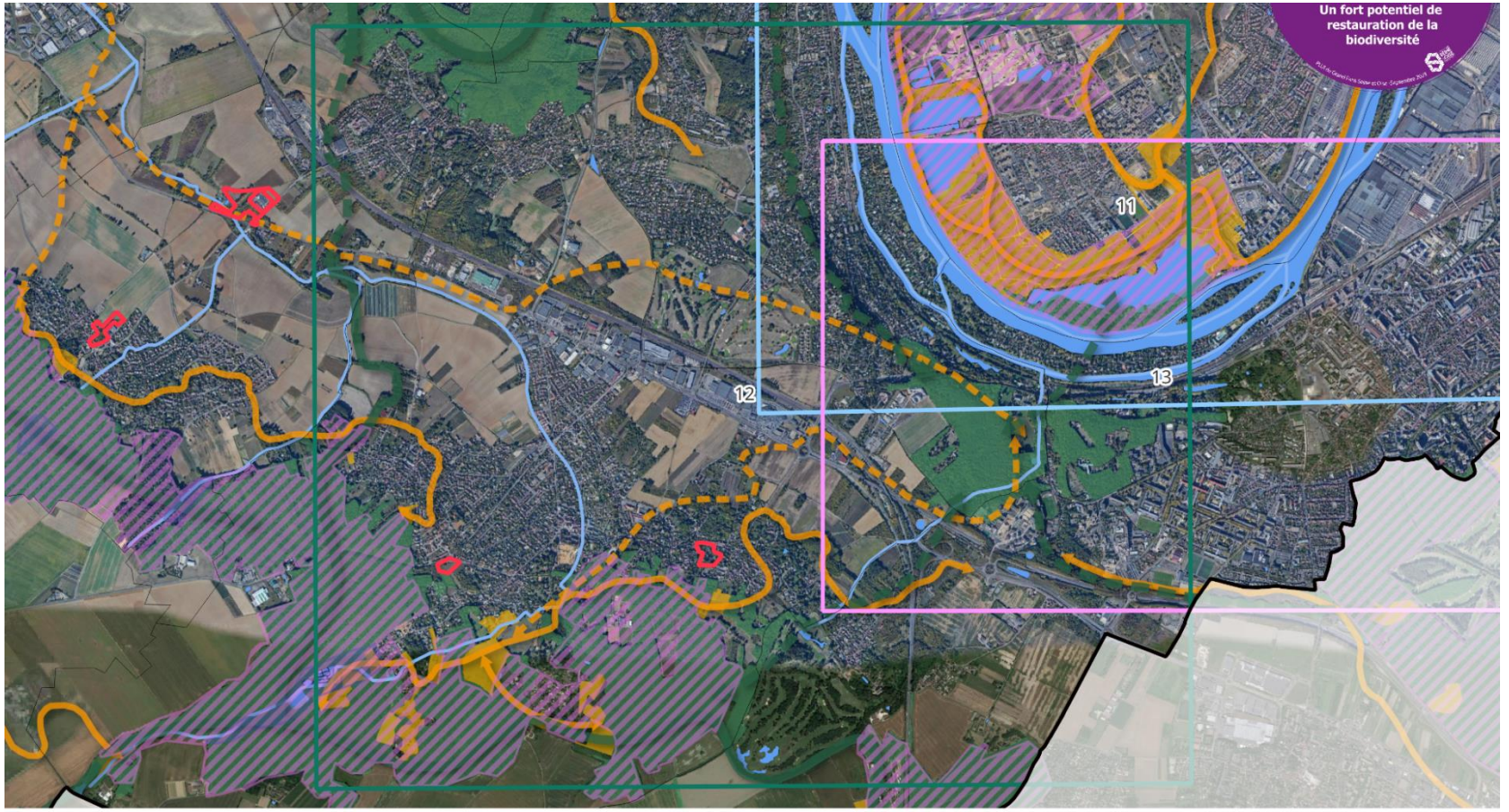
[+] Les cônes de vue permettent de maintenir des espaces libres de toute construction et ainsi assurer la perméabilité des sols et la préservation de la ressource en eau.

[+] Les cônes de vue permettent de préserver des secteurs de toute artificialisation.

Evaluation et mesure

La modification porte des incidences positives sur l'environnement en protégeant la qualité paysagère des secteurs et des espaces naturels contribuant à l'armature verte et bleue du territoire.


Un patrimoine naturel et bâti remarquable, mis en valeur
11
12
13
Fonctionnement du territoire
Limite GPSEO
OAP secteur
OAP de secteur à enjeux métropolitains n°11
OAP de secteur à enjeux métropolitains n°12
OAP de secteur à enjeux métropolitains n°13
Monuments historiques
Classés
Inscrits
Partiellement classé-inscrit
Sites Inscrits/Classés
Classé
Inscrit
Périmètre des monuments historiques
Espace naturel sensible
Chemin de randonnée
Chemin de randonnée
Randonée équestre
Itinéraires cyclables
Sources : IGN, BRGM, IAU IDF, GPSEO, Atlas des Patrimoines
EVEN CONSEIL



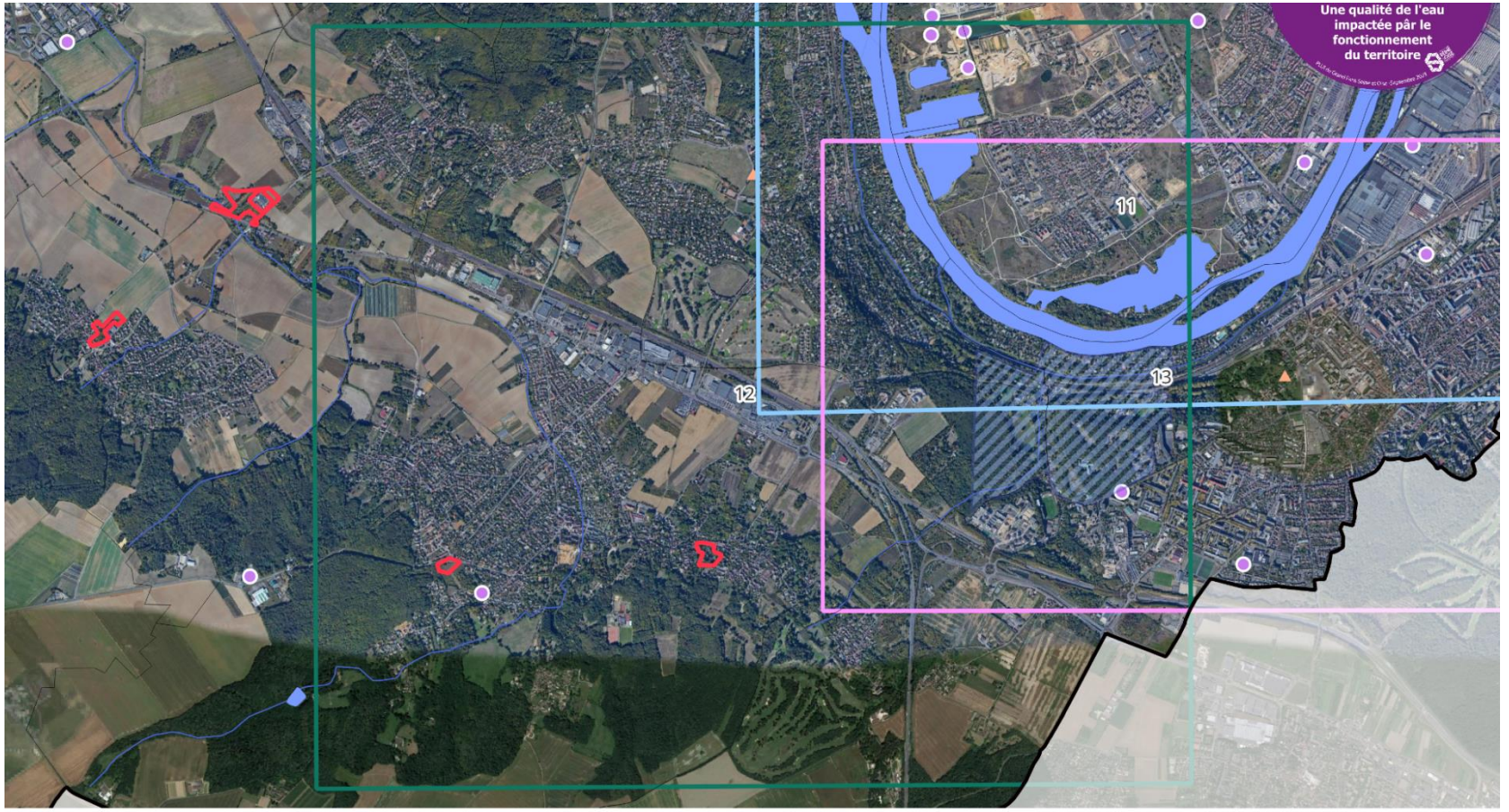
Fonctionnement du territoire
- Limite GPSEO
- OAP secteur
- OAP de secteur à enjeux métropolitains n°11
- OAP de secteur à enjeux métropolitains n°12
- OAP de secteur à enjeux métropolitains n°13

Zones d'inventaire
- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2

Trame verte et bleue
- Réservoirs - ST boisée
- Réservoirs - ST ouverte
- Cours d'eau et plans d'eau
- Corridors de la ST boisée à restaurer
- Corridors fonctionnel de la ST boisée
- Corridors de la ST ouverte à restaurer
- Corridors fonctionnels de la ST ouverte

Sources : IGN, BRGM, IAU IDF, GPSEO, INPN

EVEN CONSEIL



Fonctionnement du territoire

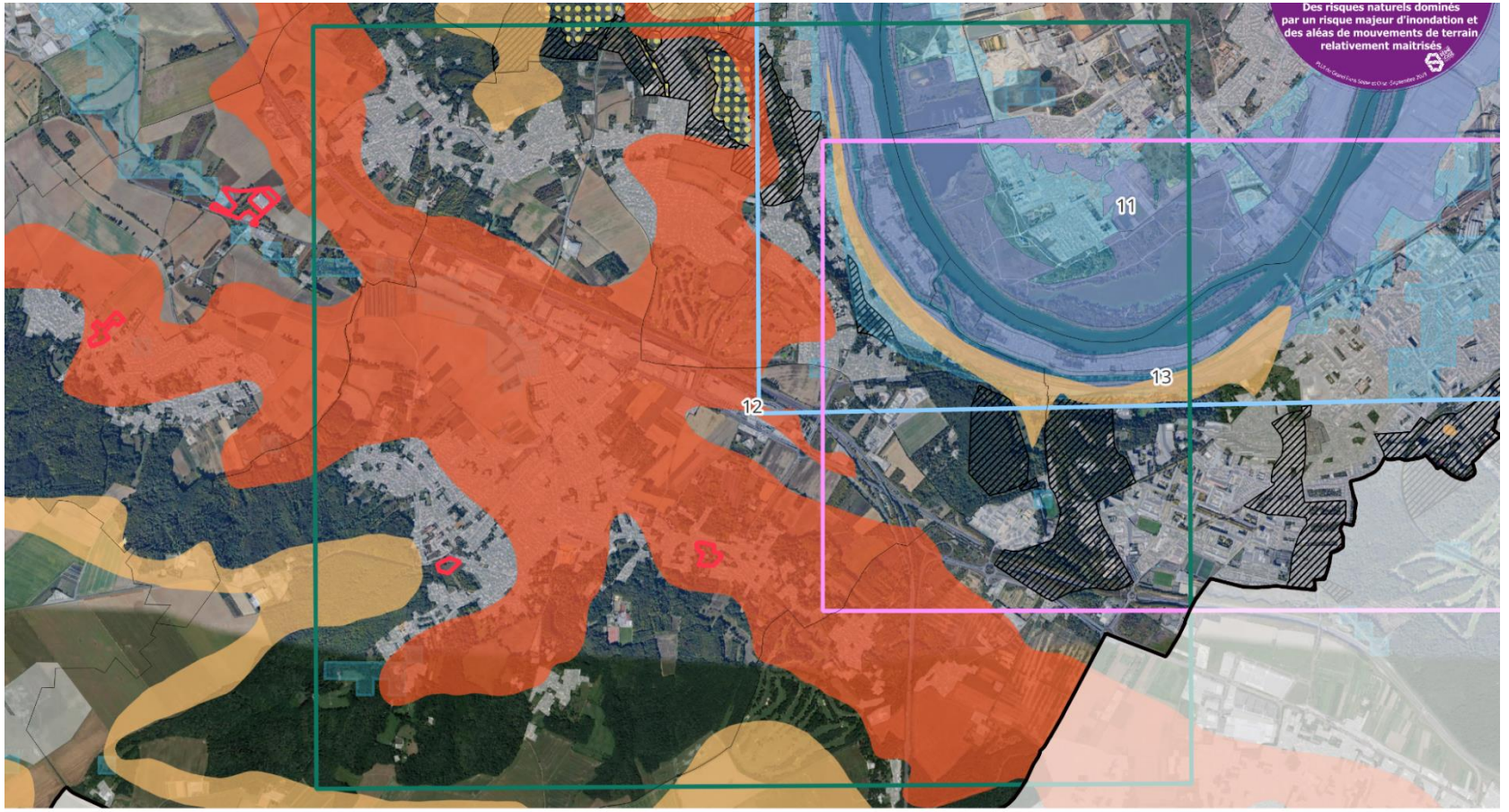
- Limite GPSEO
- OAP secteur
- OAP de secteur à enjeux métropolitains n°11
- OAP de secteur à enjeux métropolitains n°12
- OAP de secteur à enjeux métropolitains n°13

Des multiples origines de pollution

- Captages classés du SDAGE
- ICPE potentiellement polluantes
- Périmètre de protection élargi des captages
- Surfaces hydrographiques - Source potentielle de pollution fluviale

Sources : IGN, BRGM, IAU IDF, GPSEO

EVEN CONSEIL



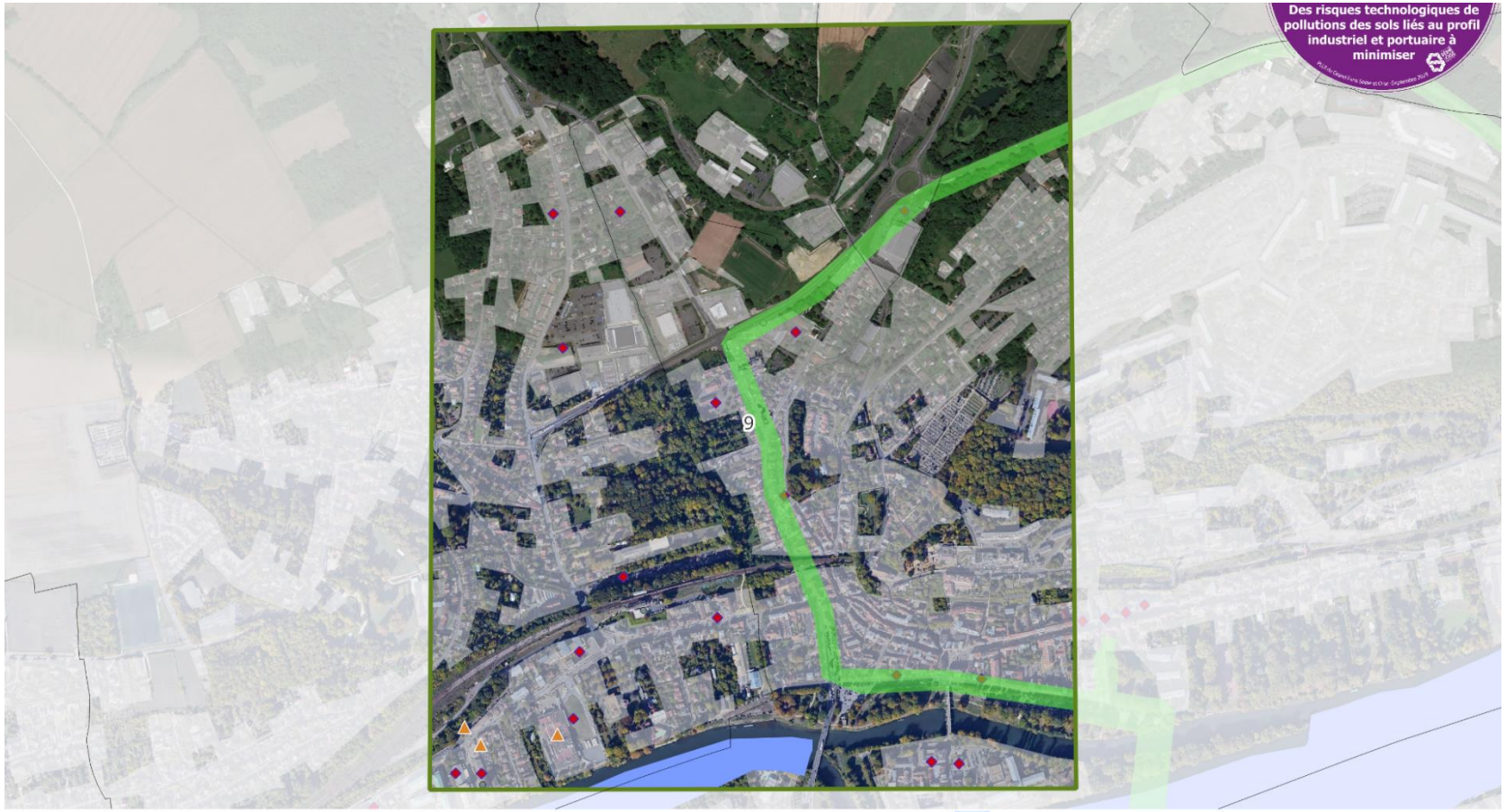
Fonctionnement du territoire

- Limite GPSEO
- OAP secteur
- OAP de secteur à enjeux métropolitains n°11
- OAP de secteur à enjeux métropolitains n°12
- OAP de secteur à enjeux métropolitains n°13

Risques et vulnérabilités

- Risque Retrait/Gonflement des argiles - FORT
- Risque Retrait/Gonflement des argiles - MOYEN
- Plan de prévension - Inondations
- Inondation par remontée de nappe
- Cavité souterraine
- Risque Mouvement de terrain (PPRMT)
- Tissu urbain dense imperméabilisé
- Réseau ferré

Sources : IGN, BRGM, IAU IDF, GPSEO


Des risques technologiques de pollutions des sols liés au profil industriel et portuaire à minimiser
9
Fonctionnement du territoire
Limite GPSEO
OAP de secteur à enjeux métropolitains n°9
Antennes relais
Des axes de transports de matières dangereuses
Canalisations TMD
Gaz naturel
Transport ferré
Transport fluvial
Pollution des sols
Sites Basias
Pollution industrielle
ICPE
Sources : IGN, BRGM, IAU IDF, GPSEO, MEDE, DRIEE IDF
EVEN CONSEIL

5. OAP DE SECTEURS À ENJEUX METROPOLITAINS N°13 – LE « SECTEUR ROUGET DE L'ISLE »

Contenu de la modification :

Pour tenir compte de l'évolution des études urbaines liées à l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Rouget de Lisle, en accord avec le Conseil départemental, des ajustements sont effectués portant sur les orientations de l'OAP de secteur concerné ainsi que sur le plan de zonage communal.

Les orientations écrites et graphiques de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°13 relative au « secteur Rouget de Lisle » sont modifiées ponctuellement en lien avec quelques ajustements programmatiques.

Les orientations graphiques du plan de zonage actent également les évolutions concernant la réduction de l'emplacement réservé « POI7 », la création d'une servitude de localisation « POIB » et une évolution mineure du zonage. Les listes des emplacements réservés et des servitudes de localisation évoluent en conséquence.

L'emplacement réservé « POI7 » est prévu pour la création d'un boulevard urbain de contournement au sud de la voie ferrée, entre la place de l'Europe et l'avenue de Pontoise. L'emprise de l'emplacement réservé doit être revue pour tenir compte de l'évolution du projet. La modification réduit l'emprise de l'emplacement réservé « POI7 » au bénéfice du Conseil départemental. En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage délimitent par une trame particulière des terrains ou parties de terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques. Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

La commune de Poissy a pour projet de réaliser un collège sur une emprise délimitée graphiquement au plan de zonage n°1 de la commune. Afin d'assurer la réalisation du futur collège, la modification ajoute une servitude de localisation au bénéfice du Conseil départemental. Cette servitude instituée en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme a pour effet de préserver les terrains potentiellement susceptibles d'accueillir un équipement particulier, sans que son emprise exacte soit délimitée. Tout projet implanté sur un terrain concerné par une servitude de localisation ne doit pas faire obstacle à la réalisation de l'équipement prévu. Cette servitude d'urbanisme ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Afin que le zonage au niveau de la servitude de localisation soit uniforme et cohérent, pour permettre la réalisation du projet, le zonage est également ajusté. La zone UEe, zone urbaine réservée spécifiquement aux activités économiques, est réduite au profit de la zone urbaine mixte UAb10 couvrant la ZAC, permettant l'accueil d'équipement.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Incidences environnementales :

[+] La suppression de la possibilité d'implanter des parking silo permet de maintenir une qualité paysagère.

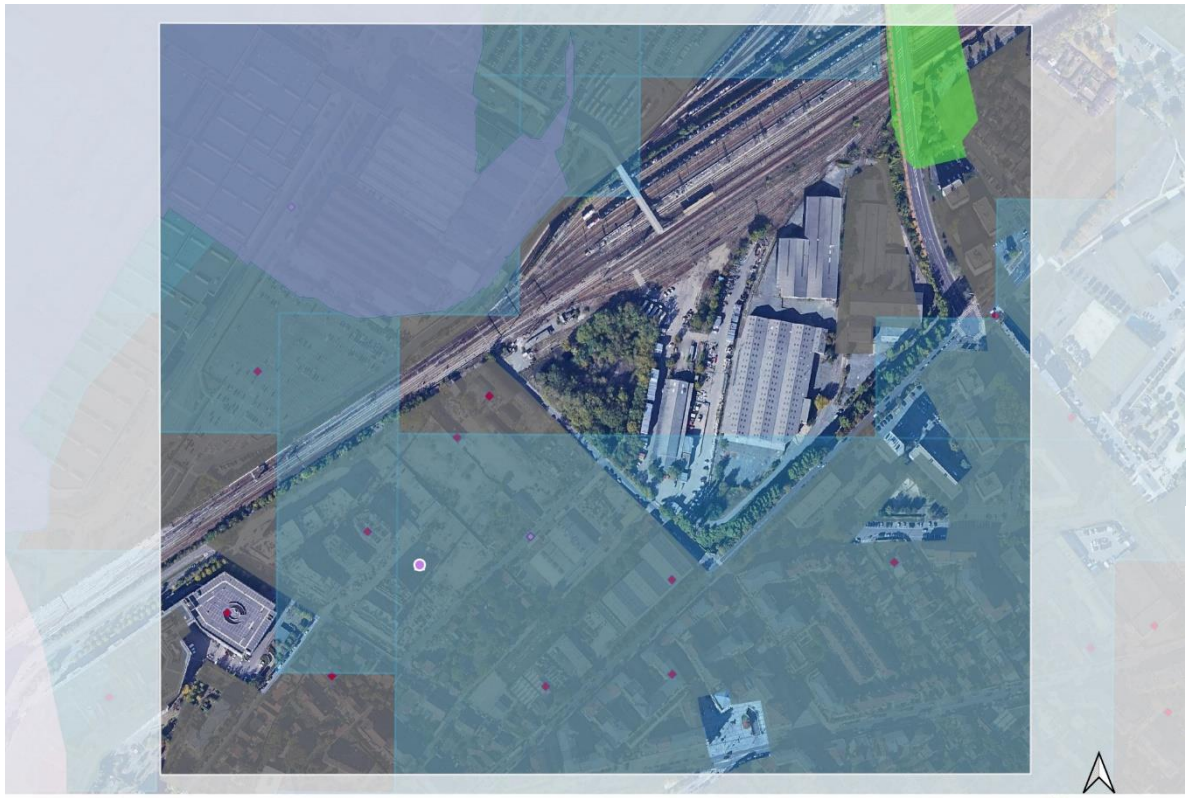
[+] Le développement d'une programmation emblématique permet d'améliorer la perception du secteur en entrée de ville.

[+] L'ajout de la servitude permet de renouveler un foncier existant et limite ainsi la consommation d'espace pour la réalisation d'un équipement structurant.

[=] Sur le secteur, un ER avait pour objectif de réaliser un bassin de stockage des eaux assurant la gestion des eaux pluviales. Toutefois, ce dernier n'apparaît plus nécessaire pour le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de l'Hautil (SIARH).

Evaluation et mesure

La modification sur l'OAP porte des incidences positives d'un point de vue paysager et urbain par des adaptations à la marge. Les ajustements sur les plans de zonages liés à l'évolution des ER et le zonage sont sans effet sur l'environnement. L'ajout de la servitude permet de renouveler un foncier existant et limite ainsi la consommation d'espace pour la réalisation d'un équipement structurant. Le caractère "d'envergure" précisé par la consultation du projet de modification vient renforcer l'attention à apporter sur ce site de projet.


0 25 50 m
Sources : IGN, BRGM, IAU IDF, GPSEO, MEDE, BRGM, DRIEE IDF, Atlas des Patrimoines
EVEN CONSEIL
Fonctionnement du territoire
Limite GPSEO
OAP - Secteur
Des multiples origines de pollution
Captage Grenelle
Captages classés du SDAGE
ICPE potentiellement polluantes
Périmètre de protection élargi des captages
Surfaces hydrographiques - Source potentielle de pollution fluviale
Monuments historiques
Classés
Inscrits
Partiellement classé-inscrit
Sites Inscrits/Classés
Classé
Inscrit
PNR - Vexin francais
Périmètre des monuments historiques
Sites patrimoniaux remarquables
Espace naturel sensible
Chemin de randonnée
Chemin de randonnée
Randonée équestre
Itinéraires cyclables
Zones d'inventaire
ZNIEFF 1
ZNIEFF 2
Trame verte et bleue
Des zones de mares et moulières
Réservoirs - ST boisée
Réservoirs - ST ouverte
Cours d'eau et plans d'eau
Corridors de la ST boisée à restaurer
Corridors fonctionnel de la ST boisée
Aqueduc,canal
Corridors de la ST ouverte à restaurer
Corridors fonctionnels de la ST ouverte
Risques naturels et vulnérabilités
Faible
Risque Retrait/Gonflement des argiles - FORT
Risque Retrait/Gonflement des argiles - MOYEN
Plan de prévension - Inondations
Inondation par remontée de nappe
Cavité souterraine
Risque Mouvement de terrain (PPRMT)
Risques électromagnétiques
Antennes relais
Lignes Haute Tension
Des axes de transports de matières dangereuses
Canalisations TMD
Gaz naturel
Hydrocarbures
Produits Chimiques
Transport routier
Nationale
Transport ferré
Transport fluvial
Pollution des sols
Sites Basol
Sites Basias
Pollution industrielle
ICPE
ICPE - SEVESO
Seveso seuil bas
Seveso seuil haut
Sites de stockage souterrain de gaz et périmètre de protection
Tissu urbain dense imperméabilisé
Réseau routier
Réseau ferré

6. OAP DE SECTEURS A ENJEUX METROPOLITAINS N°10 « LES QUARTIERS GARE DE VERNOUILLET-VERNEUIL ET TRIEL »

Contenu de la modification :

La pointe de Verneuil avait été identifiée comme un secteur devant être mis en valeur à travers l'aménagement des bords de Seine et la réalisation d'un programme de logements au PLUi approuvé. Le projet autour de ce secteur a évolué depuis l'approbation du PLUi.

La pointe de Verneuil est actuellement classée en 1AUAb et en NV. Pour tenir compte de l'évolution du projet, la modification vise à rebasculer la pointe nord, classée en 1AUAb, en zone naturelle protégée, réservoirs de biodiversité (NPr) en lien avec les réservoirs de biodiversité et la pointe sud en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (2AUe) à l'exception du zonage naturel valorisé (NV) maintenu sur cette partie. Le projet d'aménagement traduit dans l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°10 au titre du « quartier Pointe de Verneuil » est également supprimé.

Le secteur NPr correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique et est caractérisé par la présence de réservoirs de biodiversité. Au regard du caractère de la zone et du parti pris de protection de la biodiversité, un changement de zonage vers NPr est pertinent.

L'aménagement du secteur sud de la Pointe de Verneuil est aujourd'hui envisagé à long terme et nécessite des études complémentaires. Ce secteur était classé en zone ouverture à l'urbanisation dans le document d'urbanisme communal antérieur. Compte tenu de son occupation actuelle et de son identification en tant que friche économique, il apparaît opportun de classer ce secteur en zone 2AUe, à l'exception de la zone naturelle classée au PLUi approuvé maintenue en zone NV, en cohérence avec la zone NV identifiée dans la partie sud. La pointe sud est classée en zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation (2AUe). La zone 2AUe vise les zones à urbaniser à long terme avec une dominante d'activités économiques, notamment touristiques en lien avec le fleuve. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe devra faire l'objet d'une procédure d'évolution spécifique lorsque les études auront finalisé le projet sur ce secteur. Le zonage naturel valorisé (NV) classé au PLUi approuvé est maintenu sur cette partie.

La modification acte ces changements de zonage et la suppression du zoom de l'OAP « le quartier Pointe de Verneuil ». Le contenu de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains n°10 est également modifié pour tenir compte de ces évolutions sur le projet d'ensemble.

Comme il est rappelé en partie introductive de ce dossier et dans l'évaluation environnementale de cette procédure, la modification générale n°1 du PLUi ne remet pas en cause les orientations prévues par le PLHi en matière de production de logements sociaux.

Incidences environnementales :

[+] Les changements de zonage permettront une valorisation paysagère des espaces et une réduction des espaces artificialisés dans l'attente d'un projet consolidé.

[+] Les changements de zonage permettront une augmentation des espaces protégés à forte dominante naturelle, le développement de la biodiversité existante et de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.

[+] Le changement de zonage en NV et NPr permet une meilleure gestion naturelle des eaux pluviales.

[+] Les changements de zonage permettront de maintenir, voire augmenter les espaces d'infiltration des eaux pluviales et ainsi d'atténuer le risque inondation**.**

[+] Les modifications de zonage permettent de limiter la consommation d'espaces NAF envisagée sur le secteur. La superficie des zones naturelles augmente (NPr et NV notamment) tandis que la zone 1AUab est réduite, dont une partie est basculée en 2AUe dans l'attente d'un projet consolidé.

[+] Les changements de zonage permettront de renforcer le maintien d'espaces participant à l'atténuation du phénomène d'ilot de chaleur, à la gestion des pollutions atmosphériques.

[+] Les changements de zonage permettent de limiter les matériaux nécessaires pour les développements urbains et la production de déchets.

Evaluation et mesure

La modification porte des incidences positives en ce qu'elle reclasse un secteur dédié à l'urbanisation en 2AUe impliquant la nécessité de formaliser un projet consolidé et qu'elle ajuste le zonage des zones naturelles pour renforcer leur niveau de protection en raison de leurs richesses écologiques.

C. *Analyse des incidences par secteurs à échelle communale*

Les évolutions des OAP de secteur à échelle communale sont les suivantes :

Commune concernée	OAP concernée
La création	
Issou	Secteur « Cœur d'Issou »
Les modifications	
Andrésy	Secteur « Domaine du Faÿ »
Arnouville-lès-Mantes	Secteur 2
Auffreville-Brasseuil	Secteur « Porte des prés »
Buchelay	Secteur « Centre-Village »
Conflans-Sainte-Honorine	Secteur « Chennevières »
Favrieux	Secteur « Chemin de la mare la Grue »
Flins-sur-Seine	Secteur « Les Bleuets et jardins familiaux »
Fontenay-Mauvoisin	Secteur « Le Clos Boullet »
Fontenay-Saint-Père	Secteur « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin »
Guitrancourt	Secteur « Centre-Bourg »
Juziers	Secteur « Les Sergenteries »
Juziers	Secteur « Les Sotteries »
Juziers	Secteur « Les Plis »
Juziers	Secteur « Les Chaudières »
Juziers	Secteur « Les Marais-Bocannes »
Juziers	Secteur « Les Frichot-Bocannes »
Juziers	Secteur « Les Louvetières »
Juziers	Secteur « La Scierie »
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Route d'Écquevilly »
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »
Limay	Secteur « Centre-ville »
Morainvilliers	Secteur « Centre-Bourg (propriété Carayon) »
Morainvilliers	Secteur « Les Groux »
Orgeval	Secteur « Vente Bertine »
Orgeval	Secteur « Dumesnil »
Rosny-sur-Seine	Secteur « Centre-ville »
Rosny-sur-Seine	Secteur « Les Hautes Perruches »
Les suppressions	
Lainville-en-Vexin	Secteur « Crussol »
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Cœur de Village »
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Rue du Parc »
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Rue de la Procession - Rue au Loup »
Rosny-sur-Seine	Secteur « Bordelets »

Dans le cadre de l'évaluation environnementale initiale du PLUi, une méthodologie spécifique avait été mise en place afin d'identifier les incidences sur les OAP de secteurs à échelle communale. Ainsi, les secteurs de projets avaient été hiérarchisés selon leur sensibilité environnementale. Une analyse multicritère avait alors été appliquée de manière systématique. Elle avait permis d'attribuer une sensibilité à chaque secteur. Seuls les secteurs avec une sensibilité forte avaient été analysés de manière détaillée (*cf*. I -Rapport de présentation – Partie 3.3 : Incidences environnementales).

Les paramètres qui auraient pu faire évoluer la sensibilité des OAP considérées sont la mise à jour de l'état initial de l'environnement (PPRI, gestion de l'eau, mouvements de terrains etc.) et l'évolution du périmètre des OAP à échelle communale.

Le tableau ci-dessous présente les sensibilités révisées pour chaque OAP de secteur à échelle communale ayant évolué dans le cadre de la modification n°1 du PLUi et les sites faisant l'objet d'une analyse détaillée :

Commune concernée	OAP concernée	Sensibilité		Analyse détaillée
		PLUi approuvé	PLUi modifié	
Andrésy	Secteur « Domaine du Faÿ »	Forte	Forte	
Arnouville-lès-Mantes	Secteur 2	Faible	Faible	
Auffreville-Brasseuil	Secteur « Porte des prés »	Forte	Forte	X
Buchelay	Secteur « Centre-Village »	Très faible	Très faible	
Conflans-Sainte-Honorine	Secteur « Chennevières »	Très faible	Très faible	
Favrieux	Secteur « Chemin de la mare la Grue »	Faible	Faible	
Flins-sur-Seine	Secteur « Les Bleuets et jardins familiaux »	Faible	Faible	
Fontenay-Mauvoisin	Secteur « Le Clos Boullet »	Faible	Faible	
Fontenay-Saint-Père	Secteur « Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin »	Moyenne	Moyenne	
Guitrancourt	Secteur « Centre-Bourg »	Faible	Faible	
Issou	Secteur « Cœur d'Issou »	/	Très faible	
Juziers	Secteur « Les Sergenteries »	Faible	Faible	
Juziers	Secteur « Les Sotteries »	Faible	Faible	
Juziers	Secteur « Les Plis »	Faible	Faible	
Juziers	Secteur « Les Chaudières »	Faible	Faible	
Juziers	Secteur « Les Marais-Bocannes »	Faible	Faible	
Juziers	Secteur « Les Frichot-Bocannes »	Faible	Faible	
Juziers	Secteur « Les Louvetières »	Faible	Faible	
Juziers	Secteur « La Scierie »	Faible	Faible	
Lainville-en-Vexin	Secteur « Crussol »	Faible	/	
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Route d'Écquevilly »	Très faible	Très faible	
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Route royale - Rue de la Ferme »	Très faible	Très faible	
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Rue de la Procession - Chemin de la Vieille Rue »	Très faible	/	
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Cœur de Village »	Très faible	/	
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Rue du Parc »	Très faible	/	
Les Alluets-le-Roi	Secteur « Rue de la Procession - Rue au Loup »	Très faible	Très faible	
Limay	Secteur « Centre-ville »	Faible	Faible	
Morainvilliers	Secteur « Centre-Bourg (propriété Carayon) »	Faible	Faible	
Morainvilliers	Secteur « Les Groux »	Moyenne	Moyenne	
Orgeval	Secteur « Vente Bertine »	Faible	Faible	
Orgeval	Secteur « Dumesnil »	Très faible	Très faible	
Rosny-sur-Seine	Secteur « Centre-ville »	Faible	Faible	
Rosny-sur-Seine	Secteur « Les Hautes Perruches »	Moyenne	Moyenne	
Rosny-sur-Seine	Secteur « Bordelets »	Très faible	/	

La modification générale n°1 ne remet pas en cause l'évaluation environnementale initiale du PLUi approuvée en ce qui concerne les besoins des zones à urbaniser. Elle vise à apporter des ajustements aux OAP existantes, sans modifier l'équilibre en termes de production de logements.



Analyse de sensibilité OAP modifiée

- Très Faible
- Faible
- Moyen
- Forte

Création OAP

- Création

- Commune concernée par une modification générale
- PERIMETRE GPSEO

Réalisation : Septembre 2022 - Even Conseil
Sources : IGN, GPSEO, IAU MOS 2017

even CONSEIL

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

1. Incidences sur les secteurs de sensibilités très faible à moyenne

Les incidences du PLUi modifié sur les secteurs de sensibilité environnementale très faible à moyenne sont présentées dans le tableau global suivant.
Les 27 secteurs présentent des surfaces entre 0,2ha et jusqu'à 9,7ha.
Seules deux OAP ont fait l'objet d'une modification de leur périmètre, l'OAP secteur « Les Chennevières » à Conflans-Sainte-Honorine et l'OAP secteur « Centre-ville » à Rosny-sur-Seine. Toutefois cela n'a pas eu d'effet sur l'analyse de leur sensibilité au regard des enjeux environnementaux. Ces deux secteurs, de sensibilité « très faible » et « faible » ne font pas l'objet d'une analyse détaillée. En effet, sur ces secteurs, les incidences potentielles sont évaluées de manière générale. Des dispositions communes à toutes les OAP au PLUi approuvé, intègrent des mesures d'évitement et de réduction suffisantes pour que les incidences résiduelles envisagées soient très faibles à nulles.

Commune	OAP de secteur à échelle communale	Superficie (en m²)	Classe
Arnouville-les-Mantes	OAP - "Secteur 2"	12342,58	Faible
Buchelay	OAP - "Centre-village"	4633,9	Très Faible
Conflans-Sainte-Honorine	OAP - Secteur "Les Chennevières"	97459,08	Très Faible
Favrieux	OAP - Secteur "Chemin de la mare la Grue"	6796,74	Faible
Flins-sur-Seine	OAP - Secteur "Les Bleuets et jardins familiaux"	26256,47	Faible
Fontenay-Mauvoisin	OAP - Secteur "Le Clos Boullet"	5969,22	Faible
Fontenay-Saint-Père	OAP - Secteur "Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin"	9269,30	Moyenne
Guitrancourt	OAP - Secteur "Centre bourg"	8532,11	Faible
Issou	OAP - Secteur "Cœur d'Issou"	19802,51	Très Faible
Juziers	OAP - Secteur "Les Sotteries"	9295,71	Faible
Juziers	OAP - Secteur "Les Sergenteries"	14017,42	Faible
Juziers	OAP - Secteur "Les Plis"	5396,69	Faible
Juziers	OAP - Secteur "Les Marais-Bocannes"	2000,41	Faible
Juziers	OAP - Secteur "Les Louvetières"	20027,09	Faible
Juziers	OAP - Secteur "Les Frichots-Bocannes"	11954,45	Faible
Juziers	OAP - Secteur "Les Chaudières"	6239,41	Faible
Juziers	OAP - Secteur "La Scierie"	15453,09	Faible
Lainville-en-Vexin	OAP - Secteur « Crussol »	17168,3	Faible
Les Alluets-le-Roi	OAP - Secteur "Route Royale - rue de la ferme"	3394,79	Très Faible
Les Alluets-le-Roi	OAP - Secteur "Route d'Écquevilly"	6313,10	Très Faible
Les Alluets-le-Roi	OAP - Secteur "Rue de la procession – chemin de la vieille rue"	6418,1	Très Faible
Les Alluets-le-Roi	OAP – Secteur « Cœur de village »	5819,7	Très faible
Les Alluets-le-Roi	OAP – Secteur « Rue de la procession – rue au loup »	1199,9	Très faible

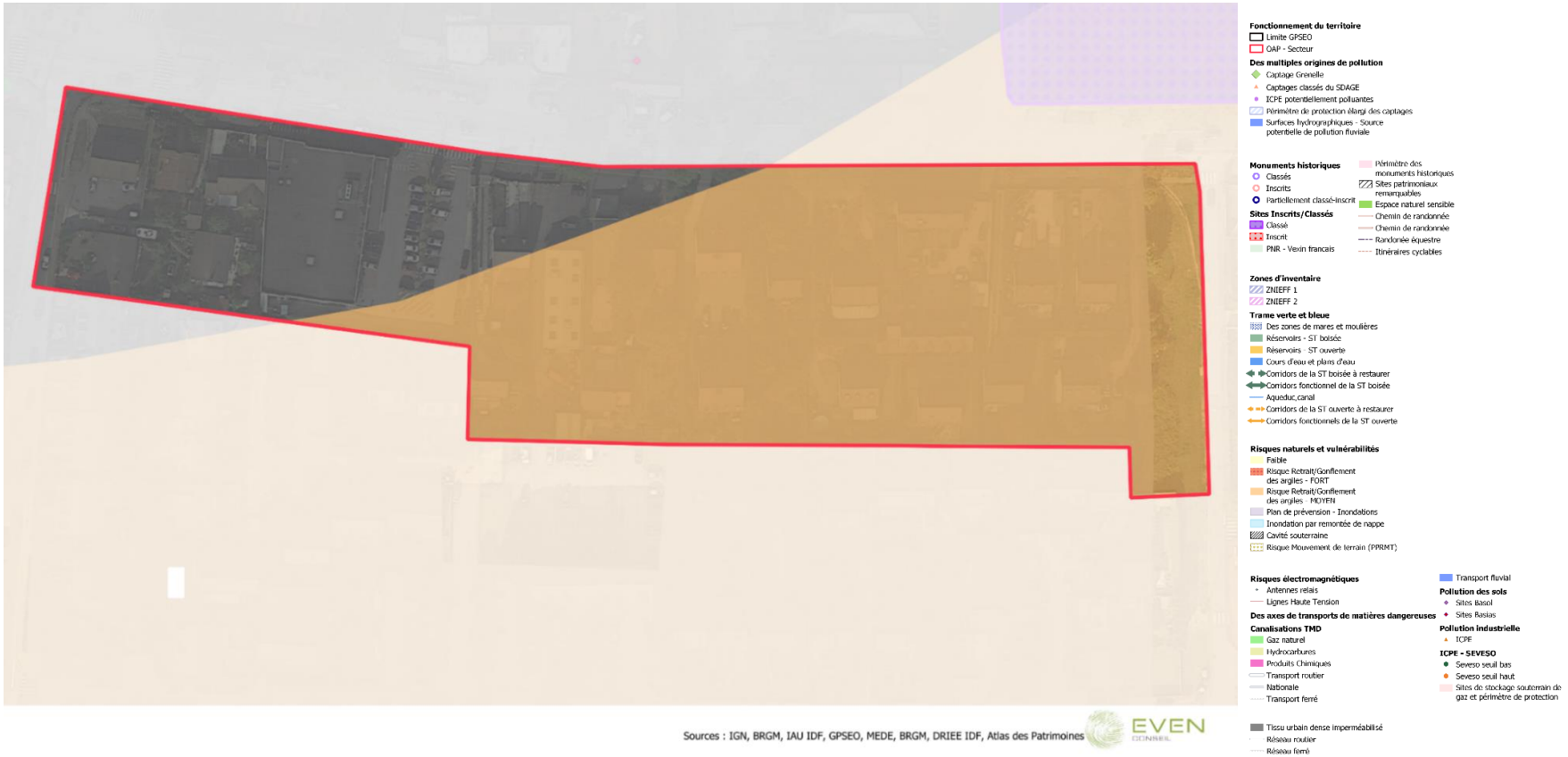
Les Alluets-le-Roi	OAP – Secteur « Rue du Parc »	1400,2	Très faible
Limay	OAP - "Secteur Centre-ville"	22507,69	Faible
Morainvilliers	OAP - Secteur "Les Groux"	40331,8	Moyenne
Morainvilliers	OAP - Secteur "Centre-bourg (propriété Carayon)"	15099 ,99	Faible
Orgeval	OAP – Secteur "Vente Bertine"	7829,83	Faible
Orgeval	OAP – Secteur "Dumesnil"	14464,54	Très faible
Rosny-sur-Seine	OAP – Secteur "Centre-ville"	150950,9	Faible
Rosny-sur-Seine	OAP – Secteur "Les Hautes Perruches"	12003	Moyenne
Rosny-sur-Seine	OAP – Secteur « Bordelets »	9552,6	Très faible

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUi, une seule création est prévue. : l'OAP « Cœur d'Issou ». Afin de s'assurer que cette création n'aura pas d'incidence significative sur l'environnement, une analyse détaillé est réalisée et présentée ci-dessous.

Les autres OAP (sensibilité très faible à moyenne) ayant évoluées dans le cadre de la modification font l'objet d'une analyse synthétique présentée également ci-dessous.

- **Analyse de l'OAP « Cœur d'Issou »**



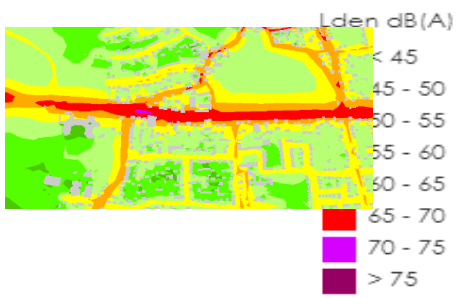


Cartographie des enjeux environnementaux présents sur le secteur de l'OAP « Cœur d'Issou »

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION n°1 DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
Paysage et patrimoine	Aucune protection concernant un monument historique n'est présente sur le secteur. Des haies taillées en limite du secteur longent la départementale.	[+] Une amélioration de la qualité du tissu urbain actuellement dévalorisé par la friche. [+] Une amélioration de la qualité paysagère via des aménagements paysagers et végétalisés, dont une frange paysagère au sud qui permettent une insertion dans le tissu existant et contribue à la qualité paysagère. [+] Un épannelage des hauteurs pour les nouvelles constructions qui assure une transition entre le projet et le tissu pavillonnaire adjacent.	
Milieux naturels et biodiversité	Au Nord du secteur, la commune accueille un espace boisé recouvrant la butte et constituant un maillon de la trame verte. Aucun site faisant l'objet d'une ZNIEFF ou Natura 2000 n'est présent sur le site. Les ZNIEFF de type 1 ou 2 les plus proches se situent au Nord-Ouest et Nord-Est du site, à environ 2-3km.	[+] L'aménagement d'un espace collectif paysager, la végétalisation des parkings et la frange paysagère permettent d'assurer un traitement qui bénéficie au développement de la nature en ville, au renforcement des continuités écologiques et des espaces relais du tissu urbain.	/
Eau	La gestion de l'eau potable et de l'assainissement collectif est gérée par le SAUR ; l'assainissement non collectif est quant à lui géré par la CU. La commune d'Issou dépend de la STEP de Gargenville dont la capacité nominale est de 15 333 EH et dont la charge en entrée maximale est de	[-] Une augmentation potentielle des consommations et besoins en eau potable et assainissement liée à une augmentation de la densité de la population. Cette augmentation reste néanmoins à nuancer puisque la densité du projet d'OAP sera adaptée au regard de la capacité des équipements.	[R] Des espaces paysagers et végétalisés dont des parkings paysagers qui permettent une meilleure infiltration des eaux pluviales. [R] Le règlement du PLUi tend à privilégier la réutilisation des eaux pluviales.

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION n°1 DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
	10 015 EH. La STEP est conforme en équipement et performance ; Aucun captage n'est présent dans le périmètre de l'OAP ou sur la commune ;	[+] L'aménagement d'un espace collectif paysager permet une gestion alternative des eaux de pluie en milieu urbain ce qui favorise le bon fonctionnement du cycle de l'eau.	
Consommation d'espace, artificialisation des sols	Le secteur se situe dans un milieu urbanisé existant, constitué d'un tissu urbain mixte (grandes emprises commerciales, commerce de proximité, habitat principalement individuel, espaces verts). Le secteur est desservi par plusieurs arrêts de bus et par plusieurs lignes (9, 10, 16, 20, 81, 87, 109, 110). Une liaison douce longe la route nationale (départementale 190).	[+] Une limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels via la valorisation d'un foncier en friche et déjà artificialisé par un renouvellement urbain. [+] Une densité relativement importante et une mixité fonctionnelle et sociale. Qui permettent une densification et une intensification du tissu urbain existant [+] Un phasage qui priorise la reconversion de la friche commerciale ce qui permet dans un premier temps de limiter la consommation d'espace et de valoriser le potentiel foncier.	/
Risques naturels et technologiques et nuisances	Le site étant relativement éloigné de la Seine et en hauteur, est épargné du risque inondation du cours d'eau. L'ensemble de la commune est concerné par un Plan de Prévention des Risques Naturels (risque Mouvement de terrain liés aux cavités souterraines) approuvé en 1986. Sur la commune est recensé un seul Site d'Information de Secteur (SIS). Deux sites de pollution suspectée ou avérée sont recensés sur la commune, mais relativement éloignés du site de l'OAP, car situés au Sud de la commune.	[-] Une augmentation de la population potentiellement exposée aux risques technologiques liés au PPRt [-] Une exposition aux pollutions des sols à l'origine de risques sanitaires pour les futurs habitants. [-] Une augmentation de la population potentiellement exposée aux nuisances sonores de la D190. [+] Une atténuation des ruissellements des eaux de pluie via les aménagements paysagers et végétalisés.	[R] Les dispositions générales des OAP intègrent la prise en compte des nuisances sonores pour les nouvelles constructions aux abords des axes routiers. [R] L'OAP intègre une orientation visant à la prise en compte des potentielles pollutions des sols afin de limiter les risques vis-à-vis de la population. **[Mesure complémentaire]** La D190 étant inscrite par arrêté préfectoral au classement sonore des infrastructures de transport terrestre, des mesures d'isolation acoustique s'appliquent conformément à la catégorie 3 retenue pour cet axe.

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION n°1 DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
	En revanche, six anciens sites industriels sont recensés sur la commune, dont un au sein du périmètre élargi de l'OAP. Il s'agit d'une activité de commerce de gros, détail, desserte de carburants en magasin spécialisé (station de service toute capacité) en activité depuis janvier 1953 et implantée au niveau du 18 de la rue nationale (D190). L'ensemble de la commune est concerné par le PPRt de la société TOTAL (2012). Le secteur de l'OAP est potentiellement exposé au risque de Transport de Matières Dangereuses lié aux canalisations de gaz naturel au niveau de la D190 et des canalisations de transport d'hydrocarbures. Par ailleurs le réseau routier représente également une source de risques, du fait de la circulation de poids lourds. C'est également le long des axes routiers que se concentrent les niveaux de bruit les plus élevés compris entre 55 et 70 dB(A) sur les abords de l'axe.		**[Mesure complémentaire]** L'occupation des sols vis-à-vis des risques technologiques liés aux emprises TOTAL est régie par le PPRt.

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION n°1 DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
			
Air-Energie	La qualité de l'air est relativement bonne sur le secteur, malgré la présence de la D190 qui concentre le long de son axe des valeurs plus élevés pour les PM10, PM2,5 et NO_2. Le pôle multimodal le plus proche est la gare d'Issou-Porcheville, située au Sud de la commune, desservie par ligne de Paris-Saint-Lazare-Mantes-la-Jolie par Conflans-Sainte-Honorine.	**[-]** Une augmentation de la population potentiellement exposée à une qualité de l'air dégradée aux abords de la D190. **[-]** Une augmentation potentielle des besoins énergétiques sur le secteur, néanmoins la réglementation thermique en vigueur les limite. **[+]** La création de liaisons douces au sein du secteur de l'OAP permet de réduire le recours aux véhicules motorisés à l'origine de l'émission de polluants atmosphériques et ainsi contribue à l'amélioration de la qualité de l'air.	**[Mesure complémentaire]** Prise en compte de la règlementation environnementale RE2020 en vigueur pour toute nouvelle construction depuis le 1er janvier 2022.
Déchets	La gestion des déchets est réalisée à l'échelle intercommunale. La production annuelle de déchets était estimée à 373,13 kg/hab.	**[=]** La reconversion du secteur produira un volume de déchets de chantier à prévoir et traiter **[-]** Une augmentation potentielle de la production de déchets liée à l'augmentation du nombre de logements et l'accueil d'activités.	**[R]** Le règlement prévoit des dispositions pour la collecte des déchets au sein de la partie 1, chapitre 6.

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION n°1 DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
Bilan : évaluations et mesures	/	La modification portant sur la densité porte des incidences positives en termes d'intensification du tissu urbain.	La création de l'OAP porte des incidences négatives en étant aux abords du Parc Naturel Régional du Vexin. Le projet devra se faire avec une réflexion sur de son intégration aux abords d'un espace naturel.

- **Analyse des incidences des modifications d'OAP de sensibilité très faible à moyenne**

ARNOUVILLE-LES-MANTES

- OAP Secteur 2

Titre de l'évolution :

N°1-ALM – CORRECTIONS MATÉRIELLES DANS LES ORIENTATIONS ÉCRITES ET ADAPTATION DU SCHÉMA DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « SECTEUR 2 »

Evaluation et mesure
S'agissant d'un ajustement et de la correction d'erreurs matérielles, la modification sera sans effet sur l'environnement.

BUCHELAY

- OAP Centre-ville

Titre de l'évolution :

N°1-BUC – AJUSTEMENT DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLAGE »

Evaluation et mesure
La modification porte uniquement sur la fonction/destination des bâtiments. Elle vise à introduire une plus grande souplesse sur le programme envisagé sans remettre en cause la vocation à dominante d'habitat attendue sur le secteur. Cet ajustement n'a pas d'incidence environnementale notable.

CONFLANS-SAINTE-HONORINE

- OAP Chennevières

Titre de l'évolution :

N°2 - CSH – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CHENNEVIERES »

N°3-CSH – CHANGEMENTS DE ZONAGE DANS LE SECTEUR CHENNEVIERES

> *Extension du périmètre*

> *Ajout d'une orientation graphique sur le recul des constructions par rapport à la voie*

> *Changement de zonage de UAa vers UBb*

[+] Un recul des constructions par rapport à la voie permet une meilleure gestion des fronts bâtis. Il assure ainsi une meilleure insertion paysagère du bâti dans leur environnement.

[+] Des changements de zonage de UBb à UDa4 / de UAa à UBb /de UAa à UDa4 en UDa4 assure un découpage plus précis des transitions entre les différentes morphologies urbaines.

[+] Les changements de zonage permettent une baisse de l'emprise au sol, respectivement de 50 à 30%, de 70 à 50% et de 70 à 30%, ce qui permet de dégager des espaces pouvant être aménagés et qui contribue à la qualité du cadre de vie ;

[+] Les changements de zonage permettent une baisse des hauteurs même en bande de constructibilité secondaire. Elle contribue ainsi une atténuation des impacts visuels.

[+] La création d'un recul maintien et/ou ajoute possiblement des espaces végétalisés et renforce le rôle des espaces relais au sein des tissus urbains.

[+] Les changements de zonage UDa4 et UBb permettent d'augmenter la part des espaces de pleine terre notamment en modulant le coefficient sur la zone UBb (coefficient maximisé à 40% avec étiquette contre 30%), augmentant les espaces bénéfiques à la biodiversité urbaine et renforçant les espaces relais présent au sein des tissus urbains.

[+] La création d'un recul, si elle contribue au maintien ou ajout d'espaces végétalisés, permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.

[+] Les changements de zonage, favorisant les espaces de pleine terre, permettent de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.

[+] La création d'un recul maintien et/ou ajoute possiblement des espaces permettant une gestion alternative des eaux, limitant les risques d'inondation par ruissellement.

[+] Les changements de zonage permettent de maximiser l'infiltration des eaux pluviales limitant les risques d'inondation par ruissellement.

[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet le maintien d'espaces végétalisés plus importantes contribuant à la réduction des effets d'ilots de chaleur urbain.

[+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.

[+] Le périmètre de l'OAP est étendu favorisant l'émergence d'un projet global visant à renouveler le tissu existant.

[-] Potentielles pollutions de la ressource en eau en lien avec la situation au sein du périmètre de protection élargi des captages.

Evaluation et mesure

Les modifications apportées à l'OAP et aux zonages au niveau de celle-ci ont des incidences positives puisqu'elle contribue à assurer des transitions urbains, architecturales et paysagères de qualités, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et aux ambiances climatiques.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Chennevières »

FAVRIEUX

- OAP Chemin de la Mare la Grue

Titre de l'évolution :

N°1-FAV – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CHEMIN DE LA MARE LA GRUE »

[+] Des principes d'implantation et de conservation à suivre de préférence pour les murs contribuant à la qualité architecturale et paysagère.

[+] La modification renforce l'intégration de liaisons piétonnes ce qui favorise les modes de déplacements doux.

[=] La modification maintient la possibilité de réhabilitation du corps de ferme permettant de valoriser le patrimoine architectural.

[=] Des gabarits de hauteur limités assurent une bonne insertion paysagère.

[=] Des parkings à réaliser de préférence sous forme de parkings paysagers contribuent à la qualité du cadre de vie.

[=] Un traitement qualitatif des franges est maintenu participant à l'insertion paysagère de l'opération.

[=] La modification maintient la préservation et la valorisation de la mare contribuant à l'amélioration de la perception de l'eau en milieu urbain.

[=] Un traitement qualitatif des franges est maintenu participant potentiellement au renforcement des espaces relais et continuités écologiques.

[=] Les parkings paysagers sont maintenus contribuant au développement de la biodiversité en ville, au renforcement d'espaces relais et de continuités écologiques.

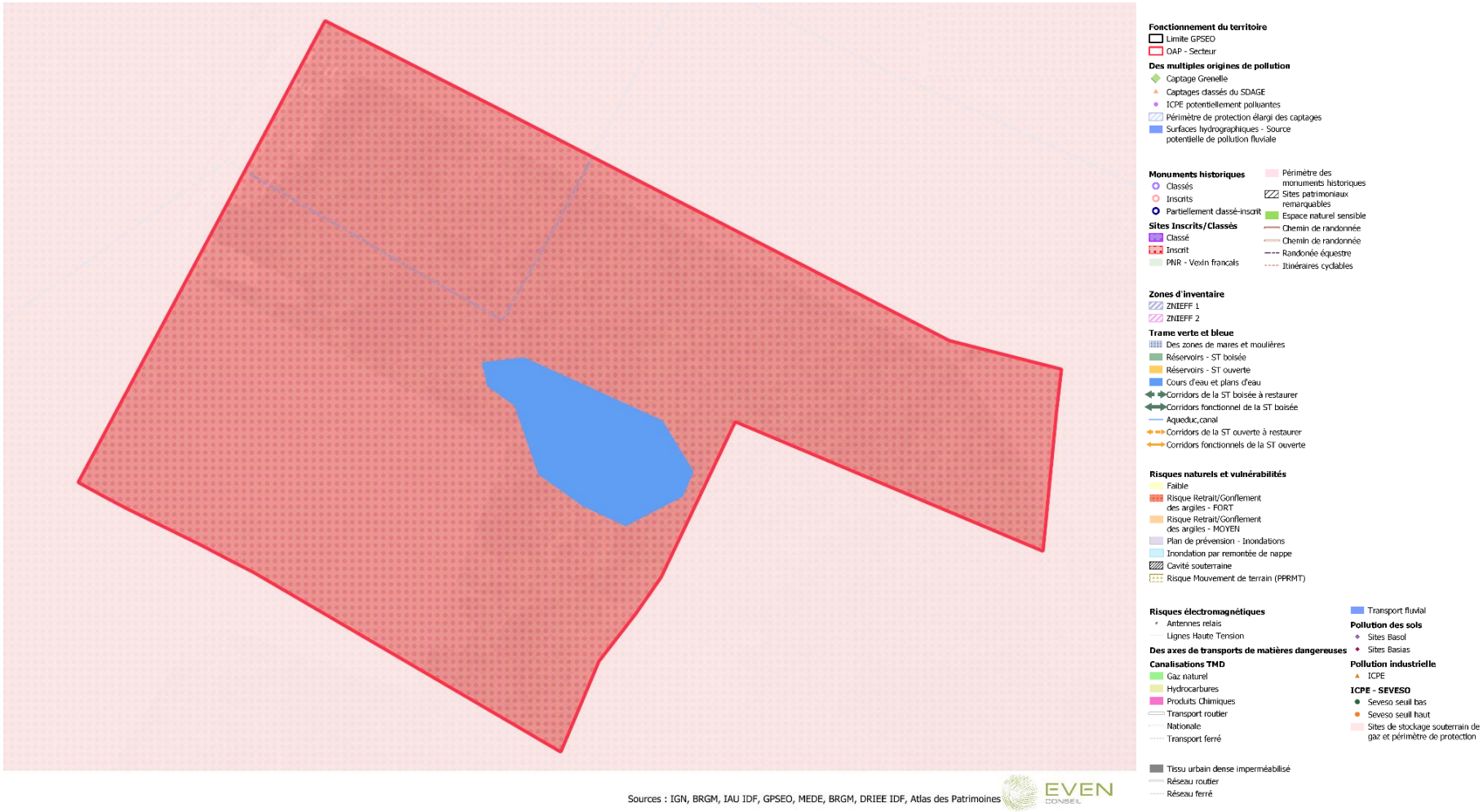
[=] Divers aménagements paysagers contribuent potentiellement à une gestion alternative des eaux en maintenant la perméabilité des espaces et qui contribuent au bon fonctionnement du cycle de l'eau (infiltration).

[=] Divers aménagements paysagers contribuant potentiellement à une gestion alternative des eaux en maintenant la perméabilité et permettant d'atténuer le phénomène de ruissellement et par conséquent le risque inondation.

[=] Pour limiter l'artificialisation des sols les stationnements se feront de préférence à l'intérieur des constructions. Toutefois cela n'est pas une obligation laissant la possibilité de la réaliser à l'extérieur et contribuant ainsi à l'artificialisation des sols.

[=] La modification maintient la possibilité de réhabilitation du corps de ferme permettant de limiter les volumes de déchets liés à une déconstruction**.**

Evaluation et mesure
La modification porte des incidences neutres en maintenant plusieurs orientations de projet destinées à assurer une meilleure insertion paysagère des futures constructions et aménagements nécessaires.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Chemin de la Mare La Grue »

FLINS-SUR-SEINE

- OAP Les bleuets et jardins familiaux

Titre de l'évolution :

N°1-FSS – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES BLEUETS ET JARDINS FAMILIAUX »

[+] Le maintien du principe de bandes nord-sud végétalisées et la pérennité de l'emprise des jardins familiaux, assurent des ambiances paysagères qualitatives au sein du futur quartier.

[+] Le nombre de logements au sein de l'OAP est maximisé ce qui permet de limiter la consommation d'espaces.

[-] Une augmentation de la densité peut réduire les espaces pouvant accueillir de la végétation.

[-] La modification entraîne la suppression d'un espace végétalisé, support de développement de la biodiversité en ville et potentiel espace relais.

[-] Une augmentation du nombre de logements et l'accueil d'équipements fait potentiellement augmenter les besoins en eau potable et assainissement.

[-] De potentielles pollutions sur la ressource en eau en lien avec la situation au sein du périmètre élargi des captages.

[-] L'augmentation du nombre de logements et l'accueil d'équipements fait potentiellement augmenter les besoins énergétiques et les émissions en GES, néanmoins limités par la réglementation thermique en vigueur.

[-] L'augmentation du nombre de logements et l'accueil d'équipements fait potentiellement augmenter la production de déchets**.**

Evaluation et mesure

La modification porte des incidences positives en renforçant l'intensification résidentielle sur ce secteur de projet stratégique pour la commune malgré une nécessaire augmentation de la sollicitation des ressources à prévoir pour satisfaire les besoins.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Bleuets et jardins familiaux »

FONTENAY-MAUVOISIN

- OAP Clos Boullet

Titre de l'évolution :

N°1-FMA – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CLOS BOULLET »

[+] Le maintien de l'espace végétalisé simplement déplacé assurera les transitions entre les différents types d'habitats contribuant à la qualité paysagère de l'opération.

[+] La maintien de l'espace végétalisé complété d'une haie pérennise un espace de développement de la biodiversité en milieu urbain, le déplacement de la petite faune et renforce les espaces relais et continuités écologiques.

[+] Le déplacement de l'espace végétalisé permet de maintenir un espace perméable, maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.

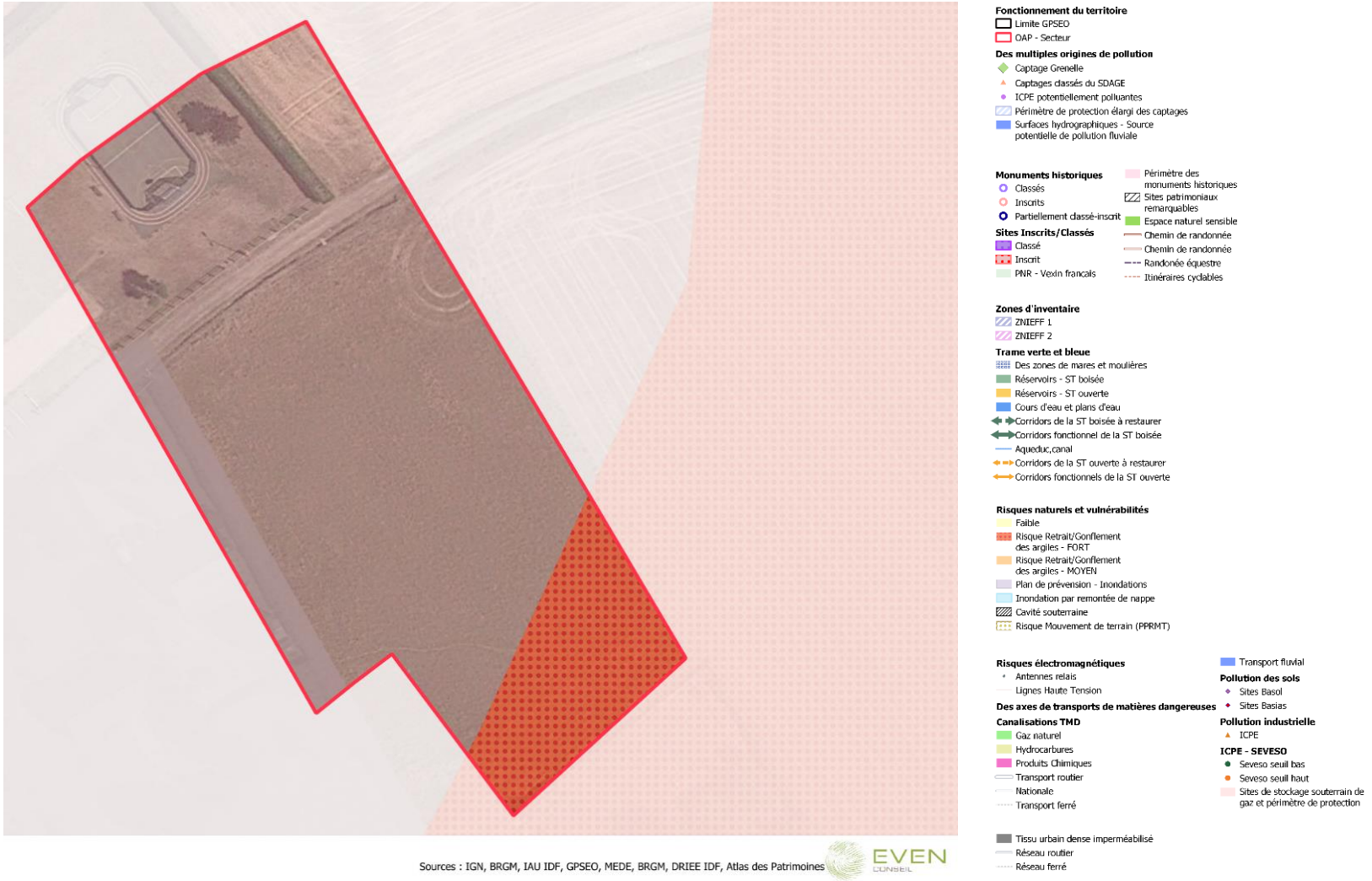
[+] Le déplacement de l'espace végétalisé permet une meilleure répartition des espaces d'infiltration des eaux pluviales, atténuant le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine d'un risque inondation.

[+] Le déplacement de l'espace végétalisé lui permettra de mieux jouer son rôle d'ilot de fraicheur inséré au sein des espaces bâtis

[-] La modification de l'OAP entraîne une baisse de la densité et par conséquent une potentielle consommation d'espace.

Evaluation et mesure

La modification porte des incidences positives bien que peu significatives : l'espace végétalisé est simplement déplacé à l'OAP, permettant de meilleures transitions paysagères, et un rôle écologique et climatique optimisé.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur le secteur de l'OAP « Clos Boullet »

FONTENAY-SAINT-PERE

- OAP Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin

Titre de l'évolution :

N°1-FSP – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE, RUE DU MOULIN »

Evaluation et mesure
La modification ne porte pas d'effet significatif sur l'environnement : l'emprise de l'OAP tout comme la densité attendue.

GUITRANCOURT

- OAP Centre-bourg

Titre de l'évolution :

N°1-GUI – CLARIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG »

Evaluation et mesure
S'agissant d'ajustements ponctuels améliorant la compréhension de l'orientation, la modification est sans effet sur l'environnement.

JUZIERS

- OAP Les Sergenteries

Titre de l'évolution :

N°1-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES SERGENTERIES »

[+] Une réduction des hauteurs des constructions permet une meilleure insertion paysagère (de 12m à 9m).

[+] La création d'espaces publics faisant l'objet d'aménagements paysagers contribue à la qualité du cadre de vie.

[+] Des plantations de haies sont prévues afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans le paysage.

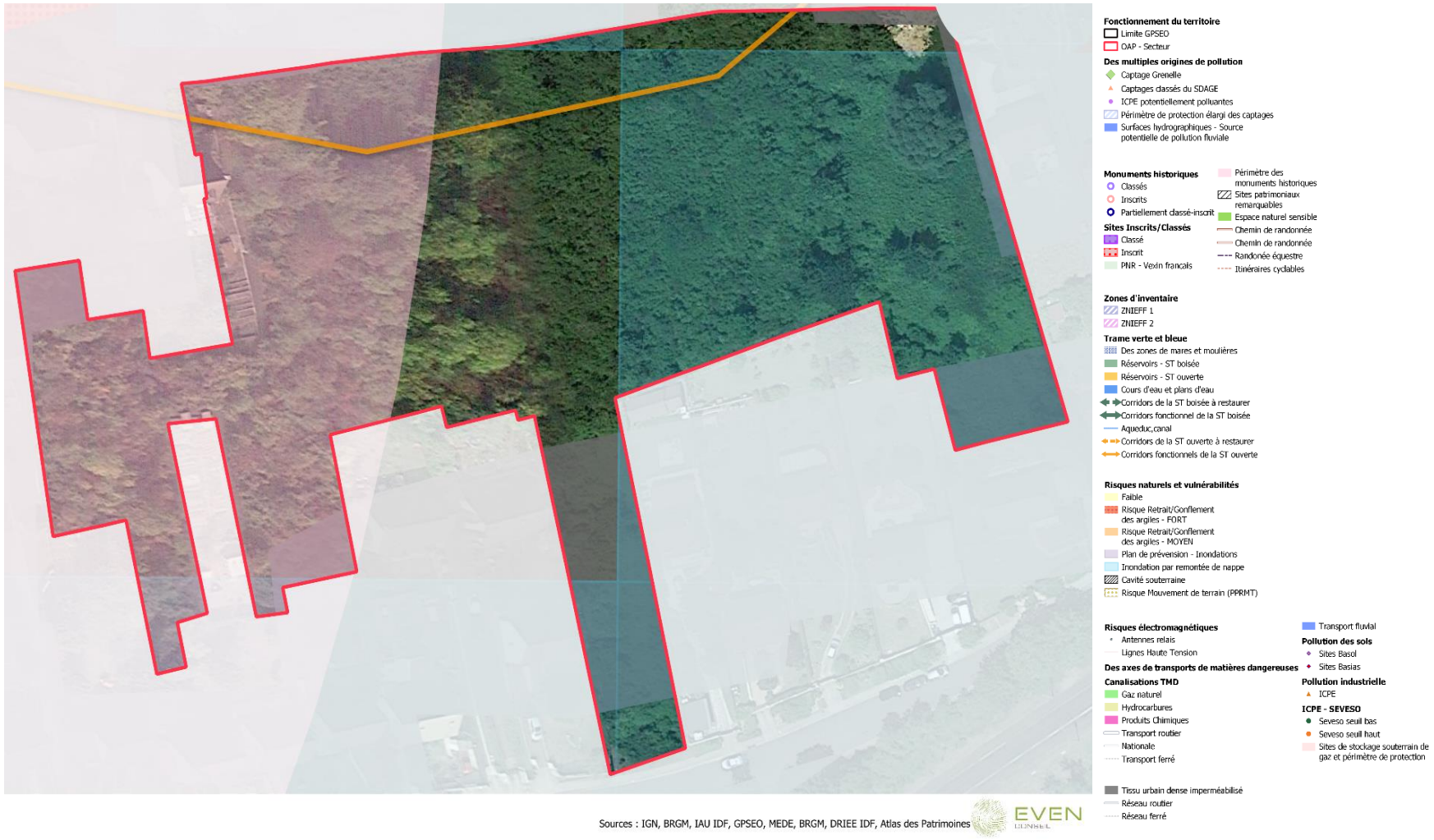
[+] Des implantations non groupées et une augmentation des constructions individuelles créent des espaces perméables disponibles pour la végétalisation.

[+] La fonctionnalisation des toitures terrasses, s'il s'agit de toiture végétalisée, permettra de favoriser la biodiversité urbaine.

[+] Une liaison douce, qui favorise le développement des modes non motorisé, contribue à une amélioration de la qualité de l'air.

[+] La fonctionnalisation des toitures terrasses permet une production d'énergies renouvelables contribuant à une écologie urbaine positive ou une végétalisation atténuant les effets d'ilot de chaleur.

Evaluation et mesure
Les modifications de l'OAP portent des incidences positives. Elles renforcent l'encadrement du futur projet vis-à-vis de son intégration dans l'environnement en renforçant les caractéristiques d'aménagement sur le principe des écoquartiers.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Sergenteries »

- OAP Les Sotteries

Titre de l'évolution :

N°2-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES SOTTERIES »

[+] La réduction des hauteurs des constructions permet une meilleure insertion paysagère (de 10m à 8m) du projet.
[+] Le renforcement d'éléments végétalisés sur le secteur permet d'assurer l'intégration des futurs projet dans leur environnement.

[+] Un renforcement de la structure végétalisée du secteur avec l'ajout d'un espace non constructible et végétalisé, qui contribue à la biodiversité urbaine ordinaire.

[+] La préservation d'espaces supplémentaires non constructibles et végétalisés permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales ce qui favorise le fonctionnement du cycle de l'eau.

[+] La préservation d'espaces supplémentaires non constructibles et végétalisés participe à la réduction de l'imperméabilisation et des ruissellements, potentiellement générateur d'inondation.

[=] Une densité de logements légèrement amendée, qui n'est plus "minimum" mais "moyenne" de 15 logts/ha, de manière à prendre en compte la préservation d'un espace non constructible sur le secteur.

[-] La modification de l'OAP comporte l'ajout d'une zone préférentielle pour l'implantation du stationnement qui entraînera une artificialisation des sols.

Evaluation et mesure
Les modifications de l'OAP portent des incidences positives. Bien que la densité envisagée ait été légèrement impactée, cette évolution tient compte du choix de préserver un espace de respiration et de transition non constructible et végétalisé sur le site qui contribue au maintien de la trame verte urbaine du



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Sotteries »

- OAP Les Plis

Titre de l'évolution :

N°3-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES PLIS »

[+] La modification de l'OAP vient supprimer la hauteur attendue des constructions (initialement prévue à 12m). C'est donc le règlement de la zone qui vient s'appliquer. Celui-ci prévoit une hauteur de façade de 7 m et un volume enveloppe de toiture (VET) de 3,50m, soit un total de 10m. Cette modification vient donc légèrement réduire les hauteurs maximales autorisés, ce qui pourrait avoir des incidences positives en termes de paysage et de cadre de vie.

[+] La réduction du nombre de logement permet de limiter les besoins en eau potable et assainissement.

[+] La modification permet de réaliser cette OAP sur le long terme et ainsi de ralentir le rythme de consommation/artificialisation des espaces.

[-] La modification permet de préciser le nombre de logements attendus sur le secteur et réduit fortement la densité et par conséquent l'optimisation du foncier.

Evaluation et mesure
La modification ne porte pas d'incidences significatives sur le secteur en précisant quelques éléments de projet en lien avec l'avancement des études pré-opérationnelles sur le secteur.

- OAP Les Chaudières

Titre de l'évolution :

N°4-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES CHAUDIERES »

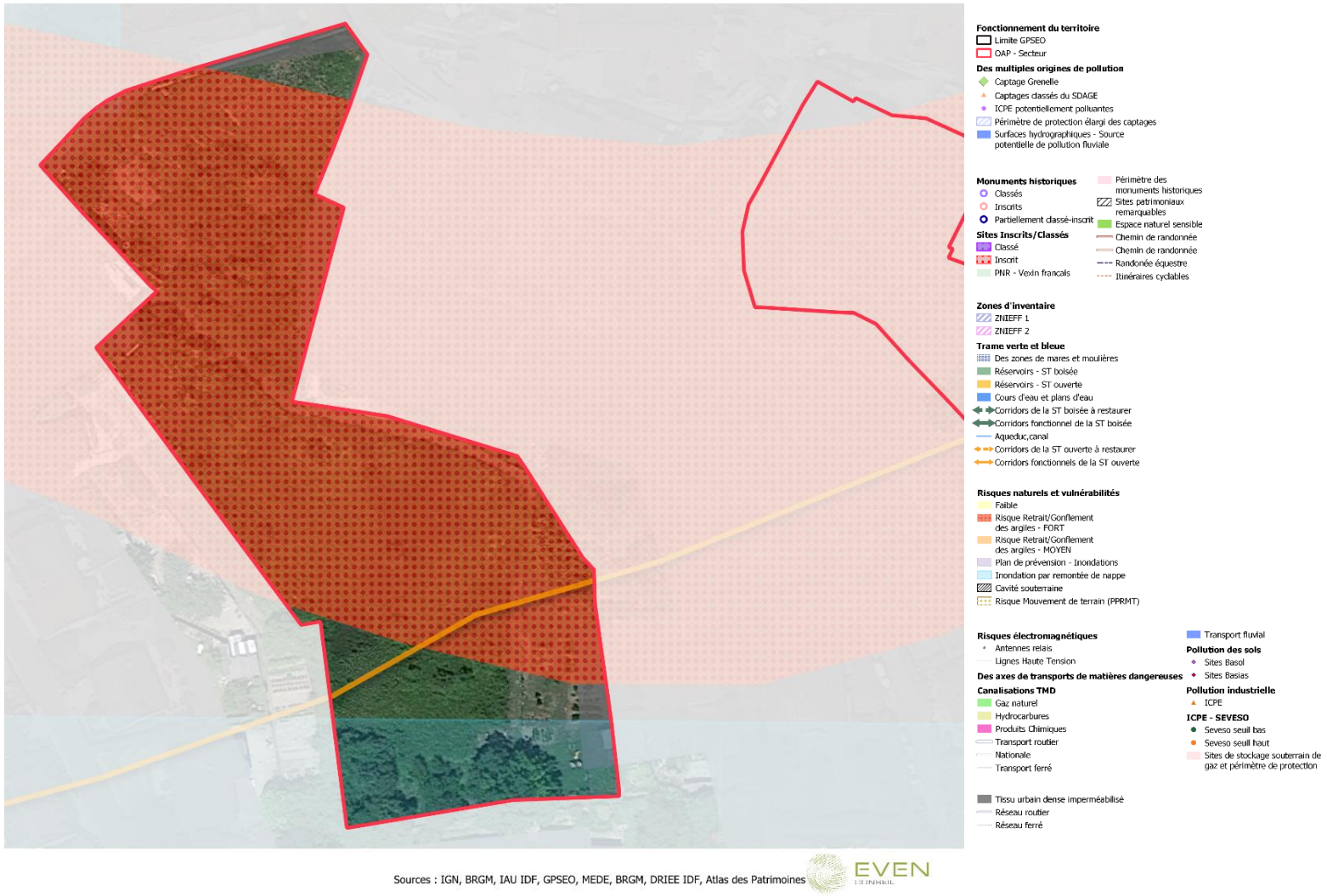
[+] Un encadrement des hauteurs de construction, des recommandations à privilégier des toitures à pans et l'ajout d'un cône de vue afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine constituent autant de mesures qui viennent conforter l'insertion paysagère du projet dans ce site sensible d'un point de vue paysager.

[+] La modification prévoit la création d'espace paysager partagé permettant le développement de la biodiversité en milieu urbain.

[+] La modification prévoit la réhabilitation de 12 logements limitant la consommation d'espace ainsi que l'artificialisation d'espace.

[+] La modification permet de réaliser cette OAP sur le long terme et ainsi de ralentir le rythme de consommation/artificialisation de l'espace.

Evaluation et mesure
Les modifications de l'OAP ont des incidences positives en assurant une meilleure insertion du projet dans son environnement et en prévoyant la réhabilitation de bâti existants pour la réalisation de logements.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Plis »



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Chaudières »

- OAP Les Marais-Bocannes

Titre de l'évolution :

N°5-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES MARAIS-BOCANNES »

[+] Une hauteur totale moyenne des constructions limitée à 8m contre 12m permet une meilleure insertion paysagère.

[+] L'OAP est amendée pour élargir l'espace vert et les jardins en cœur d'ilots, renforçant la biodiversité urbaine ordinaire.

Evaluation et mesure
Les modifications de l'OAP portent des incidences positives qui ne sont toutefois pas significatives.

- OAP Les Frichots-Bocannes

Titre de l'évolution :

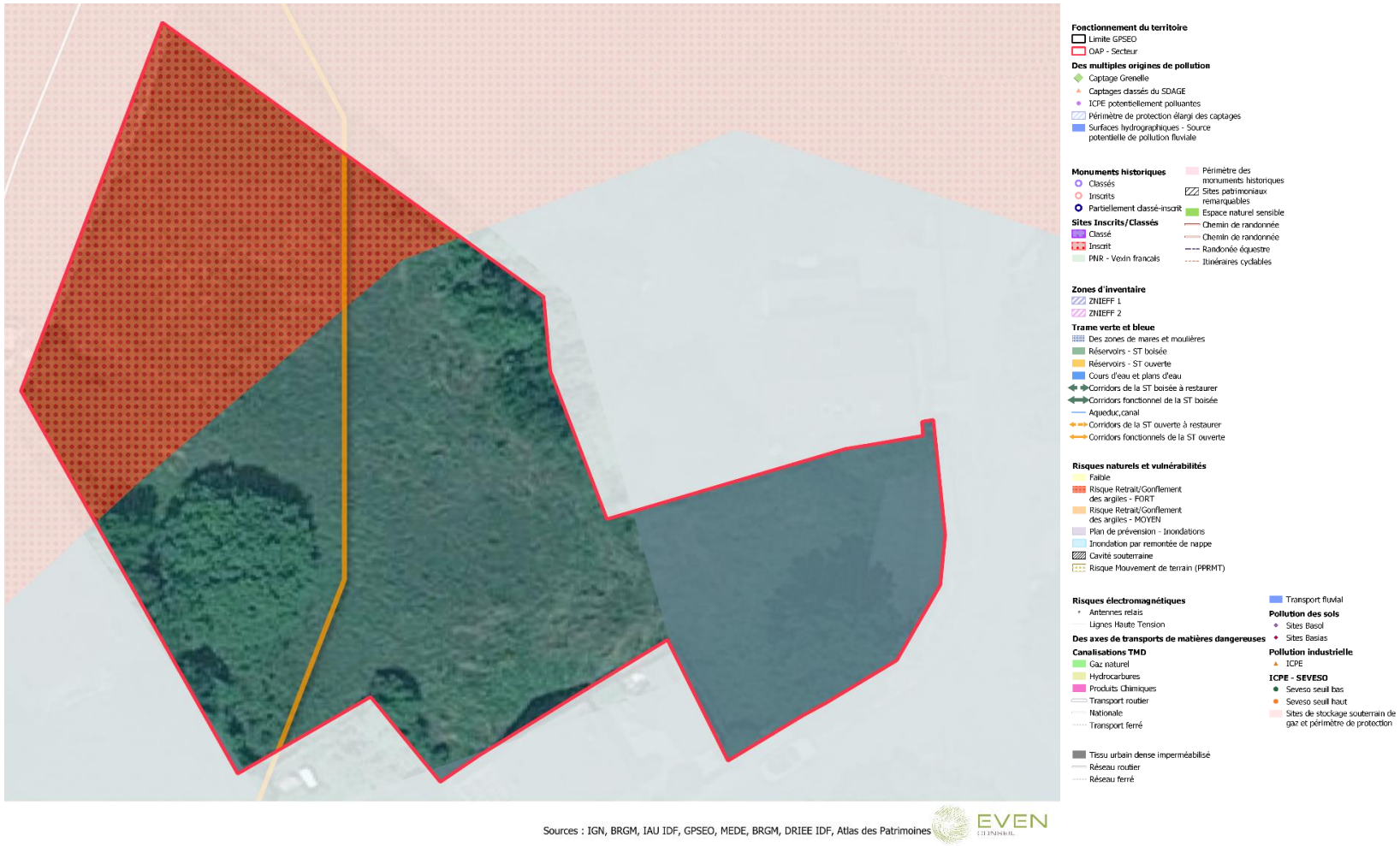
N°6-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES FRICHOTS-BOCANNES »

[+] Une hauteur totale des constructions dans la partie Est de 12m et des toitures à pans permet une harmonisation des gabarits et une cohérence architecturale**.**

[+] L'OAP est amendée pour ajouter un espace vert en partie sud, confortant la biodiversité urbaine ordinaire ainsi que pour supprimer le projet de parking, ce qui permet le maintien d'espaces perméables favorables au développement de la biodiversité en milieu urbain.

[=] Le nombre de logements prévus est équivalent, seule la dénomination des secteurs change.

Evaluation et mesure
Les modifications de l'OAP portent des incidences positives qui ne sont toutefois pas significatives.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Marais Bocannes »



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Frichots Bocannes »

- OAP Les Louvetières

Titre de l'évolution :

N°7-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES LOUVETIERES »

[+] La diminution de la densité permet le développement d'aménagements paysagers.

[+] La réduction des hauteurs permet une insertion harmonieuse des gabarits (de 12m à 8m).

[+] La préservation de la sente, chemin des Louvetières et des abords boisés contribue à la qualité paysagère.

[+] La diminution de la densité permet de maintenir des espaces végétalisés permettant de renforcer la biodiversité urbaine ordinaire.

[+] La diminution de la densité diminue les besoins en eau potable et assainissement.

[+] La préservation de la sente et chemin des Louvetières contribue à favoriser le recours aux déplacements doux et contribue ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air.

[=] L'ouverture au public d'une voie de circulation peut entraîner des nuisances liées aux circulations mais assure également une meilleure desserte et fluidité des circulations sur le secteur.

[-] La densité du nombre de logements diminue passant de 40 à 45 logts/ha à une moyenne de 35 logts/ha limitant l'optimisation du foncier.

Evaluation et mesure

Les modifications de l'OAP portent des incidences contrastées : si la densité attendue est réduite à l'échelle de l'OAP, cette évolution permet néanmoins une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain et paysager.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Louvetières »

- OAP La Scierie

Titre de l'évolution :

N°8-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LA SCIERIE »

[+] L'augmentation de la densité apportée par la modification de 20 à 25 logts/ha, valorise l'intensification urbaine.

[-] L'augmentation de la densité peut contribuer à réduire les espaces disponibles à la végétalisation**.**

[-] L'augmentation de la densité implique une augmentation des besoins en eau potable et assainissement.

[-] L'augmentation de la densité et une zone d'implantation préférentielle du stationnement favorise l'augmentation des déplacements carbonés à l'origine de nuisances sonores.

[-] La modification de l'OAP prévoit une zone d'implantation préférentielle de stationnement contribuant à une artificialisation de l'espace

[-] L'augmentation de la densité et une zone d'implantation préférentielle du stationnement favorise l'augmentation des déplacements carbonés à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'air.

[-] Une augmentation de la densité impliquant une potentielle augmentation de la production de déchets.

Evaluation et mesure
La modification sur l'augmentation de la densité minimum porte des incidences positives en termes d'intensification du tissu urbain. Elle engendrera quelques incidences négatives liées aux pressions sur les ressources (eau, déchet, …), qui sont toutefois très limitées en raison de la taille du secteur concerné.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « La Scierie »

LAINVILLE-EN-VEXIN

- OAP Crussol

Titre de l'évolution :

1-LAI - SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A L'ECHELLE COMMUNALE "CRUSSOL"

Evaluation et mesure
La suppression de l'OAP, sur une zone classée en 2AU, n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation et une nouvelle OAP devra être réalisée en parallèle de ce classement, avec une évaluation des incidences environnementales.

LES ALLUETS-LE-ROI

- OAP Route d'Ecquevilly

Titre de l'évolution :

N°1-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « ROUTE D'ECQUEVILLY »

[+] L'insertion d'une règle de hauteurs permet une meilleure insertion paysagère et limite les impacts visuels du futur projet dans son environnement.

[+] La réduction du nombre de logements laisse davantage d'espaces pouvant accueillir de la végétation, permettant ainsi de renforcer les espaces relais du tissu urbain.

[+] La réduction du nombre de logements limite les besoins en eau potable et assainissement dans le cadre du futur projet.

[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.

[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.

[=] Les emprises du projet ne sont pas modifiées et ainsi les possibilités de consommation d'espaces restent inchangées. Seul le nombre de logements attendus est revu à la baisse : 8 logements sont prévus contre une enveloppe préalablement identifiée de 10 à 12 logements.

Evaluation et mesure
La modification de l'OAP porte des incidences positives visant la recherche d'une meilleure intégration du projet dans un environnement urbain déjà constitué et relativement dense.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Route d'Ecquevilly »

- OAP Route Royale – Rue de la Ferme

Titre de l'évolution :

N°2-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « ROUTE ROYALE – RUE DE LA FERME »

[+] La réduction des hauteurs permet une meilleure insertion paysagère et limite les impacts visuels du futur projet dans un secteur pavillonnaire peu dense.

[+] La réduction du nombre de logements laisse davantage d'espaces pouvant accueillir de la végétation, permettant ainsi de renforcer les espaces relais du tissu urbain.

[+] La réduction du nombre de logements limite les besoins en eau potable et assainissement dans le cadre du futur projet.

[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.

[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.

[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.

[=] La suppression du nombre de logements attendus (une dizaine de logements) et le remplacement par une densité de logements de 15 logts/ha entraîne une division par 2 des logements qui seront produits, limitant l'optimisation du foncier. Toutefois cette modification permet d'inscrire le projet dans les tissus bâtis existant et d'être plus harmonieux avec le contexte communal.

Evaluation et mesure

Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Route Royale – Rue de la Ferme »

- OAP Rue de la procession – Chemin de la vieille rue

Titre de l'évolution :

N°3-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – CHEMIN DE LA VIEILLE RUE »

[+] La réduction des hauteurs permet une meilleure insertion paysagère et limite les impacts visuels du futur projet dans un secteur pavillonnaire peu dense.
[+] L'ajout d'un alignement d'arbres contribue à la qualité paysagère du secteur.

[+] La réduction du nombre de logements maintien les espaces végétalisés ce qui renforce la biodiversité urbaine ordinaire et les espaces relais au sein des tissus urbains.
[+] L'ajout d'un alignement d'arbres participe au maintien d'élément de la trame verte urbaine et à renforcer les espaces relais, les corridors et continuités écologiques.

[+] La réduction du nombre de logements limite les besoins en eau potable et assainissement dans le cadre du futur projet.

[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.

[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.

[-] La suppression du nombre de logements attendus (environ 23 logements) et le remplacement par une densité de logements de 18 logts/ha aboutira à la réalisation sur le secteur d'environ 7 logements, limitant l'optimisation du foncier.

Evaluation et mesure
Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Rue de la Procession – Chemin de la Vieille Rue »

- OAP Cœur de village

Titre de l'évolution :

N°4-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « COEUR DE VILLAGE »

Evaluation et mesure
S'agissant de la suppression d'une OAP réalisée, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

- OAP Rue du parc

Titre de l'évolution :

N°5-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « RUE DU PARC »

[+] La réduction du nombre de logements induite par la suppression de l'OAP limite les besoins en eau potable et assainissement dans l'aménagement futur de la parcelle.

[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.

[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.

[=] La suppression de l'OAP permettra de maintenir des espaces libres végétalisés, potentiellement réduit à terme si la parcelle est construite.

[-] La suppression de l'OAP réduit le potentiel de logements à construire sur la parcelle, et de fait l'optimisation du foncier.

Evaluation et mesure
Si la suppression de l'OAP entraîne une réduction de l'optimisation du foncier, la modification porte néanmoins des incidences positives sur l'environnement en favorisant plutôt la réalisation de constructions dont l'ampleur et les gabarits sont adaptés aux ambiances urbaines et paysagères de la commune.

- OAP Rue de la procession – rue au loup

Titre de l'évolution :

N°6-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – RUE AU LOUP »

[+] La réduction du nombre de logements induite par la suppression de l'OAP limite les besoins en eau potable et assainissement dans l'aménagement futur de la parcelle.

[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.

[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.

[=] La suppression de l'OAP n'entraîne pas de changement de zonage ce qui n'entraîne pas d'incidences notable en termes de paysage et cadre de vie.

[=] La suppression de l'OAP permettra de maintenir des espaces libres végétalisés, potentiellement réduit à terme si la parcelle est construite.

[-] La suppression de l'OAP réduit le potentiel de logements à construire sur la parcelle, et de fait l'optimisation du foncier.

Evaluation et mesure
Si la suppression de l'OAP entraîne une réduction de l'optimisation du foncier, la modification porte néanmoins des incidences positives sur l'environnement en favorisant plutôt la réalisation de constructions dont l'ampleur et les gabarits sont adaptés aux ambiances urbaines et paysagères de la commune.

LIMAY

- OAP Centre-ville

Titre de l'évolution :

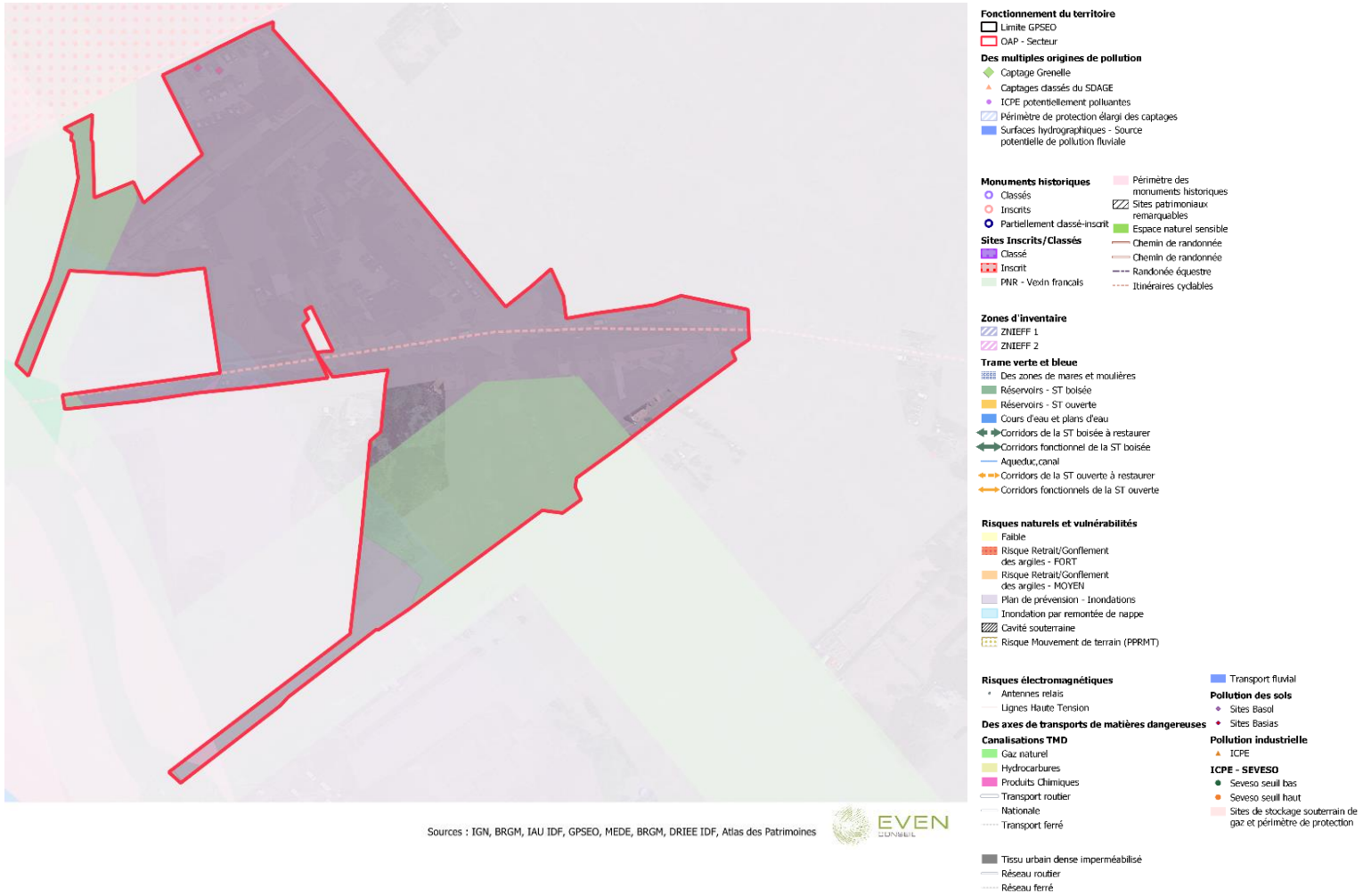
N°1-LIM – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE »

[+] La suppression du front bâti pourra permettre la création d'espaces végétalisés à l'avant favorables au développement de la biodiversité et au renforcement d'espaces relais au sein du tissu urbain.

[+] La suppression du front bâti pourra permettre la création d'espaces de stockage de déchets avant collecte. Par ailleurs, les modalités de calcul de la marge de recul prennent désormais en compte les bornes d'apports volontaires.

[=] La modification supprime des règles précises d'implantation mais compense en réglementant la nécessaire prise en compte de l'aspect architectural, des séquences urbaines, etc. Les futures constructions seront donc adaptées à la morphologie du tissu existant et leur intégration sera assurée, participant ainsi à la qualité du cadre paysager.

Evaluation et mesure
La modification n'entraîne pas d'incidence notable en ajustant les orientations édictées tout en maintenant la nécessaire prise en compte du contexte paysager et architectural urbain du secteur.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Centre-ville »

MORAINVILLIERS

- OAP Centre-bourg (propriété Carayon)

Titre de l'évolution :

N°1-MOR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG (PROPRIETE CARAYON) »

[+] Des hauteurs modulées qui permettent une insertion paysagère cohérente avec le tissu urbain déjà constitué.

[+] La réduction du nombre de logements induite par la modification de l'OAP limite les besoins en eau potable et assainissement dans l'aménagement futur des parcelles.

[+] Une diminution du nombre de logements permettant de réduire l'exposition de biens et de personnes aux risques naturels (mouvements de terrain à l'origine de fissures et dommages sur les constructions).

[+] L'organisation viaire favorise les modes de déplacement doux et réduit ainsi les potentielles pollutions atmosphériques liées aux modes de déplacements carbonés.

[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.

[-] Le nombre de logements prévus sur le site est en baisse, limitant l'optimisation du foncier envisagé préalablement par l'OAP (de 60 à environ 40 logements en petits collectifs et de 16 à 19 maisons jumelées), et ainsi favorisant la consommation d'espace.

Evaluation et mesure
Les modifications apportées à l'OAP réduisent l'optimisation du foncier mais permettent néanmoins de porter des incidences positives vis-à-vis de l'insertion urbaine et architecturale du projet dans un tissu urbain déjà constitué.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Centre-bourg (propriété Carayon) »

- OAP Les Groux

Titre de l'évolution :

N°2-MOR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES GROUX »

[=] Si l'emprise constructible mentionnée au schéma de l'OAP n'est pas modifiée, le texte supprime l'enveloppe des 18 000m². La modification permet aussi de préciser que l'urbanisation de la zone s'étend sur du long terme et ainsi de ralentir le rythme de consommation des espaces.

[-] Plusieurs règles visant le positionnement des futures constructions sur les parcelles sont supprimées affectant potentiellement les futures ambiances et ouvertures visuelles sur le site.

Evaluation et mesure
Les modifications à la marge de l'OAP ne portent pas d'incidences significatives sur l'environnement.

ORGEVAL

- OAP Vente Bertine

Titre de l'évolution :

N°2-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « VENTE BERTINE »

[+] Le stationnement en sous-sols permet une meilleure insertion paysagère et de limiter les impacts visuels de ceux-ci.

[+] La conservation d'arbres participe à la valorisation du cadre paysager.

[+] La conservation d'arbres contribue au maintien d'éléments supports de la biodiversité en milieu urbain, et à renforcer les espaces relais, les corridors et continuités écologiques.

[+] L'augmentation du nombre de logements envisagés permet d'optimiser le foncier valorisé (de "30 logements" à "30 à 45 logements".

[+] La conservation d'arbres peut contribuer à limiter le phénomène d'ilot de chaleur et fixer les pollutions atmosphériques.

[-] Une augmentation du nombre de logements entraînera une augmentation des besoins en eau potable et assainissement.

[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation des besoins énergétiques, toutefois limités par la réglementation thermique.

[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation de la production de déchets ménagers à collecter.

Evaluation et mesure
La modification porte des incidences positives en optimisant le foncier disponible tout en prenant en compte certaines mesures pour assurer au maximum l'insertion de l'opération dans ce secteur sensible d'entrée de ville.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Groux »



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Vente Bertine »

- OAP Dumesnil

Titre de l'évolution :

N°3-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « DUMESNIL »

[+] L'évolution de la hauteur des constructions et stationnement en sous-sols permettant une meilleure insertion paysagère et de limiter les impacts visuels du futur projet**.**
[+] La reconstruction à l'identique du mur de pierre contribuera à préserver les ambiances patrimoniales et paysagères**.**

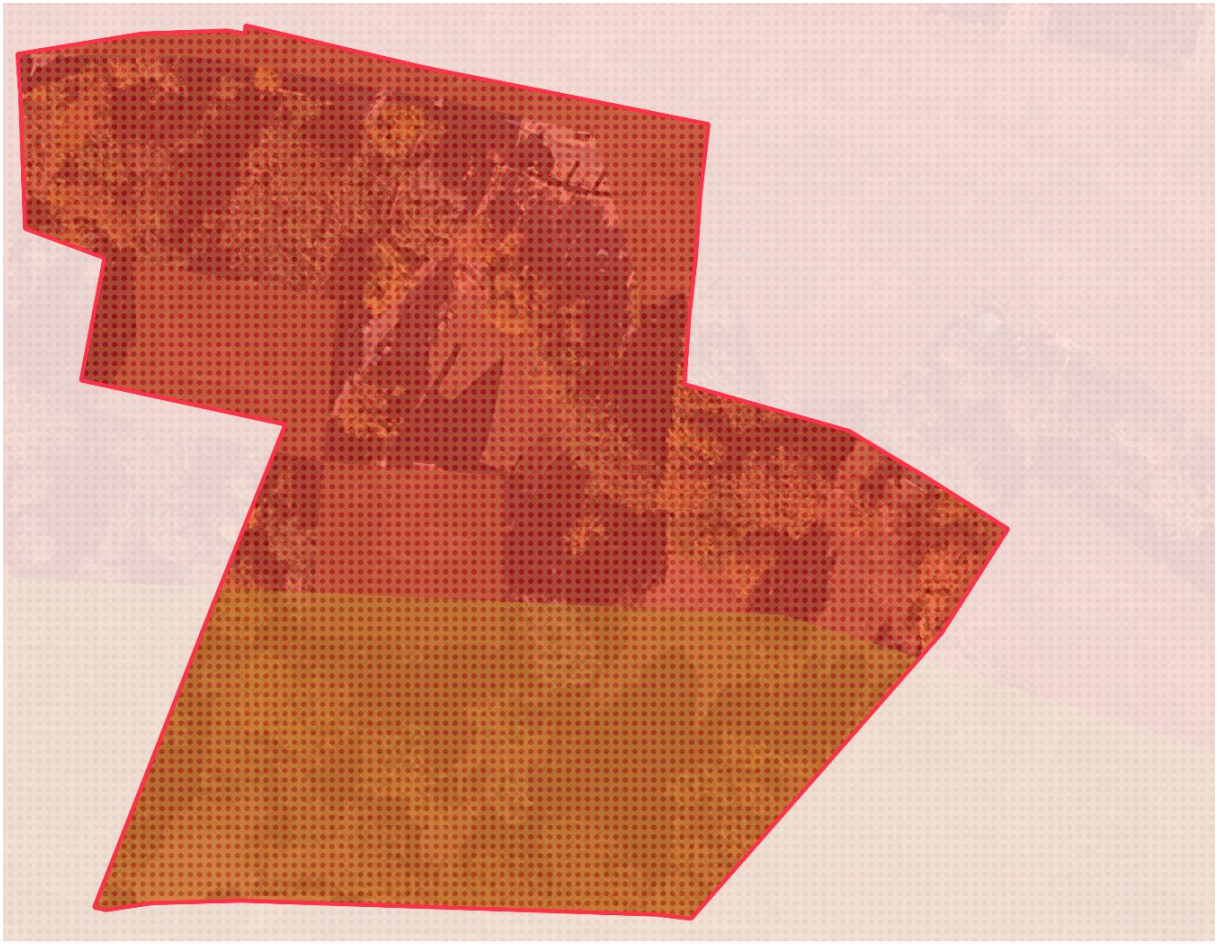
[+] L'augmentation du nombre de logements permet d'optimiser le foncier valorisé (de "40 à 45 logts" à "environ 60 logts").

[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation des besoins en eau potable et assainissement.

[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation des besoins énergétiques, toutefois limités par la réglementation thermique.

[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation de la production de déchets ménagers.

Evaluation et mesure
La modification porte des incidences positives en optimisant le foncier disponible tout en prenant en compte certaines mesures pour assurer au maximum l'insertion de l'opération.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Dumesnil »

ROSNTY-SUR-SEINE

- OAP Centre-ville

Titre de l'évolution :

N°1-RSS – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE » ET CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE PERIMETRE

[+] Le changement de zonage en UDd permet une meilleure gestion du tissu urbain constitué.

[+] Le changement de zonage implique une baisse des hauteurs permettant de réduire l'impact visuel dans le paysage.

[+] L'intégration de la mairie au périmètre permet une cohérence architecturale et paysagère avec un équipement structurant de la commune.

[+] Le changement de zonage en UDd permet une augmentation du coefficient de pleine terre à 30% permettant de pérenniser les espaces libres végétalisés et de renforcer les espaces relais du tissu urbain.

[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.

[+] Le changement de zonage en UDd permet une augmentation du coefficient de pleine terre à 30% assurant l'infiltration des eaux et ainsi l'atténuation du phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation**.**

[-] Le changement de zonage réduit le potentiel de densification et limite les possibilités d'intensification et d'optimisation du foncier disponible sur le secteur (coefficient d'emprise au sol passant de 70% à 50%).

Evaluation et mesure

Les modifications apportées (intégration de la mairie dans le périmètre de l'OAP et changement de zonage du secteur d'aménagement achevé de l'OAP) ne portent pas d'incidences significatives. Elles permettent de renforcer la cohérence globale des aménagements à venir et achevés sur le périmètre de l'OAP (ancien et nouveau), d'augmenter le coefficient de pleine terre et de réduire l'emprise au sol en lien avec le tissu pavillonnaire environnant. Le changement de zonage sur la rue André Chapart porte des incidences positives bien que peu significatives au regard de la zone affectée. Elle permet de mieux gérer les ambiances urbaines et paysagères de cet espace en transition avec des secteurs de centralité.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Centre-ville »

- OAP Les Hautes Perruches

Titre de l'évolution :

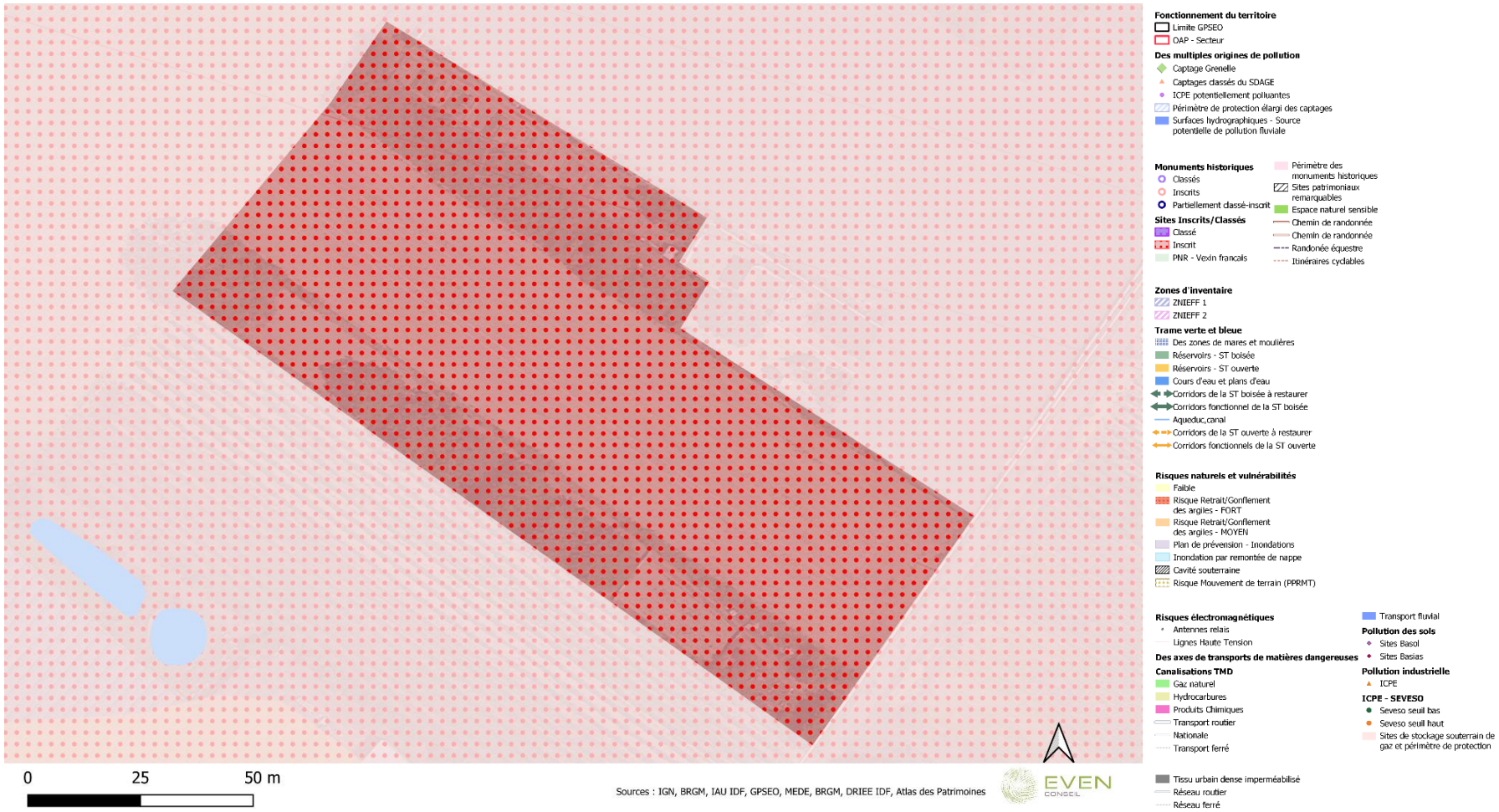
N°2-RSS – EVOLUTIONS PORTANT SUR LE SECTEUR DES « HAUTES PERRUCHES »

[+] La hauteur des constructions est limitée à 10m permettant de limiter l'impact visuel**.**

[+] Des orientations incitant à la performance énergétique et environnementale du bâti
[+] Une vocation fléchée vers des activités économiques qui valorisent les activités agricoles locales (circuits-courts par exemple) pouvant contribuer à réduire les émissions de GES.

[=] Le périmètre de la zone reste inchangé, le type de zone est modifié pour s'adapter à la nouvelle vocation qui vise à développer des activités en lien avec les activités agricoles du territoire.

Evaluation et mesure
En lien avec les modifications intervenant sur l'OAP de ce site, le changement de zonage porte des incidences positives dans le sens où il vise à développer des activités en lien avec l'économie locale et la recherche d'un optimum environnemental en plus de flécher la vocation du site vers des activités valorisants les activités agricoles locales.



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur l'OAP de secteur à l'échelle communale « Les Hautes Perruches »

- OAP Les Bordelets

Titre de l'évolution :

N°3-RSS – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « BORDELETS »

Evaluation et mesure
S'agissant d'une suppression suite à l'achèvement du programme prévu à l'OAP, la modification est sans effet sur l'environnement.

2. Incidences sur les secteurs de sensibilité forte

Les incidences de la modification générale n°1 du PLUi sur les secteurs de sensibilité sont détaillées dans le tableau suivant.
Ces secteurs intègrent les mesures d'ores et déjà prévues selon l'avancement du projet et prévoit des mesures d'évitement ou de réduction spécifiques à intégrer.

Commune	OAP de secteur à échelle communale	Superficie (en m^2)	Classe
Andrésy	OAP - Secteur "Domaine du Faÿ"	231229,85	Forte
Auffreville-Brasseuil	OAP - Secteur "Porte des Prés"	15053,18	Forte

Toutefois, au regard de la nature de la modification de l'OAP du secteur « Domaine du Faÿ », qui relève d'une correction d'erreur matérielle, ce site ne fera pas l'objet d'une analyse détaillée ; celle établie au PLUi approuvé étant toujours valable. Comme indiqué en annexe de ce rapport, la modification sur l'OAP du « Domaine du Faÿ » vise une clarification des orientations de l'OAP sans changement d'intention, la modification sera sans effet sur l'environnement. L'ajustement réalisé permet d'assurer une meilleure lisibilité de la volonté, dans la mesure du possible, de conserver la halle.
En ce sens, seule l'OAP de secteur à échelle communale « Porte des Prés » fera l'objet d'une analyse détaillée ci-après.

- **Analyse de l'OAP « Porte des Prés »**

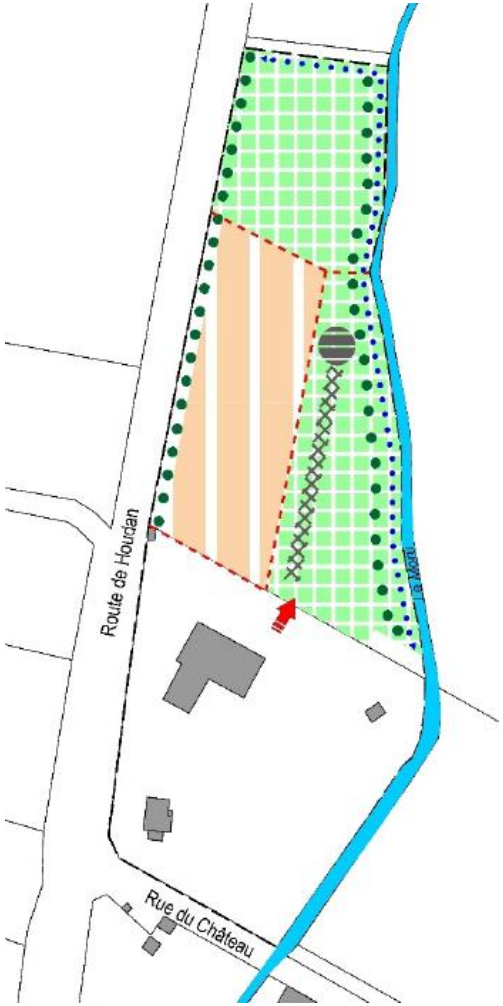
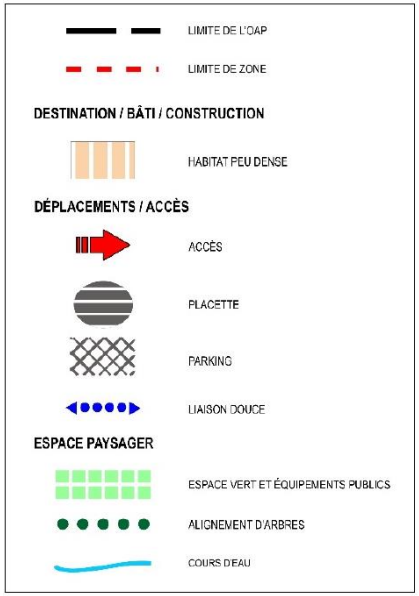
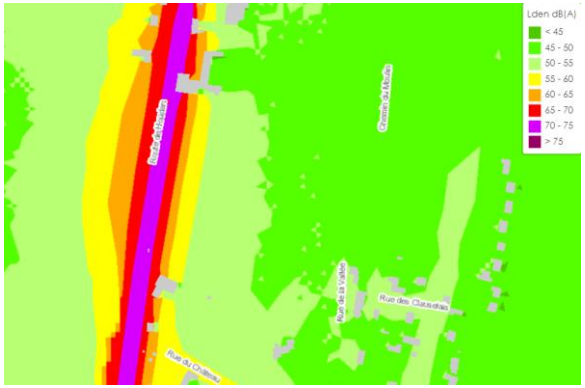


Schéma de l'OAP de secteur à échelle communale « Porte des Prés »



THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION n°1 DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
Paysage et patrimoine	Le secteur est visible depuis la D983, longeant l'ouest du site Aucun périmètre de protection des Monuments Historiques ou des sites inscrits/classés n'a été identifié sur le secteur. La protection la plus proche est celle de la Chapelle-Saint-Germain de Secqueval à Guerville à environ 3km.	[=] Malgré l'augmentation de logements attendus, une diversification des typologies animant le paysage est toujours assurée.	/
Milieux naturels et biodiversité	Le cours d'eau du Moru longe l'est du secteur Un corridor fonctionnel des milieux forestiers est présent au nord du secteur Des zones humides sont présentes en limite est du secteur. Le site se trouve à environ 600m à vol d'oiseau de la ZNIEFF de type 2 « Plateau de l'Arrière-Pays Mantois », située à l'Est de la commune ainsi qu'à 2,5km de la ZNIEFF de type 2 « Plateau de Longnes » dans la commune voisine de Soindres. Le site Natura 2000 (Directive Habitats) le plus proche, « Carrière de Guerville » auquel est adossé une ZNIEFF de type 1 « Carrière et Coteau de Guerville », se trouve à environ 3km.	[=] Le sous-secteur 1 dédié aux espaces verts récréatifs et aires de jeux reste inchangé, assurant le maintien des espaces verts de proximité.	/
Eau	La gestion de l'eau potable est gérée par SEFO. L'assainissement collectif est géré par Suez Eau France et l'assainissement non collectif par GPS&O. La commune d'Auffreville-Brasseuil dépend de la STEP de Rosny-sur-Seine Seine (135 417 EH). La charge en entrée est estimée à 248 740 EH. La STEP n'est pas conforme en équipement ni en performance.	[-] L'augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation de la consommation en eau potable ainsi que des besoins en assainissement. La pression sur la ressource en eau sera donc accrue. A noter que l'incidence négative devrait être limitée	[R] Limiter l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION n°1 DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
	Le secteur est situé au sein du périmètre rapproché du champ captant d'Auffreville-Brasseuil.	puisqu'il ne s'agit que d'une augmentation de 10 logements. [-] Potentielles pollutions de la ressource en eau en lien avec la situation au sein du périmètre de protection élargi des captages	
Consommation d'espace, artificialisation des sols	Le secteur est actuellement occupé par une zone naturelle en friche et une zone à urbaniser située derrière la salle des fêtes communale. Sa superficie est d'environ 1,5ha.	[+] En optimisant par une augmentation significative le nombre de logements sur la parcelle, la modification contribue à la limitation de la consommation d'espace.	/
Risques naturels et technologiques et nuisances	**Risques naturels** Situé à proximité du cours d'eau du Moru, le site est potentiellement soumis au risque inondation par remontée de nappe. Aucun risque lié aux mouvements de terrain n'est identifié au niveau du secteur La commune est très faiblement exposée à l'aléa sismique. La commune est faiblement exposée au radon. Le site est exposé en partie à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. **Risques technologiques** Aucun risque technologique ou de pollutions des sols n'a été identifié au sein du secteur Une canalisation de matières dangereuses (hydrocarbures) est présente à l'est de la commune. Toutefois, elle n'est pas située à proximité du périmètre d'OAP. **Nuisances**	[-] L'augmentation du nombre de logement pourra entraîner une augmentation du nombre de personnes exposées aux risques et aléas naturels. A noter que l'incidence négative devrait être limitée puisqu'il ne s'agit que d'une augmentation de 10 logements. [-] Bien que faiblement exposé au bruit, l'augmentation du nombre de logements pourrait faire évoluer l'ambiance sonore du secteur.	[R] Limiter l'imperméabilisation des sols afin de limiter les conséquences liées aux remontées de nappe (inondation de caves etc.).

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION n°1 DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
	Les niveaux de bruit sont liés à la proximité avec la route de Houdan passant à l'Ouest du site avec un niveau sonore compris entre 50 et 70 dB(A) en fonction de la proximité de la route. 		
Air-Energie	**Qualité de l'air** Le site est longé par la route de Houdan qui connaît un flux de circulation relativement important. La qualité de l'air est globalement bonne, notamment pour les émissions de NO2, SO2, PM10 ainsi que pour les PM2,5. Toutefois les émissions d'Ozone (O3) sont considérées comme moyennes. **Chaleur fatale et réseaux de chaleur :** Secteur présentant un potentiel de récupération de chaleur fatale Basse Température. **Enjeux associés à la production d'EnR :** Aucun potentiel de production d'énergies renouvelables n'a été identifié au niveau du secteur. **Mobilités douces/ Transports en commun :**	[-] L'augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation des consommations énergétiques néanmoins limitées par l'application de la réglementation thermique en vigueur.	**[Mesure complémentaire]** Prise en compte de la réglementation environnementale RE2020 en vigueur pour toute nouvelle construction depuis le 1er janvier 2022

THEMATIQUE	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MODIFICATION n°1 DU PLUI	MESURES EVITEMENT/REDUCTION
	Le site est desservi par un arrêt de bus (ligne 60) permettant de rejoindre la Gare Routière de Mantes-la-Ville Aucun cheminement doux n'a été identifié à proximité immédiate du secteur Le secteur est situé à moins de 3,5 km de la gare ferroviaire de Mantes-la-Jolie.		
Déchets	La gestion des déchets est réalisée à l'échelle intercommunale. La production annuelle de déchets était estimée à 373,13 kg/hab.	[-] L'augmentation du nombre de logement entrainera une augmentation de la production de déchets ménagers.	[R] Le règlement prévoit des dispositions pour la collecte des déchets au sein de la partie 1, chapitre 6.
Bilan : évaluations et mesures	/	**L'augmentation du nombre de logements attendues sur la zone, s'il porte des incidences potentiellement négatives en matière d'augmentation des consommations de ressources nécessaires, est pourtant positif en considérant l'effort d'optimisation de la zone contribuant à limiter la consommation d'espace.**	/



Cartographie des enjeux environnementaux présents sur le secteur de l'OAP « Porte des Prés »

VII. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

L'évaluation environnementale du PLUi doit présenter « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ».
Par ailleurs elle « expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement » (Article R151-3 du Code de l'Urbanisme) ».

Ce volet vise à analyser les incidences potentielles, directes ou indirectes, de la modification n°1 du PLUi de la Communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire recensés sur les sites Natura 2000 situé sur le territoire.

L'analyse reprend et met à jour l'évaluation des incidences Natura 2000 du PLUi approuvé.

Le territoire de la Communauté urbaine du Grand Paris Seine et Oise accueille au sein de son périmètre quatre sites Natura 2000 : trois sites directive « Habitats » et un site directive « Oiseaux ».

Directive Habitats :

- FR1100797 – Coteaux et boucles de la Seine

Communes concernées : Saint-Martin-la-Garenne, Follainville-Dennemont, Mousseaux-sur-Seine

- FR11022015 – Sites chiroptères du Vexin français

Commune concernée : Follainville-Dennemont

- FR11022013 – Carrières-de-Guerville

Communes concernées : Guerville, Mézières-sur-Seine

Directive Oiseaux :

- FR11112012 – Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny

Communes concernées : Saint-Martin-la-Garenne, Mousseaux-sur-Seine, Méricourt, Rosny-sur-Seine, Guernes, Follainville-Dennemont, Rolleboise

L'évaluation environnementale du PLUi analyse également les sites Natura 2000 compris dans un périmètre de 20km autour du territoire. Il s'agit des sites suivants :

Directive « Habitats » :

- FR2300152 - Vallée de l'Eure et FR2400552 - Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents
- FR1110025 - Etang De Saint Quentin
- FR2302007 - Îles et berges de la Seine dans l'Eure
- FR2300152 - Vallée de l'Epte - FR1102014 - Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents
- FR2302008 - Les grottes du Mont Roberge
- FR1102015 - Sites chiroptères du Vexin français
- FR1100796 - Forêt de Rambouillet
- FR1100803 - Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines

Directive « Oiseaux » :

- FR1112013 - Sites De Seine-Saint-Denis
- FR1110025 - Etang de Saint Quentin

- FR2312003 - Terrasses alluviales de la Seine
- FR1112011 - Massif de Rambouillet et zones humides proches

Toutefois, l'analyse des incidences de la modification n°1 du PLUi sur les sites Natura 2000 présents sur le territoire a permis de mettre en évidence l'absence d'incidence sur ces derniers, en croisant les évolutions projetées sur les communes directement concernées par la modification mais aussi les communes voisines des sites Natura 2000 (voir analyse détaillée au chapitre suivant). D'autre part, il faut noter que la modification n°1 porte de manière générale des incidences positives sur le volet Trame Verte et Bleue, notamment en renforçant les outils de protection d'éléments de la trame verte urbaine et en augmentant les surfaces de zones naturelles et qu'elle n'autorise pas la réduction de protection sur ces espaces d'intérêt communautaire.

Dans ce sens, la modification ne porte pas d'incidence sur les sites Natura 2000 situés hors territoire. Ces derniers ne sont donc pas détaillés dans le présent chapitre. Ainsi seuls les sites Natura 2000 situés sur le territoire de la CU de Grand Paris Seine & Oise seront étudiés dans le cadre de ce chapitre.

Sites Natura 2000 de la directive Habitat susceptible d'être impactés par la modification générale n°1 du PLUi

PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2022

Sites Natura 2000 de la directive Habitat (SIC) susceptibles d'être impactés

N°	Nom
1	Iles et berges de la Seine dans l'Eure
2	Vallée de l'Eure
3	Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents
4	Vallée de l'Epte
5	Les grottes du Mont Roberge
6	Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents
7	Sites chiroptères du Vexin français
8	Coteaux et boucles de la Seine
9	Carrière de Guerville
10	Forêt de Rambouillet
11	Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline

Trames Verte et Bleue régionales traduisant les fonctionnalités écologiques entre le territoire et son périmètre éloigné :

Réservoirs :

- Milieux boisés
- Milieux ouverts et semi-ouverts
- Milieux aquatiques / humides
- Multitrames
- Autres milieux

Corridors :

- Corridors boisés fonctionnels
- Corridors boisés à restaurer
- Corridors des milieux ouverts fonctionnels
- Corridors des milieux ouverts à restaurer

Éléments fragmentants de la trame verte et bleue :

- Axes de circulation principaux
- Voies ferrées

0 5 10 km

even CONSEIL

Source : IGN, GPSEO, SRCE d'Ile-de-France, IAU IDF

Sites Natura 2000 de la directive Oiseaux (ZPS) susceptibles d'être impactés

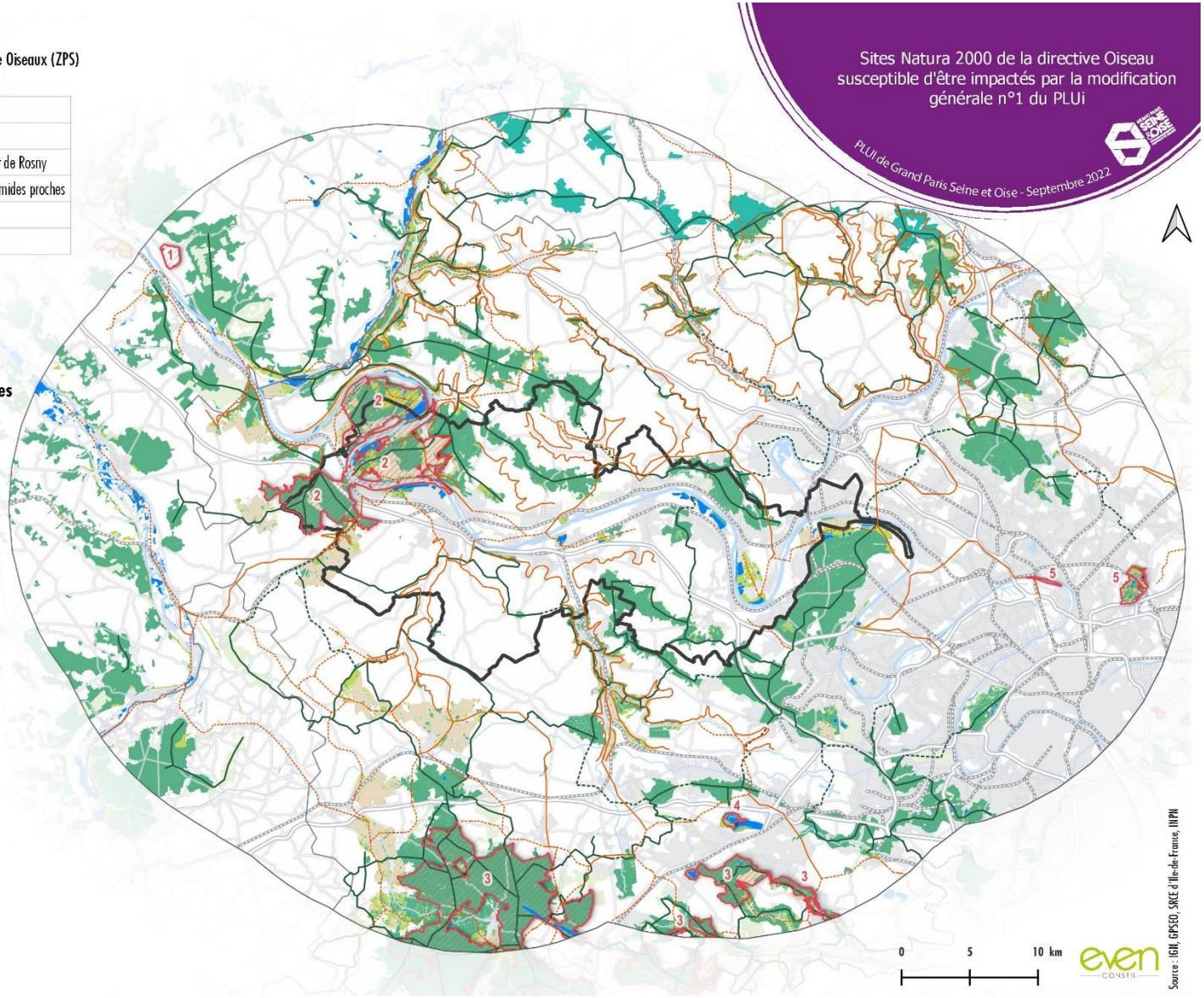
NUM	SITENAME
1	Terrasses alluviales de la Seine
2	Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny
3	Massif de Rambouillet et zones humides proches
4	Etang de Saint Quentin
5	Sites de Seine-Saint-Denis

Trames Verte et Bleue régionales traduisant les fonctionnalités écologiques entre le territoire et son périmètre éloigné :

Réservoirs :
- Milieux boisés
- Milieux ouverts et semi-ouverts
- Milieux aquatiques / humides
- Multitrames
- Autres milieux

Corridors :
- Corridors boisés fonctionnels
- Corridors boisés à restaurer
- Corridors des milieux ouverts fonctionnels
- Corridors des milieux ouverts à restaurer

Éléments fragmentants de la trame verte et bleue :
- Axes de circulation principaux
- Voies ferrées



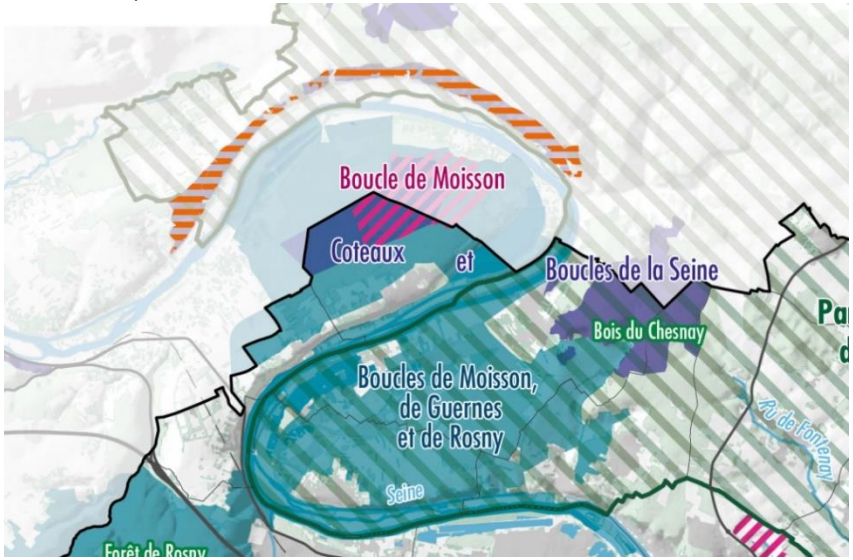
A. Description des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés

1. Directive « Habitats »

a. Coteaux des boucles de la Seine

► **Description générale**

Communes concernées : Saint-Martin-la-Garenne, Follainville-Dennemont, Mousseaux-sur-Seine



► **Qualité et importance**

Ce site correspond, pour l'essentiel, à l'un des grands méandres de la Seine. L'ampleur remarquable de la vallée (8 km), l'inscription de plus de 100 mètres de celle-ci dans les plateaux, l'opposition spectaculaire des rives, tant dans leur orientation que dans leur formes (versants d'érosion à corniches et pinacles de craie dominants des talus raides en rive concave, système de glacis et de terrasses étagées en rive convexe), font de ce site un lieu exceptionnel riche d'entités écologiques originales calquées sur les unités géographiques.

L'intérêt principal de ce site est la grande diversité des habitats naturels, dont certains sont rares, sur une zone géographique restreinte : il en découle une grande diversité d'espèces animales et végétales, avec un grand nombre d'espèces protégées (dont 21 espèces végétales).

Le Muséum National d'histoire naturelle a d'ailleurs classé cet ensemble « site remarquable », au même titre que la célèbre forêt de Fontainebleau.

► **Vulnérabilité**

La principale menace à laquelle fait face le site Natura 2000 porte sur l'envahissement naturel, par les ligneux, des landes et des pelouses (fermeture des milieux).
Mais on peut également citer les zones urbanisées, habitations, la sur fréquentation du site, certaines activités liées à la gestion forestière comme les coupes d'arbres ou bien les plantations, les activités et loisirs de plein-air, les exploitations des granulats ou encore les décharges sauvages.

► **État de conservation global**

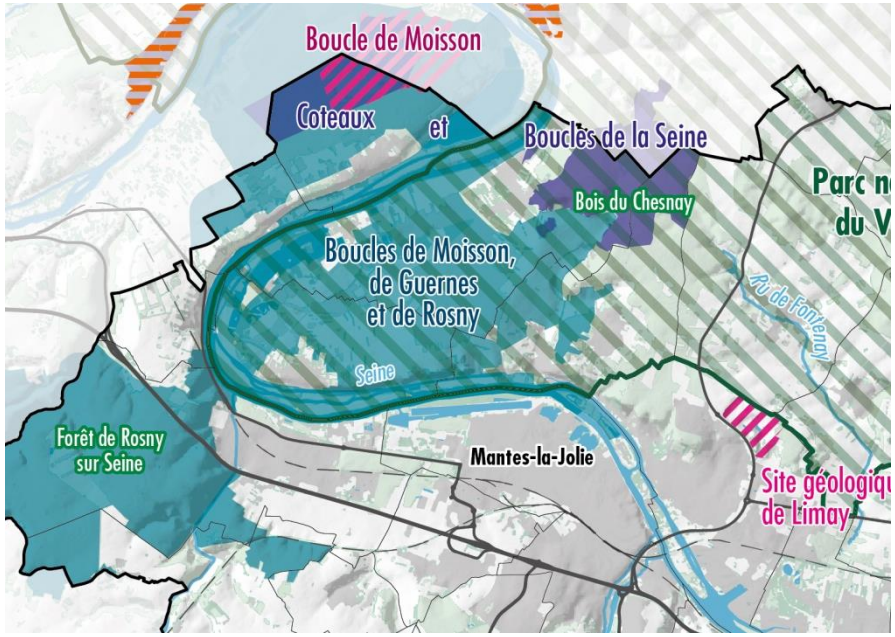
Avec une majorité des milieux représentatifs de la zone en bon état, on peut affirmer que celle-ci affiche un état de conservation global plutôt bon.

A noter que le détail sur la composition de ce site Natura 2000 est présent dans l'évaluation environnementale du PLUi initiale.

b. Sites à chiroptères du Vexin français - FR1102015

► Description générale

Commune concerné : Follainville-Dennemont, Fontenay-Saint-Père et Drocourt



► Qualité et importance de la zone

Le réseau de cavités souterraines présent au nord-ouest de la région parisienne est un des secteurs les plus riches du Bassin parisien concernant la diversité des chiroptères présents en hibernation. Ce secteur s'étend en grande partie sur le Val d'Oise et les Yvelines ainsi qu'en région Picardie.

► Vulnérabilité

Les cavités concernées sont principalement menacées par leur comblement, leur aménagement, leur fermeture, ainsi que par la fréquentation des cavités en période hivernale.

► État de conservation global

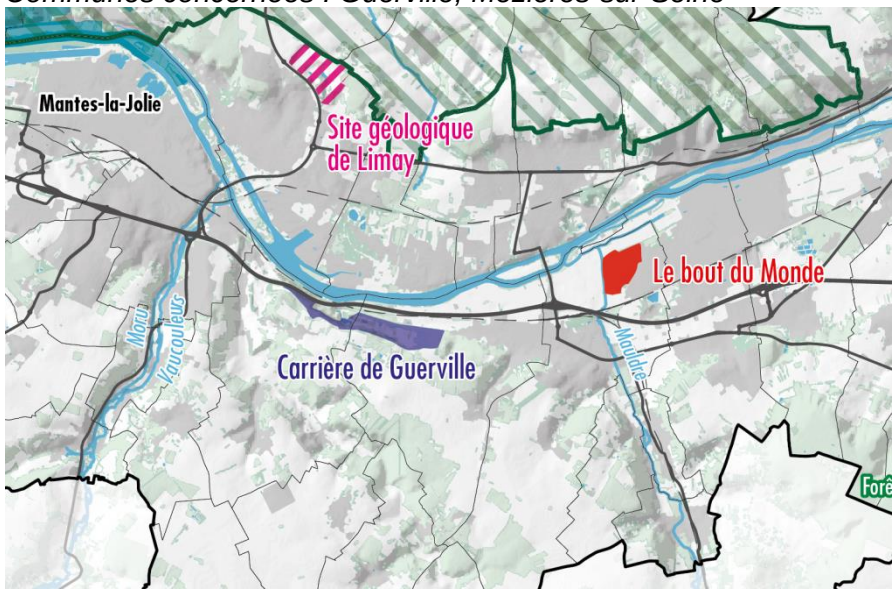
Le site ne recouvre pas d'habitats d'intérêt communautaire mais a été classé Natura 2000 de par son importance pour l'hibernation des chiroptères. Son état de conservation n'est donc pas évalué.

A noter que le détail sur la composition de ce site Natura 2000 est présent dans l'évaluation environnementale du PLUi initiale.

c. Carrière de Guerville – FR1102013

► Description générale

Communes concernées : Guerville, Mézières-sur-Seine



► Qualité et importance de la zone

Il s'agit d'une ancienne carrière dont les activités d'extraction ont permis le développement de milieux pionniers variés et en constante évolution. De nombreux éboulis crayeux présents sont alimentés par l'effondrement régulier d'une falaise. Le Sisymbre couché a pu se développer sur ces éboulis.
Actuellement, les activités d'extraction ayant cessé, la carrière est en cours de réaménagement. Un programme d'aménagement a été établi en concertation avec le Conservatoire botanique national du Bassin parisien afin de conserver la population de sisymbre.

► Vulnérabilité

Les principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site sont caractérisées par la diminution de la fécondité / dépression génétique et les pratiques de prélèvement sur la flore.
Concernant le sisymbre, celui-ci est particulièrement menacé par la fermeture des milieux et la stabilisation des terrains constituant actuellement des éboulis crayeux.

► État de conservation global

L'état de conservation de l'habitat « pelouse calcicole marneuse » a été déterminé comme mauvais. Cependant celui de la Sisymbre couché, seule espèce de la zone inscrite dans l'annexe II et permettant ainsi le classement en zone Natura 2000, a été évalué comme bon.

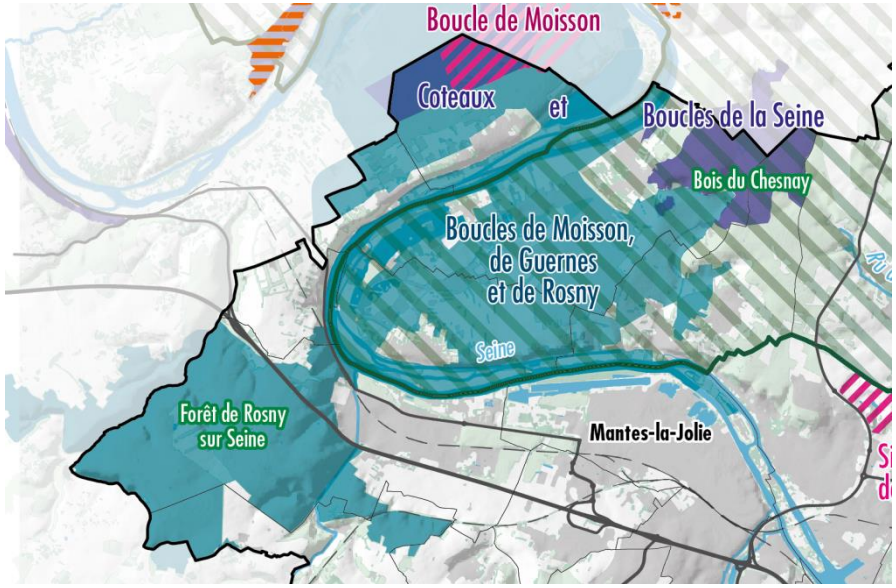
A noter que le détail sur la composition de ce site Natura 2000 est présent dans l'évaluation environnementale du PLUi initiale.

2. Directive « Oiseaux »

a. Boucles de Moisson, Guernes et forêt de Rosny – FR1112012

► Description générale de la ZPS

Communes concernées : Saint-Martin-la-Garenne, Mousseaux-sur-Seine, Méricourt, Rosny-sur-Seine, Guernes, Follainville-Dennemont, Rolleboise



► Qualité et importance

Ces deux boucles de Seine revêtent une importance ornithologique primordiale en Île-de-Cœur, déjà constatée par plusieurs classements et inventaires (ZNIEFF de type I et II, ZICO) et justifiant différentes protections juridiques.

Elles comprennent à la fois de grands espaces boisés et des plans d'eau régulièrement égrenés le long du fleuve (Sandrancourt, Lavacourt, Freneuse) qui accueillent de nombreux oiseaux d'eau. On y observe des habitats rares (landes, zones steppiques), utilisés par les oiseaux non seulement en période de reproduction mais encore lors des passages prénuptiaux ou postnuptiaux.
Le site revêt ainsi un grand intérêt en tant qu'étape migratoire pour l'Oedicnème criard (avec des effectifs s'élevant jusqu'à une centaine d'individus) ou l'Alouette lulu (jusqu'à 20 individus).
Outre les espèces régulièrement observées sur le site, on peut aussi y contacter d'autres espèces remarquables plus occasionnelles (Milan noir, Busard des roseaux, Busard cendré, Autour des palombes, Bécassine sourde...).

La présence de ces plans d'eau, parfois de grande superficie (base de loisirs de Lavacourt) en font un dortoir hivernal et une zone d'hivernage d'importance régionale, usités par de nombreux laridés et anatidés.

► Vulnérabilité

Les espaces boisés présents au sein de ce site bénéficient actuellement d'une gestion compatible avec les objectifs de préservation de l'avifaune.
Concernant les espaces ouverts, le risque majeur concerne la fermeture du milieu par un boisement spontané qui compromettra à terme la présence des espèces qui y sont associées. En tout état de cause et sous réserve de la prise en compte de réglementations déjà existantes (sites classés), l'exploitation des matériaux alluvionnaires reste envisageable à l'intérieur du périmètre de la ZPS dans la mesure où la remise en état des sites sera envisagée dans une vocation naturelle. Enfin, la gestion des berges de la Seine et des îles incluses dans le périmètre devra permettre le développement d'une végétation naturelle (roselières, ripisylve).

► **État de conservation global**

Il n'existe pas d'information concernant l'état actuel de conservation du site Natura 2000. Cependant, du fait de la nature de la classification auquel il fait l'objet, on peut estimer que le site possède un état de conservation plutôt bon. En effet, un classement en zone Natura 2000 assure une protection contre des aménagements et des pratiques d'activités pouvant impacter négativement les écosystèmes du secteur concerné.
Par ailleurs, la présence de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire démontre l'état de conservation correct du site.

A noter que le détail sur la composition de ce site Natura 2000 est présent dans l'évaluation environnementale du PLUi initiale.

B. *Analyse des incidences*

Dans la continuité de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé, l'analyse suivante a pour objectif d'identifier les évolutions du règlement d'urbanisme à travers l'analyse des évolutions portées par la modification générale n°1, afin d'identifier les incidences du document directement liées à l'occupation du sol au sein de chaque site Natura 2000, et dans un périmètre rapproché de 2km (afin de prendre en compte d'éventuelles zones refuge). Il s'agit essentiellement de mettre en avant l'évitement mis en place par le PLUi dans le but de limiter toute « destruction potentielle d'habitats d'intérêt communautaire par les projets du territoire », et « destruction potentielle d'habitats favorables aux espèces d'intérêt communautaire ».

1. Sites de la directive « Habitats »

a. Coteaux et boucles de la Seine

Communes concernées : Follainville-Dennemont, Mousseaux-sur-Seine et Saint-Martin-la-Garenne.
La modification générale n°1 ne porte aucune modification sur les communes de Follainville-Dennemont et Saint-Matin-la-Garenne.

Une évolution est relevée sur Mousseaux-sur-Seine. Toutefois, celle-ci n'est pas situé au sein de ce site Natura 2000. L'analyse est présentée ci-dessous :

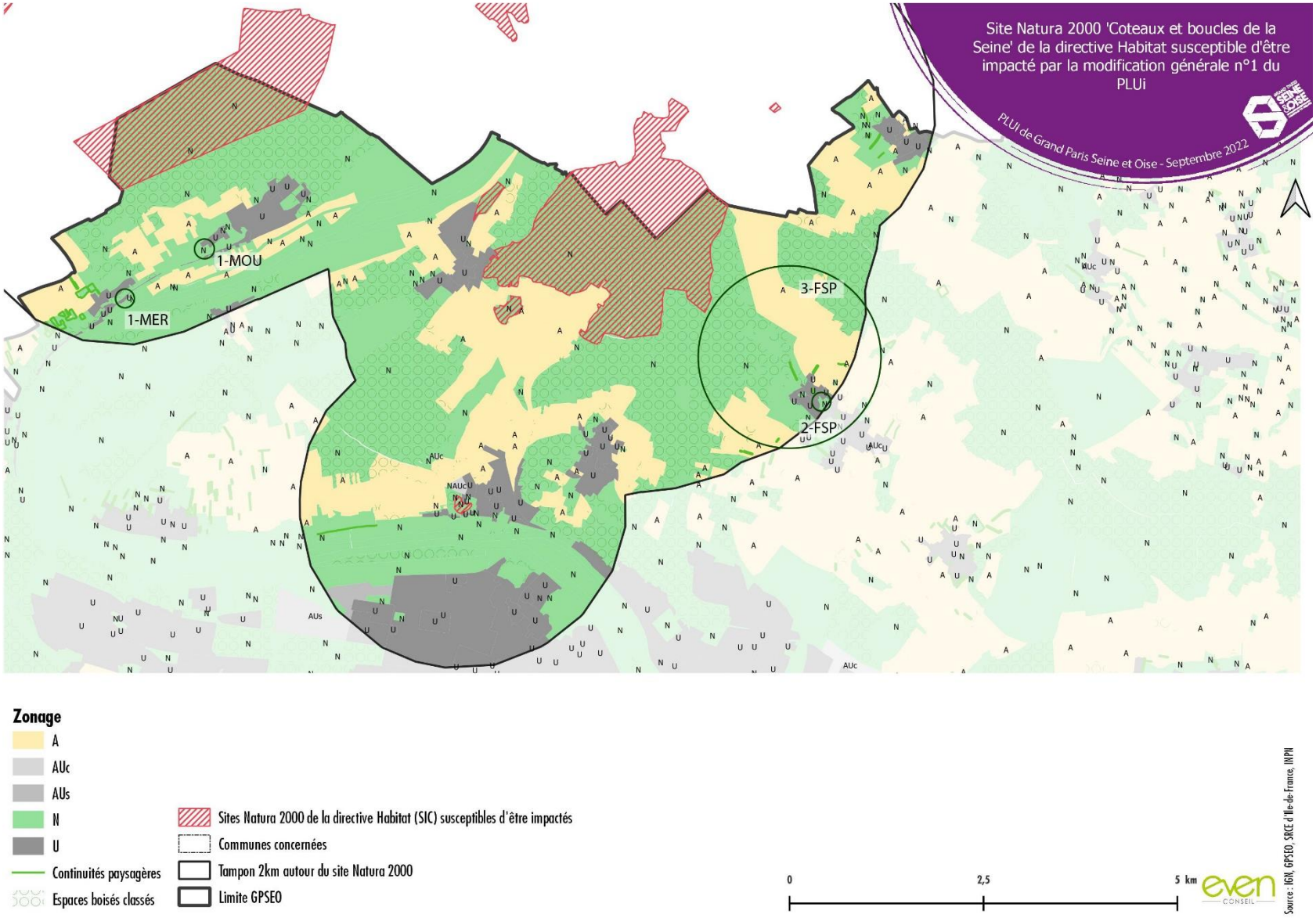
Mousseaux-sur-Seine	
Modification	**Évaluation**
N°1-MOU – CORRECTION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78437_PAT_029	S'agissant d'une erreur matérielle concernant l'adressage, la modification n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000.

Les modifications situées dans un rayon de 2km autour du site et susceptibles d'affecter le site sont les suivantes :

Fontenay-Saint-Père	
Modification	**Évaluation**
N°2-FSP – MODIFICATION DE LA TYPOLOGIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « FSP20 » ET « FSP34 »	S'agissant d'une erreur matérielle portant sur la typologie de logements autorisés, la modification ne porte pas d'incidence sur le site Natura 2000. Ces emplacements réservés ne sont pas localisés au sein du site.
N°3-FSP – AJOUT DES CHEMINS RURAUX SUR LE PLAN DE ZONAGE	Bien que peu significative, la modification permet d'acter la présence de chemins ruraux, supports de découverte des paysages communaux. Cela apporte des incidences positives en matière de paysage et permet de pérenniser des espaces relais fonctionnels potentiellement en lien avec le site Natura 2000. Ces chemins ruraux sont localisés en dehors du site.

Méricourt	
Modification	**Évaluation**
N°1-MER – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MER1 »	Cette modification concernant la suppression de cet ER n'aura pas d'incidence négative sur le site Natura 2000. La suppression de cet ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribuera à maintenir des espaces d'expansion des crues.

Ainsi, les modifications du PLUi sur les communes concernées par le site et celles autour du site Natura 2000 n'entrainent pas d'incidence sur le site Natura 2000 des coteaux et boucles de la Seine.


Site Natura 2000 'Coteaux et boucles de la Seine' de la directive Habitat susceptible d'être impacté par la modification générale n°1 du PLUi
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2022
1-MOU
1-MER
3-FSP
2-FSP
Zonage
A
AUc
AUs
N
U
Continuités paysagères
Espaces boisés classés
Sites Natura 2000 de la directive Habitat (SIC) susceptibles d'être impactés
Communes concernées
Tampon 2km autour du site Natura 2000
Limite GPSEO
0
2,5
5 km
even CONSEIL
Source : IGN, GPSEO, SRCE d'Ile-de-France, INPN

b. Sites chiroptères du Vexin français

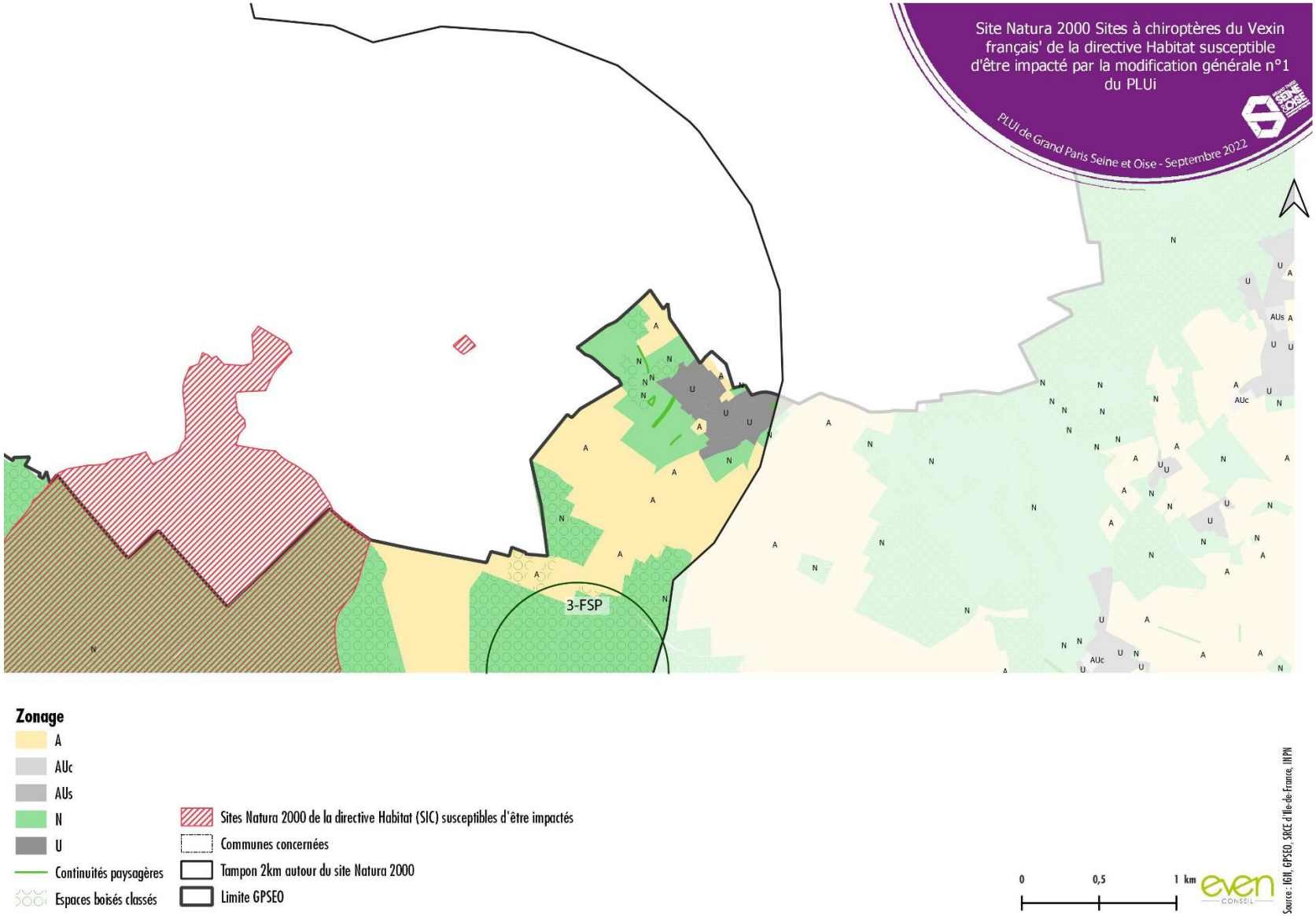
Commune concernée : Follainville-Dennemont

La modification générale n°1 ne porte aucune modification sur la commune de Follainville-Dennemont.

Une évolution est relevée à Fontenay-Saint-Père. Toutefois, celle-ci n'est pas située au sein de ce site Natura 2000 mais au sein de la zone tampon de 2 km. L'analyse est présentée ci-dessous :

Fontenay-Saint-Père	
Modification	**Évaluation**
N°3-FSP – AJOUT DES CHEMINS RURAUX SUR LE PLAN DE ZONAGE	Bien que peu significative, la modification permet d'acter la présence de chemins ruraux, supports de découverte des paysages communaux. Cela apporte des incidences positives en matière de paysage et permet de pérenniser des espaces relais fonctionnels potentiellement en lien avec le site Natura 2000. Ces chemins ruraux sont localisés en dehors du site.

Ainsi, la modification n°1 du PLUi ne porte aucune incidence sur le site Natura 2000 lié aux sites à chiroptères. D'une part, elle n'implique aucune incidence sur la commune concernée par le site, et d'autre part, l'évolution portée sur la commune voisine ne porte aucune incidence sur des habitats écologiques qui pourraient officier comme espaces relais bénéfiques à ces espèces.


Site Natura 2000 Sites à chiroptères du Vexin français' de la directive Habitat susceptible d'être impacté par la modification générale n°1 du PLUi
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2022
3-FSP
Zonage
A
AUc
AUs
N
U
Continuités paysagères
Espaces boisés classés
Sites Natura 2000 de la directive Habitat (SIC) susceptibles d'être impactés
Communes concernées
Tampon 2km autour du site Natura 2000
Limite GPSEO
0
0,5
1 km
even CONSEIL
Source : IGN, GPSEO, SIRCE d'Ile-de-France, INPN

c. Carrière de Guerville

Communes concernées : Guerville et Mézières-sur-Seine

La modification générale n°1 porte plusieurs évolutions sur les communes Mézières-sur-Seine. Toutefois, celle-ci n'est pas situé au sein de ce site Natura 2000. L'analyse est présentée ci-dessous :

Mézières-sur-Seine	
Modification	**Évaluation**
N°1-MES – AJOUT D'UNE SERVITUDE DE LOCALISATION SUR UN SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE LUBIN	La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives en assurant la gestion des eaux pluviales de la future opération d'aménagement, sans toutefois qu'elles soient particulièrement significatives étant très localisées. La servitude de localisation n'affectera pas le site Natura 2000.
N°2-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDA VERS UDA4 RUE DE CHAUFFOUR ET QUARTIER DES PALLUETS	La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels boisés. Cela permet de pérenniser des espaces relais fonctionnels potentiellement en lien avec le site Natura 2000.
N°3-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDD RUE NATIONALE	La modification ne porte pas d'incidences significatives sur l'environnement : le zonage est simplement corrigé pour mieux adapter le règlement à la typologie bâtie de l'ensemble des trois petits collectifs en s'appuyant sur une zone adjacente. Cela permet de pérenniser des espaces relais fonctionnels potentiellement en lien avec le site Natura 2000.

Les modifications situées dans un rayon de 2km autour du site et susceptibles d'affecter le site sont les suivantes :

Auffreville-Brasseuil	
Modification	**Évaluation**
N°1-AUF – CORRECTION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « PORTE DES PRÉS »	L'augmentation du nombre de logements attendus sur la zone, s'il porte des incidences potentiellement négatives en matière d'augmentation des consommations de ressources nécessaires, est pourtant positif en considérant l'effort d'optimisation de la zone contribuant à limiter la consommation d'espace. La modification n'affectera pas le site Natura 2000.

Epône
Aucune modification

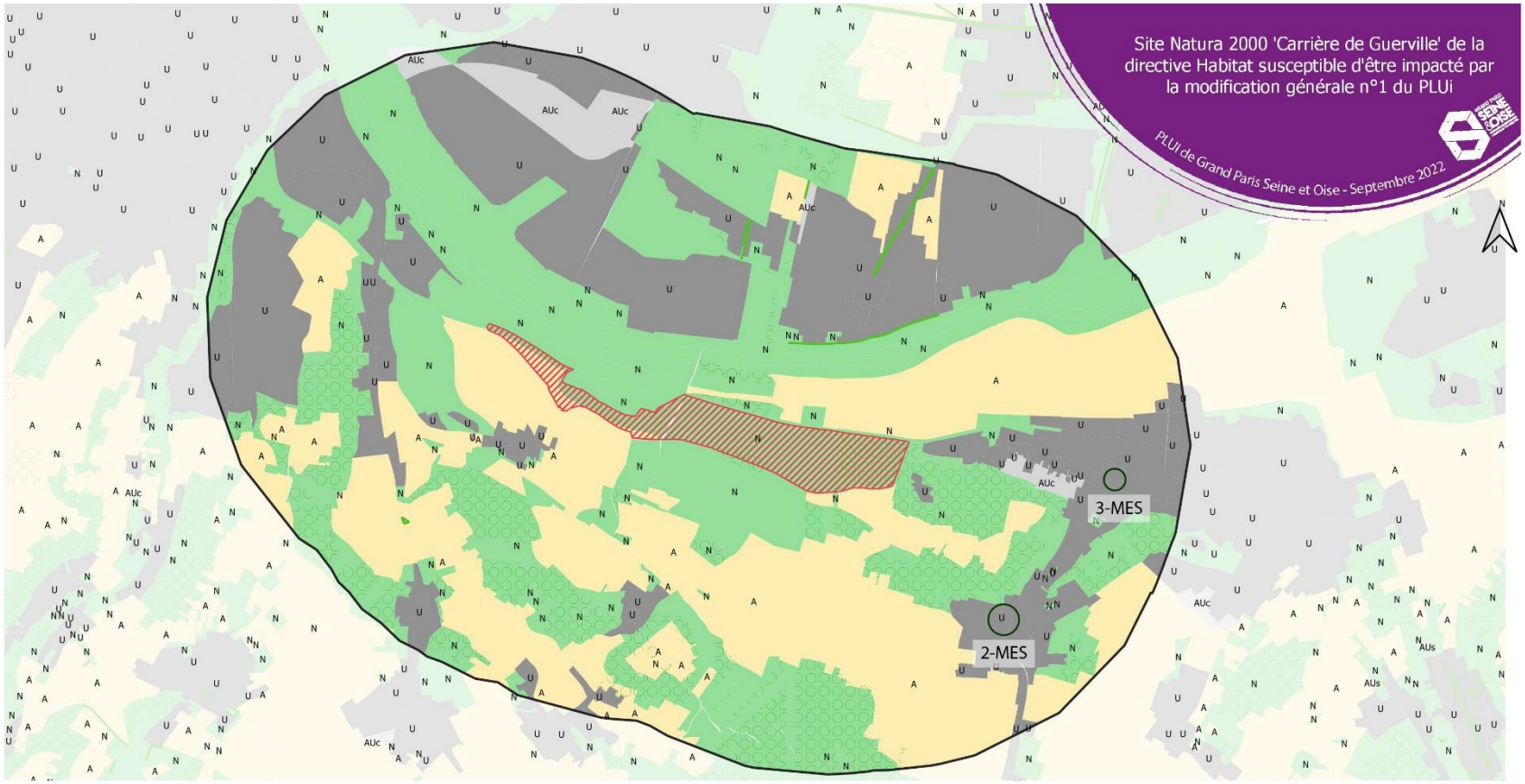
Issou	
Modification	**Évaluation**
N°1-ISS – CREATION D'UNE OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CŒUR D'ISSOU »	La création de l'OAP porte des incidences positives en fléchant le renouvellement d'un secteur en friche, en associant une enveloppe de logements à réaliser et en développant des mesures pour assurer son insertion dans l'environnement. La création de l'OAP n'affectera pas le site Natura 2000.
N°2-ISS – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE MIXITE SOCIALE « ISS7 »	La création d'un emplacement réservé à destination de logement social n'engendre pas d'incidences sur le site Natura 2000. La création de l'OAP Cœur d'Issou est par ailleurs analysée au point précédent.

Limay
Aucune modification située dans un rayon de 2km autour du site Natura 2000.

Mantes-la-Ville	
Modification	**Évaluation**
N°1-MLV – MODIFICATION ET DIVISION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78362_ECU_001 EN QUATRE ENSEMBLES COHERENTS URBAINS	La modification porte des incidences positives en précisant des règles adaptées à chaque entité patrimoniale, assurant une meilleure préservation des ensembles patrimoniaux. Elle est donc sans effet sur le site Natura 2000.
N°5-MLV – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDa SUR ROUTE DE HOUDAN	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée. Elle est donc sans effet sur le site Natura 2000

Porcheville	
Modification	**Évaluation**
N°1-POR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « POR1 »	La suppression de l'ER n'intervenant qu'en raison de la maîtrise foncière déjà effective du bénéficiaire, la modification n'entraîne aucune incidence sur le site Natura 2000.

Ainsi, les modifications du PLUi sur les communes concernées par le site et celles autour du site Natura 2000 permettent d'ajuster le zonage au sein des zones urbaines, à la marge et sur plusieurs secteurs. Cependant, la modification ne porte pas d'incidence sur le site Natura 2000 de la carrière de Guerville qui présente par ailleurs des habitats très spécifiques de pelouses calcaires pour lesquels les zones urbaines ne constituent pas de relais favorables.


Site Natura 2000 'Carrière de Guerville' de la directive Habitat susceptible d'être impacté par la modification générale n°1 du PLUi
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2022
3-MES
2-MES
Zonage
A
AUc
AUs
N
U
Continuités paysagères
Espaces boisés classés
Sites Natura 2000 de la directive Habitat (SIC) susceptibles d'être impactés
Communes concernées
Tampon 2km autour du site Natura 2000
Limite GPSEO
0
1
2 km
Source : IGN, GPSEO, SIRCE d'Ile-de-France, INPN

2. Site de la directive « Oiseaux »

a. Boucles de Moisson, de Guernes et de Rosny

Communes concernées : Follainville-Dennemont, Guernes, Jouy-Mauvoisin, Mantes-la-Jolie, Méricourt, Mousseaux-sur-Seine, Perdreauville, Rosny-sur-Seine, Rolleboise, Saint-Martin-la-Garenne

Les communes de Follainville-Dennemont, Guernes, Jouy-Mauvoisin, Perdreauville, Rolleboise et Saint-Martin-la-Garenne ne font l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la modification n°1 du PLUi.

Les évolutions apportées aux communes suivantes sont susceptibles d'affecter le site Natura 2000 :

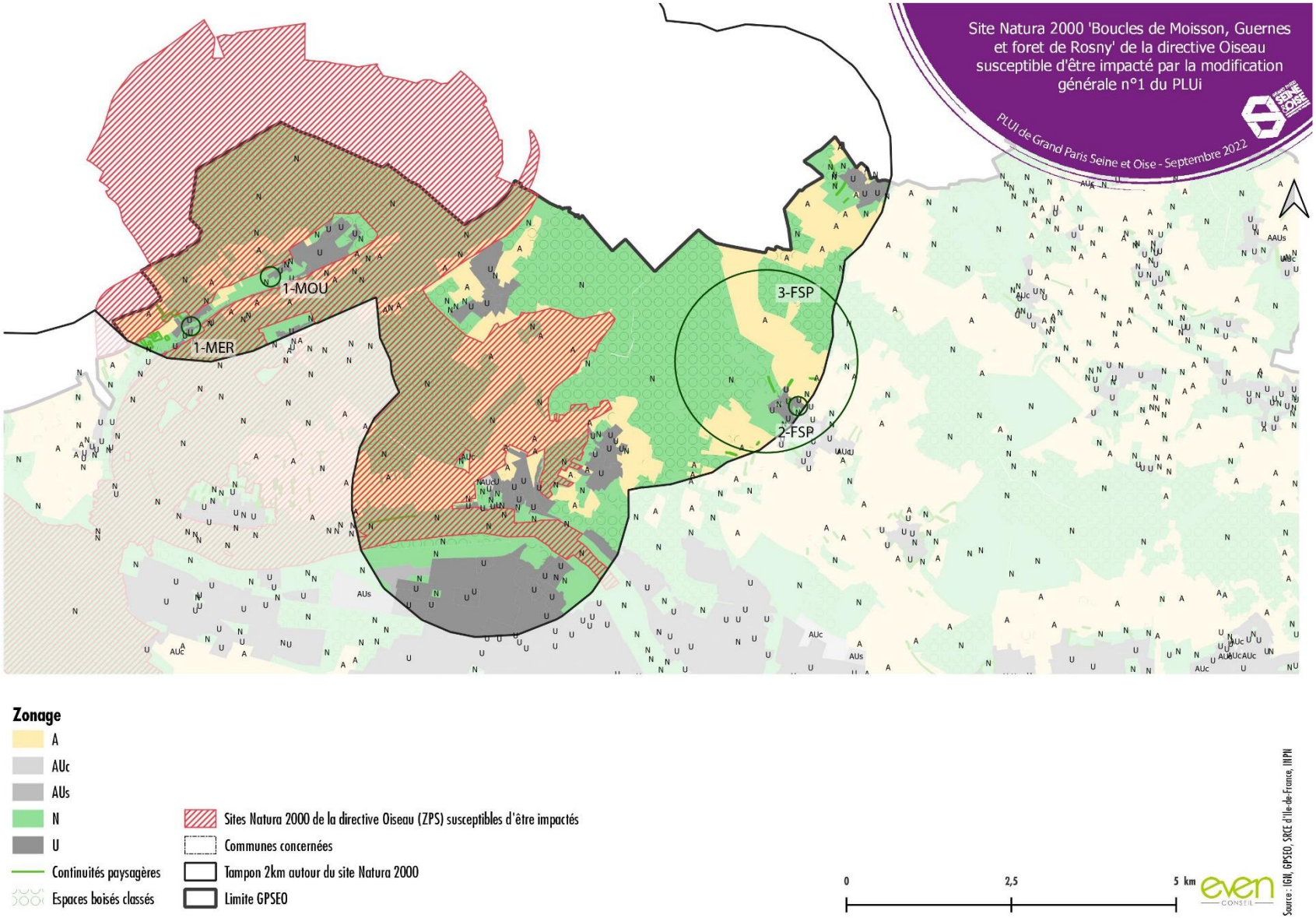
Limay	
Modification	**Évaluation**
N°1-LIM – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE »	La modification n'entraîne pas d'incidence notable en ajustant les règles édictées tout en maintenant la nécessaire prise en compte du contexte paysager et architectural urbain du secteur. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.
N°2-LIM – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM53 »	La création de l'emplacement réservé n'entraîne pas d'incidence environnementale significative sur le site Natura 2000, le secteur étant intégré à l'enveloppe urbaine, bénéficiant d'une réglementation adaptée au secteur résidentiel et d'équipements attenants.
N°3-LIM – CREATION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « LIM54 » ET « LIM55 »	La création d'emplacements réservés sur ces sites contraints porte des incidences positives dans le sens où elle permet de valoriser le foncier tout en répondant au besoin de développement d'espaces verts récréatifs de proximité, valorisant le rôle multifonctionnel des éléments de nature en ville et leur lien potentiel avec le site Natura 2000.
N°4-LIM - REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE "LIM3"	La modification supprime un emplacement réservé en raison de l'avancée du projet. Elle est donc sans effet sur le site Natura 2000.

Mantes-la-Jolie	
Modification	**Évaluation**
N°1-MLJ – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR L'ELARGISSEMENT DE L'ALLEE DES MARRONNIERS	La création de l'emplacement réservé entraîne des incidences positives en favorisant le développement de nouveaux usages de déplacements et en contribuant par son aménagement à améliorer le cadre de vie. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.
N°2-MLJ – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE IMPASSE EMILE ZOLA.	La création de l'emplacement réservé porte des incidences plutôt négatives en engageant la suppression d'un élément bâti qualitatif notamment ; il permettra néanmoins l'amélioration de la desserte pour les nombreux habitants de l'ensemble collectif, améliorant leur cadre de vie. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.
N°3-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UBa BOULEVARD MARECHAL JUIN	La modification ne porte pas d'incidence négative significative étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLUi qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.
N°4-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UEM VERS UAB16 RUE JEAN HOËT	La modification porte des incidences positives bien qu'elles ne soient pas significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLUi qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante. Elle est sans effet sur le site Natura 2000.

Méricourt	
Modification	**Évaluation**
N°1-MER – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MER1 »	Cette modification concernant la suppression de cet ER n'aura pas d'incidence négative sur le site Natura 2000. La suppression de cet ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribuera à maintenir des espaces d'expansion des crues.

Mousseaux-sur-Seine	
Modification	**Évaluation**
N°1-MOU – CORRECTION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78437_PAT_029	S'agissant d'une erreur matérielle concernant l'adressage, la modification n'aura pas d'incidence notable sur le site Natura 2000.

Ainsi, les évolutions projetées ne portent aucune incidence négative sur le site Natura 2000. La suppression de l'emplacement réservé en bord de Seine à Méricourt pourra même contribuer à préserver un espace relais pour l'avifaune bien que cette incidence positive ne soit pas significative.


Site Natura 2000 'Boucles de Moisson, Guernes et foret de Rosny' de la directive Oiseau susceptible d'être impacté par la modification générale n°1 du PLUi
PLUi de Grand Paris Seine et Oise - Septembre 2022
1-MOU
1-MER
3-FSP
2-FSP
Zonage
A
AUc
AUs
N
U
Continuités paysagères
Espaces boisés classés
Sites Natura 2000 de la directive Oiseau (ZPS) susceptibles d'être impactés
Communes concernées
Tampon 2km autour du site Natura 2000
Limite GPSEO
0
2,5
5 km
even CONSEIL
Source : IGN, GPSEO, SRCE d'Ile-de-France, INPN

C. Conclusion

La modification n°1 du PLUi ne remet pas en cause les conclusions de l'évaluation des incidences Natura 2000 du PLUi approuvé. Elle n'entraîne pas d'incidence prévisible significative sur les sites Natura 2000 situés sur le territoire de la CU de Grand Paris Seine et Oise.

VIII. ANALYSE DES EFFETS CUMULES

Ce chapitre évalue les incidences de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur les différents enjeux environnementaux selon les modifications apportées aux OAP, aux règlements graphique et écrit.

L'analyse se fonde sur les sept grands enjeux environnementaux majeurs et transversaux, à savoir :

- Concilier les différents rôles et usages de la Seine et de ses abords ;
- Renforcer et structurer l'armature verte du territoire (nature en ville, forêts, coupures et espaces de respiration le long de la vallée de la Seine et sur les coteaux) ;
- Participer au maintien du patrimoine culturel et de la diversité agricole qui caractérisent encore le territoire ;
- Prioriser un développement urbain hors des espaces naturels, agricoles et forestiers et le rationnaliser lorsqu'il vient en extension sur ceux-ci ;
- Assurer une gestion du cycle de l'eau exemplaire en accompagnement du développement urbain ;
- Faire du territoire un lieu de vie sûr et préservant l'avenir en maîtrisant les risques technologiques et naturels ;
- Relever le défi de la performance énergétique et du développement urbain durable : réduire l'impact des constructions et des déplacements, de la production de déchets et promouvoir la logique d'écologie urbaine appliquée au territoire de GPS&O.

L'évaluation environnementale a pour objet d'étudier les incidences et mesures d'évitement ou de réduction au travers de ces 7 grands enjeux environnementaux. Pour chacun de ces enjeux, plusieurs grandes questions évaluatives visent à faire émerger :

[+] Les incidences positives qui pourront ressortir lors de la mise en œuvre du PLUi modifié ;

[-] Les incidences négatives potentielles, correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, que pourrait avoir la modification du PLUi sur l'environnement, en raison des objectifs de développement affichés ;

[E/R/C] Les mesures d'évitement, réduction et compensation intégrées lors de la modification du PLUi, correspondant à des adaptations dans le PLUi modifié, intégrées afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précités.

Les principales incidences des effets de la modification sont ici présentées, en synthétisant l'ensemble de celles détaillées par entrées de modifications aux tableaux en partie 2.

A. Un projet autour de la Seine

Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux, et reprises ici dans le cadre de la modification :

- Le projet permet-il de valoriser le grand paysage, structuré autour de la vallée de la Seine et de confirmer le fleuve comme élément identitaire du territoire ?
- Le projet est-il compatible avec le rôle écologique de la Seine et de ses affluents ?
- Quelles sont les incidences de la Seine, vecteur et catalyseur d'activités économiques sur les déplacements ?
- Les orientations concourent-elles à préserver le patrimoine bâti et architectural identitaire du territoire ?

Les incidences de la modification n°1 du PLUi sont analysées au regard de ces questions évaluatives.

Le projet permet-il de valoriser le grand paysage, structuré autour de la vallée de la Seine et de confirmer le fleuve comme élément identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Renforcement des perspectives paysagères et cônes de vue	Le PLUi dispose d'outils réglementaires pour préserver les cônes de vue, caractéristiques identitaires du territoire. La modification n°1 renforce la protection des cônes de vue (OAP à Orgeval, Juziers) valorisant ainsi la préservation du cadre de vie paysager.	L'OAP à enjeux métropolitains n°12 est modifiée pour ajouter deux cônes de vue permettant de préserver des coupures vertes et ouvertures visuelles. De manière plus locale, un travail est aussi effectué sur les OAP communale par exemple sur l'OAP « Les Chaudières » à Juziers qui intègre aussi un cône de vue afin de préserver les vues sur Seine.	/	/
[+] Amélioration de la gestion des interfaces et lisières	Plusieurs évolutions intégrées à la modification n°1 permettent de maintenir des interfaces apaisées que ce soit : ↘ entre des tissus urbains existants ; ↘ entre les espaces urbains pavillonnaires et les espaces agricoles et naturels attenants ; ↘ entre espaces privé et espace public.	Au sein des OAP, une attention particulière est portée sur les franges : ↘ au sein des OAP existantes, quelques ajouts dans ce sens peuvent être relevé ; c'est le cas à Favrieux où un traitement qualitatif des franges est attendu ; ↘ au sein de l'OAP créée à Issou où des éléments végétalisés sont développés en franges paysagères.	La création d'emplacement réservé permet également ponctuellement d'assurer des transitions paysagères qualitative avec des espaces naturels attenants comme à Mézy-sur-Seine ou Limay par exemple. Les changements de zonage vers des secteurs urbains pavillonnaires préservés permettent aussi de mieux traiter les transitions entre espaces naturels et agricoles et espaces urbanisés en protégeant le tissu pavillonnaire peu dense	L'amélioration du traitement des clôtures dans certains ECU notamment à Achères, Andrésy, Carrières-sous-Poissy ou encore Magnanville par exemple, permet de mieux gérer les transitions entre le parcellaire privé et l'espace public, vers une meilleure protection du cadre de vie quotidien. Très localement, la modification transversale, qui prévoit que les clôtures jouant le rôle de protection sonore doivent s'intégrer aussi dans le paysage de la rue permet

Le projet permet-il de valoriser le grand paysage, structuré autour de la vallée de la Seine et de confirmer le fleuve comme élément identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			(Conflans-Sainte-Honorine, Mézières-sur-Seine, Hargeville ou Boinville-en-Mantois). C'est en particulier le cas à Montalet-le-Bois dans un secteur paysager remarquable (PNR). L'ajout d'une lisière de jardin à Verneuil-sur-Seine vient renforcer l'incidence positive.	d'assurer des interfaces entre espace privé et espace public qualitatifs malgré des impératifs sanitaires techniques.
[+] Amélioration de la cohérence des ambiances urbaines, architecturales et paysagères au sein des tissus existants	La modification n°1 est l'occasion de réajuster finement la réglementation sur certains secteurs en fonction de leur vocation mais aussi des gabarits architecturaux et urbains. Ces réajustements permettent de valoriser et pérenniser les ambiances existantes en favorisant une évolution harmonieuse du bâti à l'occasion d'éventuels projets.	Au sein des OAP, plusieurs modifications des hauteurs attendues sont par exemple projetées pour permettre de meilleures insertions paysagères et limiter les impacts visuels. C'est le cas aux Alluets-le-Roi ou à Juziers par exemple.	Plusieurs zonages sont modifiés souvent dans le sens d'un assouplissement de la constructibilité (réduction de l'emprise au sol ou des hauteurs, augmentation du coefficient de pleine terre), la plupart du temps sur des surfaces relativement limitées. Il s'agit de se conformer à l'existant, et de permettre de valoriser le cadre de vie, par exemple pour préserver les fortes ambiances paysagères et végétalisées de l'avenue Maurice Berteaux à Andrésy. Ce sont ainsi plusieurs secteurs sur plusieurs communes (Achères, Andrésy, Conflans-Sainte-Honorine, Orgeval) qui basculent vers un zonage	/

Le projet permet-il de valoriser le grand paysage, structuré autour de la vallée de la Seine et de confirmer le fleuve comme élément identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			UDa et plus particulièrement en UDa4 (Boinville-en-Mantois, Hargeville, Mézières-sur-Seine).	
[+] Préservation du caractère paysager de certains secteurs urbains pavillonnaires	La modification transversale contribue à favoriser le maintien de cœurs d'ilots cohérents et unitaires sans morcellement avec la règle d'implantation des annexes en limite séparative possible.	/	Les évolutions prévues dans le cadre de la modification générale n°1 du PLUi permet de mettre en cohérence le zonage et la réalité du tissu pavillonnaire existant (Meulan en Yvelines, Boinville-en-Mantois, par exemple). L'ajout de cœur d'ilot (CIL) à Chanteloup-les-Vignes, Mézy-sur-Seine, Vernouillet, Tessancourt-sur-Aubette, ou de lisière de jardin à Verneuil-sur-Seine, permet de renforcer cette incidence positive.	/
[+] Renforcement de la protection d'éléments paysagers végétalisés constitutifs du territoire	Plusieurs évolutions contribuent à renforcer la protection d'éléments paysagers végétalisés qui forment notamment l'armature de la trame verte urbain, toile de fond paysagère des ambiances des tissus urbains du territoire.	/	Les prescriptions graphiques sont renforcées : ↘ la protection de plusieurs arbres remarquables est ajoutée au PLUi (68 arbres sur plusieurs communes) portant ainsi à 5 568 le nombre d'arbres	/

Le projet permet-il de valoriser le grand paysage, structuré autour de la vallée de la Seine et de confirmer le fleuve comme élément identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			remarquables protégés sur le territoire (Achères, Chanteloup-les-Vignes, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine); ↘ la protection des cœurs d'ilots et lisières de jardin (CIL) ou des espaces collectifs végétalisés (ECV) est développée tout comme l'ajout de plusieurs boisements urbains peuvent être relevés (Verneuil-sur-Seine, Orgeval, Conflans-Sainte-Honorine). La modification permet la création de 3 ha supplémentaires de CIL et environ 1ha d'ECV et 0,5ha de boisements urbains supplémentaires. ↘ La protection de 320m de continuités paysagères (Orgeval). Des emplacements réservés ont été ajoutés. Ils permettent	

Le projet permet-il de valoriser le grand paysage, structuré autour de la vallée de la Seine et de confirmer le fleuve comme élément identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			de renforcer la préservation des espaces verts au cœur du tissu urbanisé, et de réaliser des aménagements paysagers récréatifs animant le cadre de vie paysager comme à Limay par exemple.	
[+] Renforcement des enveloppes de zones naturelles	La modification permet d'augmenter la part des espaces naturels du territoire qui jouent un rôle paysager majeur au sein du territoire.	/	Un secteur est reclassé en zonage NV à Meulan-en-Yvelines. De la même manière à Verneuil-sur-Seine, le passage de zone 1 AU en zone NPr renforce les enveloppes naturelles du territoire de GPS&O. Ce sont au total 7ha qui sont classés en zones naturelles.	/
Incidences négatives attendues				
[-] Atteinte potentielle aux espaces ou sujets végétalisés des tissus urbains	Les évolutions projetées par la modification n°1 impactent potentiellement des espaces végétalisés qui contribuent aujourd'hui au cadre de vie bien que ce soit principalement des altérations partielles, et qu'elles restent très localisées.	/	Les emplacements réservés, en positionnant la réalisation d'aménagement, impactent potentiellement des espaces végétalisés ou sujets arborés bien que cela reste très ponctuel et dans des tissus urbanisés, sans toucher aux espaces naturels ou agricoles. Par exemple, à Verneuil-sur-Seine ou à Orgeval, les aménagements envisagés impactent potentiellement des sujets arborés de haute tige qui	Les modifications indiquées sur les ECU vis-à-vis de l'augmentation de l'emprise au sol des annexes et des extensions, bien que mesurée, peuvent potentiellement conduire à l'abattage d'éléments végétalisés (Achères, Andrésy, Verneuil-sur-Seine, etc.)

Le projet permet-il de valoriser le grand paysage, structuré autour de la vallée de la Seine et de confirmer le fleuve comme élément identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			participent aux ambiances paysagères procurées depuis l'espace public.	
[-] Altération des ambiances paysagères et urbaines	Le passage d'un zonage urbain à vocation résidentielle vers un zonage à vocation économique impacte potentiellement la qualité du cadre de vie et la gestion des transitions paysagères avec les tissus résidentiels pavillonnaires attenants.	/	Un seul changement de zonage de ce type peut être relevé à Gargenville où il vient néanmoins acter l'existant et la vocation économique de la zone. L'incidence reste donc très ponctuelle et dans la continuité de l'existant.	/
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[E] [C] Protection d'éléments paysagers naturels, constitutifs du territoire	Si la modification n°1 porte quelques incidences négatives potentielles, ces dernières sont inévitables dans le sens où l'évolution projetée doit permettre de faire évoluer le territoire pour en tirer des bénéfices en termes d'usages et de qualité du cadre de vie de manière globale (aménagements d'espaces publics, équipements ou simplement évolution possible de tissus bâtis existants sur les ECU). Cependant, comme mentionné précédemment, la modification porte de	/	Les prescriptions graphiques relatives à la trame verte urbaine sont renforcées dans le cadre de la modification. Celle-ci permet ainsi la création de : - 3 ha de CIL supplémentaires (Chanteloup-les-Vignes, Mézy-sur-Seine, Vernouillet, Tessancourt-sur-Aubette), - environ 0,5 ha supplémentaires de boisements urbains supplémentaires	/

Le projet permet-il de valoriser le grand paysage, structuré autour de la vallée de la Seine et de confirmer le fleuve comme élément identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	nombreuses incidences positives et notamment en renforçant la protection d'espaces de nature au cœur des tissus urbanisés. Si ces dispositions réglementaires permettent d'éviter la suppression de ces ensembles naturels, elles agissent aussi comme compensation des quelques impacts pouvant être recensés de manière très ciblée.		(Conflans-Sainte-Honorine), - environ 1 ha d'ECV (Verneuil-sur-Seine) - 0,32 km de continuités paysagères supplémentaires (Orgeval) - 68 arbres remarquables ajoutés (Achères, Chanteloup-les-Vignes, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine	

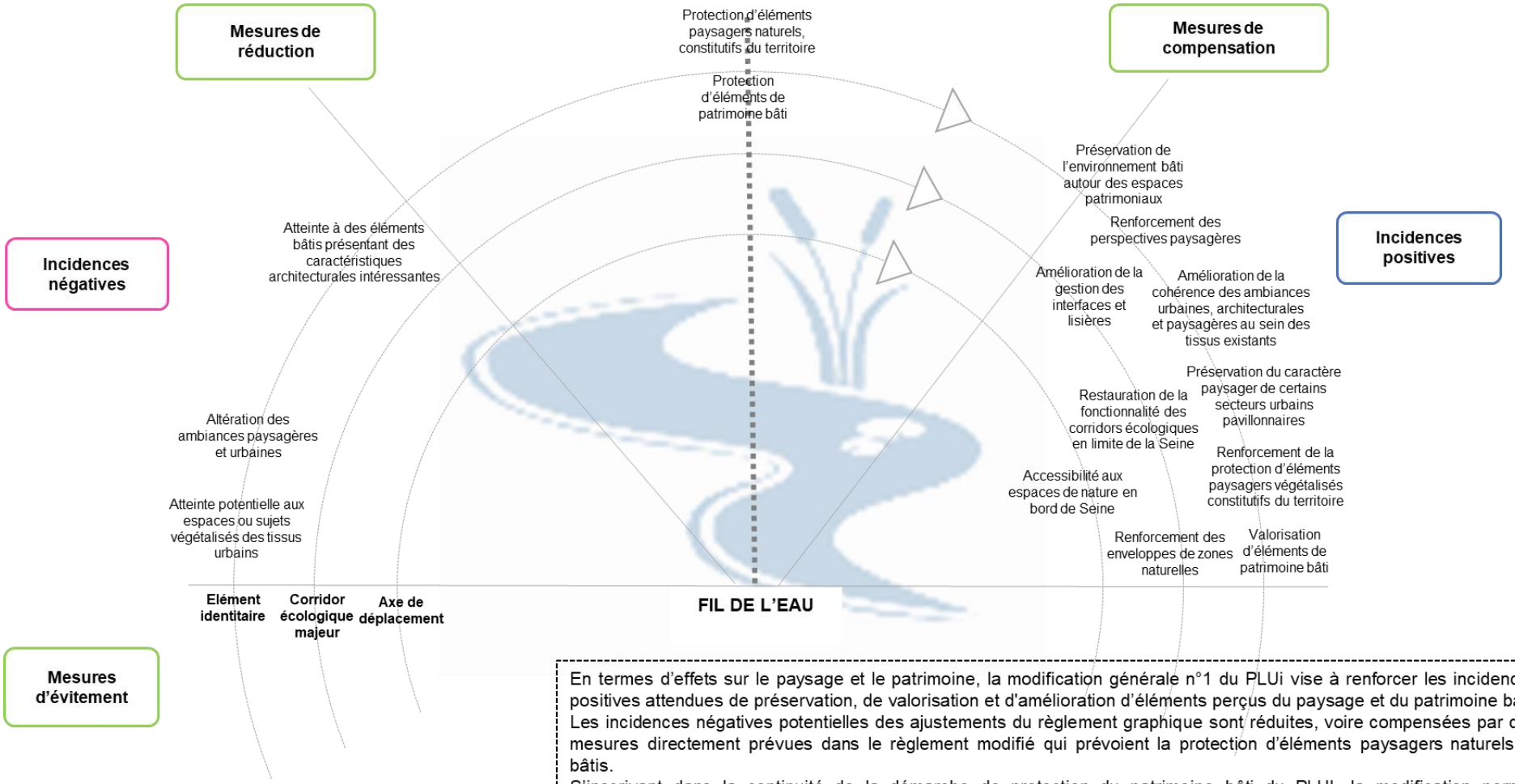
Le projet est-il compatible avec le rôle écologique de la Seine et de ses affluents ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi mis à jour	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Restauration de la fonctionnalité des corridors écologiques en limite de la Seine	La suppression de potentielles pressions urbaines ou liées à des aménagements en bords de Seine participent à la restauration des fonctionnalités écologiques de la Seine, réservoir-corridor majeur du territoire, support des trames aquatiques, humides et boisées.	/	Bien que la modification soit ponctuelle et très localisée, le reclassement d'une portion de zonage urbain en NV sur le chemin de halage à Rosny-sur-Seine contribue à protéger strictement ces espaces de bord de Seine. De la même manière à Verneuil-sur-Seine, le passage de zone 1 AU en zone NPr soit des zones protégées pour les réservoirs de biodiversité qu'elles abritent, ici en bord de Seine, permet de préserver ces espaces sensibles. Enfin, deux emplacements réservés en bord de Seine ont été supprimés, un à Méricourt et un à Vaux-sur-Seine, permettant de préserver des zones d'expansion des crues.	/
Incidences négatives attendues				
La modification n°1 ne porte pas d'incidences négatives sur cet enjeu du PLUi.				
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
/	/	/	/	/

Quelles sont les incidences d'un projet autour de la Seine, vecteur et catalyseur d'activités économiques en matière de déplacements ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Accessibilité aux espaces de nature en bord de Seine	Les évolutions portées par la modification permettent de maintenir l'accessibilité des bords de Seine et des espaces naturels attenants.	/	La création d'un chemin à Achères et à Conflans-Sainte-Honorine, permettant d'accéder à l'Ile du Devant suite à la suppression de l'emplacement réservé situé à Conflans Saint Honorine, contribue à pérenniser l'accessibilité aux espaces de nature pour les habitants et usagers.	/
Incidences négatives attendues				
La modification n°1 ne porte pas d'incidences négatives sur cet enjeu du PLUi.				
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
/	/	/	/	/

Les orientations concourent-elles à préserver le patrimoine bâti et architectural identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Valorisation d'éléments de patrimoine bâti	La modification n°1 permet de renforcer la protection des éléments de patrimoine bâti qui a été développée au PLUi par de nombreux outils. Les ajouts réalisés viennent ainsi consolider l'action de GPS&O en matière de préservation de son patrimoine. Ils valorisent la qualité du cadre de vie paysager, son identité patrimoniale tout en renforçant son attractivité.	Certaines évolutions au sein des OAP contribue à préserver des éléments de patrimoine. C'est le cas par exemple à Orgeval où il est attendu la reconstruction à l'identique d'un mur de pierre existant pour préserver les ambiances patrimoniales et paysagères (OAP Dumesnil). Autre exemple à Favrieux où la réhabilitation du corps de ferme est privilégiée dans l'OAP Chemin de la mare la Grue.	Le règlement graphique est complété avec la création de 29 EPUR, 10 EB, 3 ECU et 3 ECP comprenant ainsi de nouvelles fiches patrimoniales associées (Juziers, Orgeval, Poissy, Médan…).	/
[+] Préservation de l'environnement bâti autour des espaces patrimoniaux	Bien qu'elle reste très ponctuelle, la modification porte une incidence positive en modulant les orientations sur le gabarit au sein d'un périmètre de 500 mètres d'un monument historique contribuant ainsi à une insertion qualitative des projets dans l'environnement patrimonial.	A Morainvilliers, les hauteurs sont modulées dans le périmètre de 500 mètres dans lequel s'inscrit l'OAP Centre-bourg.	/	/

Les orientations concourent-elles à préserver le patrimoine bâti et architectural identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences négatives attendues				
[-] Atteinte à des éléments bâtis présentant des caractéristiques architecturales intéressantes	La modification porte des impacts sur certains éléments bâtis existants en raison des aménagements projetés, contribuant potentiellement à leur suppression ou altération partielle, induisant directement une perte de qualité du caractère patrimonial sur le secteur impacté.	/	Des atteintes potentielles peuvent être relevées à travers les emplacements réservés : quelques maisons d'habitations en pierres meulières sont impactées comme à Orgeval ou bien à Mantes-la-Jolie, et pour lesquelles les emplacements réservés impasse Emile Zola à Mantes-la-Jolie ou d'extension d'école maternelle à Orgeval conduisent à leur suppression.	/
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[E] [C] Protection d'éléments de patrimoine bâti	Si la modification n°1 porte quelques incidences négatives qui restent très localisées et potentielles car soumises à la réalisation des projets que les outils du PLUi ciblent, la procédure permet également de protéger de nombreux ensembles patrimoniaux supplémentaires. Ainsi, si des impacts potentiels peuvent être relevés en raison de projets ponctuels qui visent à une amélioration du cadre de vie voir à la réhabilitation d'éléments de patrimoine, la	Certaines évolutions au sein des OAP contribue à préserver des éléments de patrimoine. C'est le cas par exemple à Orgeval où il est attendu la reconstruction à l'identique d'un mur de pierre existant pour préserver les ambiances patrimoniales et paysagères (OAP Dumesnil). Autre exemple à Favrieux où la réhabilitation du corps de ferme est privilégiée dans l'OAP Chemin de la mare la grue.	Le règlement graphique est complété avec la création de 29 EPUR, 10 EB, 3 ECU et 3 ECP comprenant ainsi de nouvelles fiches patrimoniales associées (Juziers, Orgeval, Poissy, Médan…).	/

Les orientations concourent-elles à préserver le patrimoine bâti et architectural identitaire du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	modification permet de compenser en renforçant la protection d'autres ensembles patrimoniaux sur le territoire (cf. incidences positives).	A Morainvilliers, les hauteurs sont modulées dans le périmètre de 500 mètres dans lequel s'inscrit l'OAP Centre-bourg.		



En termes d'effets sur le paysage et le patrimoine, la modification générale n°1 du PLUi vise à renforcer les incidences positives attendues de préservation, de valorisation et d'amélioration d'éléments perçus du paysage et du patrimoine bâti. Les incidences négatives potentielles des ajustements du règlement graphique sont réduites, voire compensées par des mesures directement prévues dans le règlement modifié qui prévoient la protection d'éléments paysagers naturels et bâtis.
S'inscrivant dans la continuité de la démarche de protection du patrimoine bâti du PLUI, la modification permet l'identification de 47 éléments bâtis supplémentaires et la création des fiches de protection patrimoniales associées (EPUR, ensembles bâtis).

B. Une armature verte du territoire renforcée

Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux, et reprises ici dans le cadre de la modification :

- Le projet permet-il de maintenir toutes les composantes de la fonctionnalité écologique (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques et grands réservoirs) de cette trame verte du territoire ?
- Les orientations permettent-elles de prolonger la dynamique de Trame verte (et bleue) jusqu'au cœur des villes et villages en renforçant l'offre de nature en ville et de préserver et de mettre en valeur les coupures paysagères, espaces de respiration ?

Les incidences de la modification n°1 du PLUi sont analysées au regard de ces questions évaluatives.

Le projet permet-il de maintenir toutes les composantes de la fonctionnalité écologique (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) de cette Trame Verte du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Maintien de l'accessibilité aux espaces végétalisés	Les évolutions portées par le document permettent de maintenir l'accessibilité des bords de Seine et des espaces naturels attenants.	/	La création d'un chemin à Achères et à Conflans-Sainte-Honorine, permettant d'accéder à l'Ile du Devant suite à la suppression de l'emplacement réservé situé à Conflans Saint Honorine, contribue à pérenniser l'accessibilité aux espaces de nature pour les habitants et usagers.	/
[+] Limitation de l'artificialisation des sols	Le passage de zones classées urbaines au PLUi en zone naturelle, permet d'éviter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels. Cela contribue au renforcement du rôle fonctionnel des espaces naturels dans la trame verte du territoire. La trame verte urbaine participe ainsi au développement de la biodiversité dans les tissus urbains.	L'ajout de cônes de vue sur l'OAP à enjeux métropolitains n°12 à Orgeval permet de préserver des espaces naturels de toute artificialisation et contribue à la préservation de coupures vertes majeures.	Plusieurs modifications de zonage induisant un passage en zonage naturel permettent de renforcer les protections des espaces naturels. Ainsi, ce sont 3 hectares de zones urbaines (U) et 4 hectares de zones à urbaniser (AU) qui sont reclassées en zones naturelles à l'occasion de la modification. A titre d'illustrations : ↘ A Meulan-en-Yvelines, la suppression d'un emplacement réservé permet de passer d'un zonage U en NV, protégeant	/

Le projet permet-il de maintenir toutes les composantes de la fonctionnalité écologique (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) de cette Trame Verte du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			des espaces naturels tampons ; ↘ A Rosny-sur-Seine, le changement de zonage U vers NV permet la protection des espaces tampons et ainsi préserve le rôle fonctionnel des espaces naturels en bord de Seine. ↘ A Verneuil-sur-Seine, le passage de zone 1 AU en NPr soit des zones protégées pour les réservoirs de biodiversité qu'elles abritent, ici en bord de Seine. A noter également, à Triel-sur-Seine, le passage de zone NV et NE en NP qui permet de renforcer la protection de la biodiversité et renforce le caractère naturel de la zone. Ce sont environ 7ha de zones naturelles qui sont reclassées lors de la modification n°1.	
Incidences négatives attendues				
[-] Pressions sur des habitats naturels :	Des aménagements envisagés par la modification	/	A Orgeval, la création d'un cimetière à travers un	/

Le projet permet-il de maintenir toutes les composantes de la fonctionnalité écologique (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) de cette Trame Verte du territoire ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
perturbations, fragmentations, etc.	peuvent impacter les milieux naturels par des perturbations des habitats ou encore des fragmentations des continuités. Ces impacts restent néanmoins très localisés, atténuant largement la portée de l'incidence négative.		emplacement réservé, sur un espace naturel enfriché présentant une strate arborée et arbustive, entrainera potentiellement une altération des milieux. Toutefois, il s'agit d'un cimetière paysager ce qui limite la contribution à l'imperméabilisation des sols. Le changement de destination des constructions situées dans le parc arboré du château de La Falaise peut potentiellement entraîner des incidences en termes de perturbations selon la future vocation en termes de fréquentation.	
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[E] [R] Préservation des ressources naturelles du territoire	Seuls deux secteurs faisant l'objet de modification sont potentiellement sujet d'entraîner de possibles pressions. Néanmoins, pour ces deux sites, des outils réglementaires sont maintenus permettant d'assurer la protection du caractère naturel voire boisé des espaces et ainsi assurer leur pérennité de participant à la trame verte du territoire.	/	Le secteur du cimetière paysager à Orgeval est maintenu avec un zonage NV, qui permet ainsi de préserver le caractère naturel de la zone malgré la définition de l'équipement. Concernant le changement de destination à La Falaise, l'ensemble des espaces boisés qui enserrent les bâtiments sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés.	/

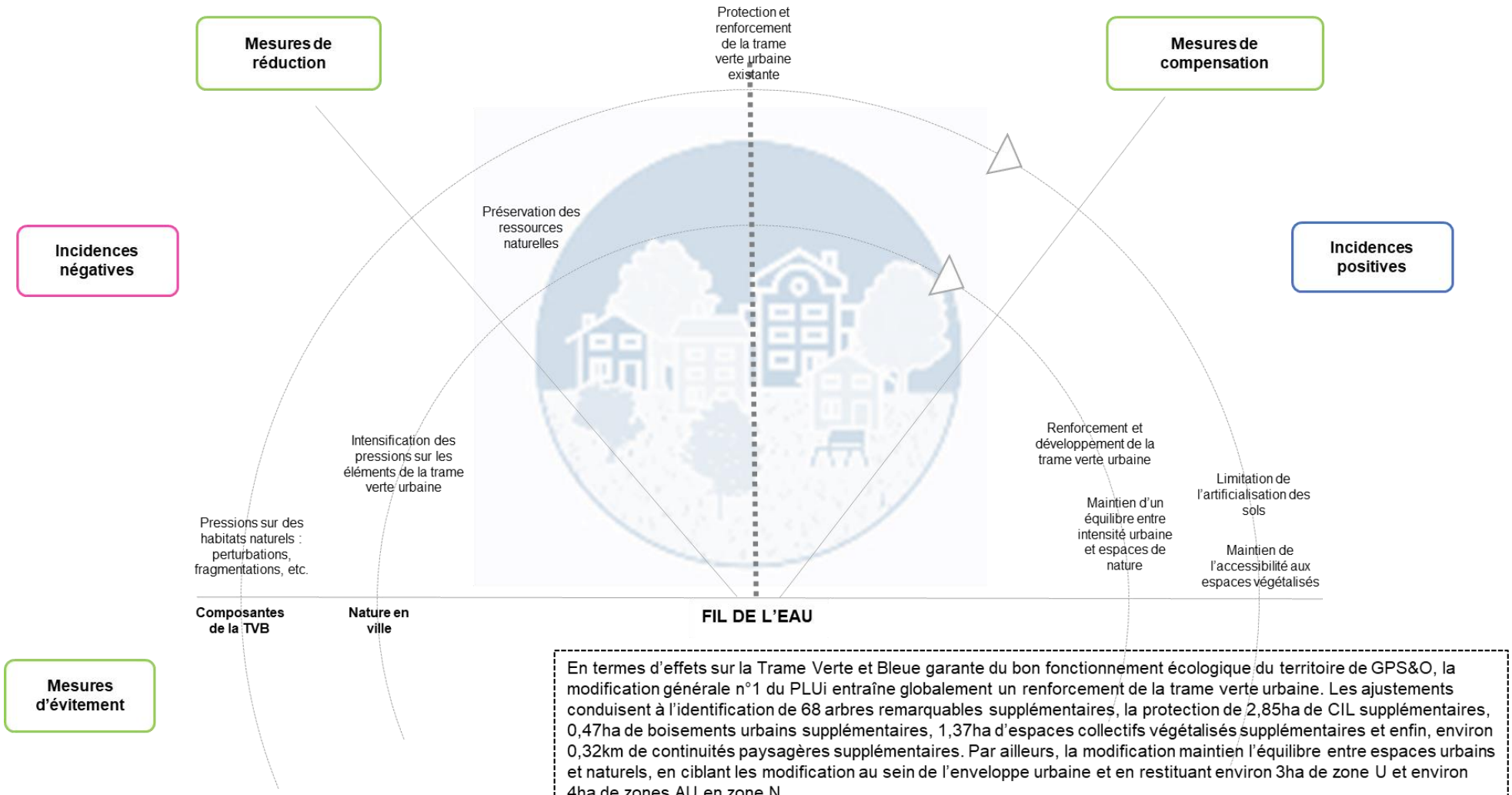
Les orientations permettent-elles de prolonger la dynamique de trame verte et bleue jusqu'au cœur des villes et villages en renforçant l'offre de nature en ville ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Maintien d'un équilibre entre intensité urbaine et espaces de nature	Plusieurs évolutions portées par la modification visent à réajuster les types de zonages afin de préserver l'existant et notamment le caractère apaisé de certains secteurs pavillonnaires. Ces modifications permettent ainsi de maximiser la part d'espaces libres et végétalisés attendue et de pérenniser des espaces supports de biodiversité en milieu urbain.	Les OAP communales développent plusieurs orientations visant à préserver des éléments de nature au cœur d'espaces urbains en projet. A titre d'exemples ci-après : ↘ A Juziers avec l'instauration d'espaces non constructibles et végétalisés qui permettent de renforcer la structure végétalisée des secteurs (OAP Les Sotteries ou encore OAP Les Frichots-Bocannes) ↘ L'OAP créée à Issou prévoit une frange paysagère, la végétalisation des parkings, qui bénéficie au développement de la nature en ville ; ↘ A Favrieux aussi, préservation et valorisation de la mare, traitement qualitatif des franges,	Les changements de zonage vers UDa et UDa4 participent à augmenter les coefficients de pleine terre attendus.	A Achères, les ECU sont dotés de coefficient de pleine terre, non réglementés jusqu'alors ce qui permet de maintenir des espaces végétalisés dans le tissu urbain. Les évolutions relatives au traitement de clôtures favorisent les déplacements de la petite faune (à Andrésy par exemple ou Magnanville).

Les orientations permettent-elles de prolonger la dynamique de trame verte et bleue jusqu'au cœur des villes et villages en renforçant l'offre de nature en ville ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
		parkings paysagers.... A noter également que la suppression de certaines OAP aux Alluets-le-Roi permet de maintenir plus d'espaces végétalisés au cœur du tissu urbain, valorisant l'environnement paysager existant.		
[+] Renforcement et développement de la trame verte urbaine	En complément et dans la continuité de l'important recensement des éléments de nature en ville qui contribuent à l'armature de la trame verte urbaine, la modification n°1 complète l'inventaire initial. Elle permet donc de renforcer la protection des éléments qui contribuent à la biodiversité en milieu urbain.	A travers les OAP, plusieurs orientations viennent pérenniser ou développer des éléments de nature en ville : ilots végétalisés, franges paysagères ou encore la conservation d'arbres comme sur l'OAP « Vente Bertine » à Orgeval.	Plusieurs compléments aux prescriptions graphiques sont développés. Ainsi, sont ajoutés 68 arbres, environ 3 ha supplémentaires de CIL, environ 0,5 ha supplémentaire de boisements urbains, 1 ha d'ECV, 0,32 km de continuités paysagères cœurs d'ilots. A titre d'exemples : ↘ **Arbres remarquables et alignements d'arbres :** Achères, Chanteloup-les-Vignes, Perdreauville, Poissy, Orgeval, Triel-sur-Seine ↘ **Cœurs d'ilot :** Chanteloup-les-	Des compléments sur un EPUR à Juziers sont réalisés pour protéger un parc, un jardin, des boisements et des arbres et assurer ainsi leur pérennité.

Les orientations permettent-elles de prolonger la dynamique de trame verte et bleue jusqu'au cœur des villes et villages en renforçant l'offre de nature en ville ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			Vignes, Mézy-sur-Seine, Poissy, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Tessancourt-sur-Aubette, Triel-sur-Seine ↘ **Lisières de jardins :** Verneuil-sur-Seine, Tessancourt-sur-Aubette ↘ **Boisements urbains :** Conflans-Sainte-Honorine, Favrieux, Tessancourt-sur-Aubette ↘ **Continuités paysagères :** Orgeval, Vernouillet. Des emplacements réservés participent aussi au renforcement de la trame verte urbaine : c'est le cas notamment à Mézy-sur-Seine où un emplacement réservé prévoit la création d'un aménagement paysager permettant possiblement des espaces support de biodiversité. A Limay, également, deux emplacements réservés sont	

Les orientations permettent-elles de prolonger la dynamique de trame verte et bleue jusqu'au cœur des villes et villages en renforçant l'offre de nature en ville ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			déclinés pour créer des espaces publics récréatifs.	
Incidences négatives attendues				
[-] Intensification des pressions sur les éléments de la trame verte urbaine	Plusieurs aménagements envisagés par la modification portent potentiellement des impacts envers les éléments de nature en ville entraînant une réduction des espaces libres végétalisés par exemple, ou contribuant à la fragmentation des continuités déjà fortement fragilisées en milieu urbain.	Quelques OAP communales modifiées augmentent ainsi la densité prévue comme à Juziers sur l'OAP « La Scierie » mais aussi à Flins-sur-Seine sur l'OAP « Les Bleuets et jardins familiaux ». Ces augmentations entraînent possiblement une réduction des espaces libres végétalisés.	Les emplacements réservés et les aménagements qu'ils portent peuvent impliquer la suppression d'espaces végétalisés. Par exemple à Verneuil-sur-Seine avec le projet d'agrandissement de la mairie ou à Orgeval où, dans le cadre de l'emplacement réservé sur l'extension de l'école, des éléments arborés et des espaces libres végétalisés seront supprimés. A Gargenville, le changement de zonage vers une zone d'activités implique une augmentation du coefficient d'emprise au sol réduit les espaces libres.	L'augmentation de l'emprise au sol dans les ECU pour les extensions et annexes peut potentiellement contribuer à réduire les espaces accueillant la végétation et les espaces de pleine terre notamment (Magnanville par exemple).
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[R] [C] Protection et renforcement de la trame verte urbaine existante	Si les différents projets permettant le développement du territoire cités ci-dessus emportent des incidences négatives vis-à-vis de l'enjeu de maintien d'espaces de nature en ville, des mesures sont prises aux OAP	Si certaines OAP augmentent les densités attendues, elles prévoient néanmoins le maintien d'éléments de nature : à Juziers, la frange paysagère est maintenue tandis qu'à Flins-sur-Seine, les bandes d'espaces verts	La modification permet de compenser les quelques impacts découlant de la nécessité de faire évoluer quelques équipements (suppressions, ajout, extensions) du territoire en renforçant les protections au	Le motif de modification qui porte ici des incidences négatives reste très spécifique et hypothétique en fonction des aménagements qui seront réellement réalisés dans ces espaces d'ores et déjà urbanisés. La portée de

Les orientations permettent-elles de prolonger la dynamique de trame verte et bleue jusqu'au cœur des villes et villages en renforçant l'offre de nature en ville ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	concernées ou au règlement de manière globale et permettent de réduire les effets relevés. Par ailleurs, la modification permet de renforcer la préservation des continuités écologiques en milieu urbain en ajoutant de nouvelles prescriptions graphiques identifiées au titre de la trame verte urbaine. Ce renforcement contribue à compenser les impacts négatifs précédemment relevés.	ou végétalisés le sont aussi tout comme le secteur dédié à l'extension des jardins familiaux.	titre de la trame verte urbaine. Plusieurs compléments aux prescriptions graphiques sont en effet développés. Ainsi, sont ajoutés 68 arbres (Achères, Chanteloup-les-Vignes, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine), environ 3 ha supplémentaires de CIL (Chanteloup-les-Vignes, Mézy-sur-Seine, Poissy, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Tessancourt-sur-Aubette, Triel-sur-Seine), environ 0,5 ha supplémentaires de boisements urbains (Conflans-Sainte-Honorine, Favrieux, Tessancourt-sur-Aubette), 1 ha d'ECV (Verneuil-sur-Seine), 0,32 km de continuités paysagères.	leur incidence négative est ainsi réduite et ne peut être considérée comme significative.



En termes d'effets sur la Trame Verte et Bleue garante du bon fonctionnement écologique du territoire de GPS&O, la modification générale n°1 du PLUi entraîne globalement un renforcement de la trame verte urbaine. Les ajustements conduisent à l'identification de 68 arbres remarquables supplémentaires, la protection de 2,85ha de CIL supplémentaires, 0,47ha de boisements urbains supplémentaires, 1,37ha d'espaces collectifs végétalisés supplémentaires et enfin, environ 0,32km de continuités paysagères supplémentaires. Par ailleurs, la modification maintien l'équilibre entre espaces urbains et naturels, en ciblant les modification au sein de l'enveloppe urbaine et en restituant environ 3ha de zone U et environ 4ha de zones AU en zone N.

C. *Une diversité agricole soutenue*

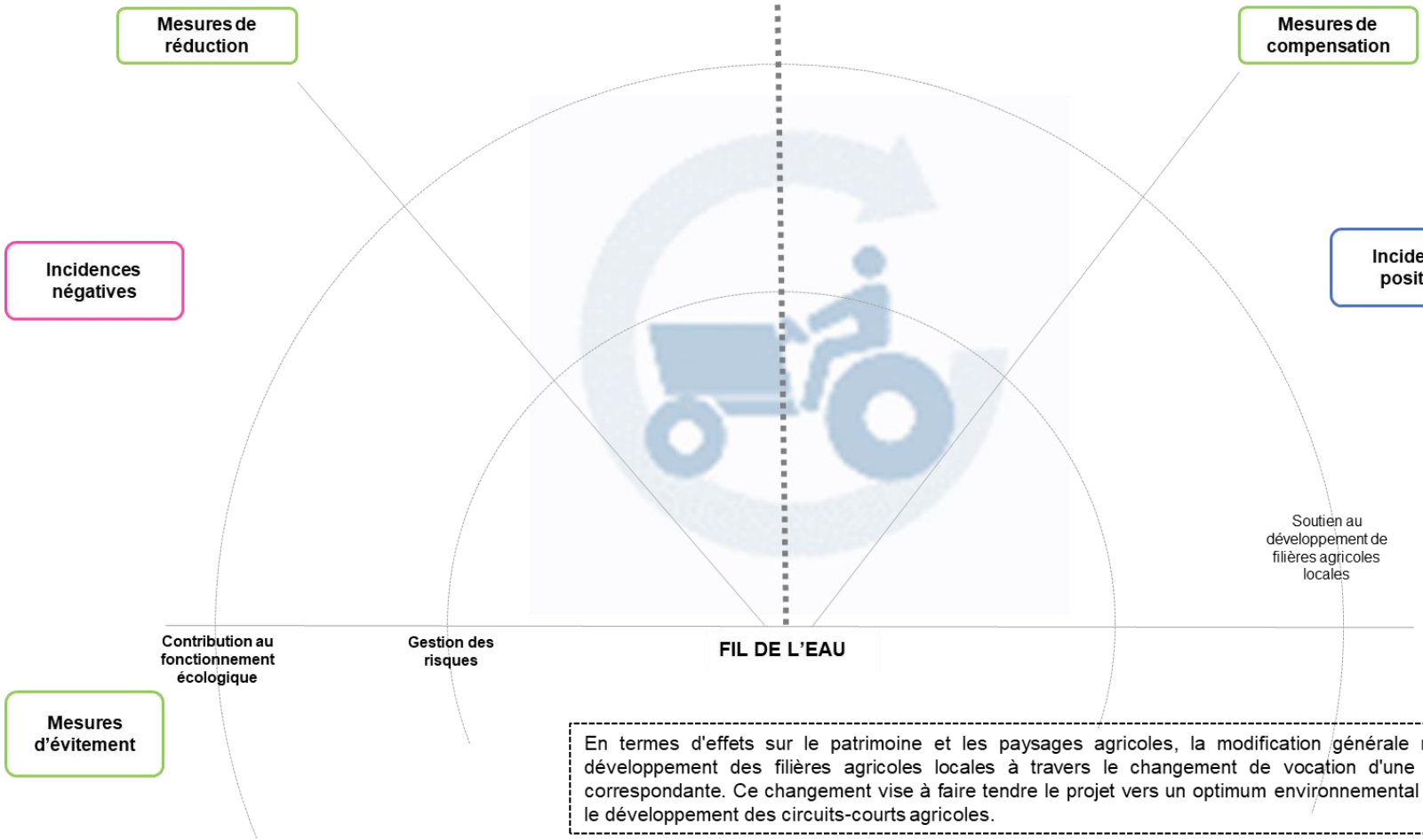
Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux et reprises ici dans le cadre de la modification :

- Le projet permet-il de maintenir toutes les composantes de l'activité agricole au fonctionnement écologique du territoire ?
- Comment le projet envisage-t-il de concilier les activités agricoles et la gestion des risques naturels ?

Les incidences de la modification n°1 du PLUi sont analysées au regard de ces questions évaluatives.

La contribution de l'activité agricole au fonctionnement écologique du territoire est-elle prise en compte ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Soutien au développement de filières agricoles locales	La modification inscrit clairement l'émergence d'un projet favorisant le développement des circuits-courts alimentaires, valorisant indirectement les activités agricoles du territoire.	A Rosny-sur-Seine, en changeant la vocation d'une zone 1AU et de l'OAP correspondante pour faire tendre le projet vers un optimum environnemental en plus de flécher la vocation du site vers des activités valorisant les circuits-courts agricoles, les modifications apportées au PLUi contribuent à soutenir le développement de filières d'approvisionnement local.		/
Incidences négatives attendues				
Aucune incidence négative n'est portée par la modification n°1 du PLUi				
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
X	/	/	/	/

Comment le projet envisage-t-il de concilier les activités agricoles et la gestion des risques naturels ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
Aucune incidence positive n'est portée par la modification n°1 du PLUi	/	/	/	/
Incidences négatives attendues				
Aucune incidence négative n'est portée par la modification n°1 du PLUi	/	/	/	/
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
X	/	/	/	/



En termes d'effets sur le patrimoine et les paysages agricoles, la modification générale n°1 du PLUi soutient le développement des filières agricoles locales à travers le changement de vocation d'une zone 1AU et de l'OAP correspondante. Ce changement vise à faire tendre le projet vers un optimum environnemental notamment en favorisant le développement des circuits-courts agricoles.

D. *Un développement urbain équilibré*

Le modèle de croissance démographique et économique ne peut se faire au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans une logique d'extension foncière de plus en plus consommatrice. Ces espaces participent à notre bien-être, à notre alimentation, à notre adaptation aux aléas climatiques, et conditionnent de fait l'équilibre territorial sur le long terme.

C'est pourquoi, il convient de souligner que cette procédure de modification générale n°1 du PLUi ne comporte pas des évolutions majeures quant au contenu et à la portée du cadrage méthodologique du document, et notamment, en ce qui concerne les objectifs fixés dans le PADD au sujet de la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et de lutte contre l'étalement urbain.

De plus, la modification générale n°1 du PLUi ne prévoit pas l'ouverture à urbanisation de nouvelles zones AU ou la création de STECAL en zone A ou N. Les enjeux de la modification générale n°1 permettront notamment d'atteindre les objectifs fixés voire de les réduire.

Ainsi, bien que la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021, ait mis en évidence les enjeux par rapport à la consommation d'espace NAF, aucune disposition réglementaire n'impose au PLUi de s'inscrire immédiatement dans une trajectoire du « zéro artificialisation nette - ZAN ». Il est indiqué des échéances d'adaptations des documents d'urbanisme échelonnées dans le temps : 2024 pour les SRADDET, 2026 pour les SCOT et 2027 pour les PLUi.

Dans cette perspective, ces documents d'urbanisme devront indiquer une trajectoire ZAN en respectant un objectif d'atteindre l'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050, et de réduire par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031.

Or, la Communauté Urbaine GPS&O avait déjà entamé cette réflexion. Les modalités de consommation des espaces ont été présentées de façon chiffres lors de la délibération approuvant le PLUi avec un objectif de réduire 15% la consommation des espaces urbanisés par rapport à celle de dix dernières années, qui était de 65,5 hectares par an (référence prise des espaces consommées hors carrières entre 2003 et 2012). La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers liée au règlement du PLUi pourrait s'élever à 982 ha soit environ 55 ha par an entre 2012 et 2030.

Pour ce faire, les objectifs de limitation de la consommation des espaces NAF seront réévalués dans le cadre de la future révision du PLUi. Cette révision tiendra compte notamment, de la publication des décrets d'application de la loi Climat et Résilience, de la doctrine en cours de définition et des arbitrages retenus au niveau régional. En effet, la future révision devra être compatible avec les orientations d'un certain nombre de documents supra-communaux : - SDRIF-E (en cours d'élaboration) - Charte du PNR du Vexin Français (en cours d'élaboration) - Programme Local de l'Habitat Intercommunal – PLHi.

Donc, les futurs projets urbains devront peu à peu prendre en compte la notion d'artificialisation, modifiant la façon de mettre en œuvre les projets d'aménagement et l'observation de l'étalement urbain dans le cadre d'une vision d'ensemble à l'échelle intercommunale et en poursuivant un travail de sobriété foncière déjà engagé depuis l'approbation du PLUi en 2020.

Par ailleurs, il est important de rappeler l'effort notable de la Communauté Urbaine porté par le PLUi qui a diminué l'emprise des zones AU dans les POS et PLU antérieurement en vigueur pour un total de 1410 hectares à 679 hectares avec une augmentation des zones naturelles et agricoles de 1298 hectares.

Dans ce cadre, les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux et reprises ici dans le cadre de la modification :

- Dans quelle mesure le projet de territoire intervient-il sur la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ?
- La densification des espaces déjà urbanisés est-elle encouragée ?

Les incidences de la modification n°1 du PLUi sont analysées au regard de ces questions évaluatives.

Dans quelle mesure le projet de territoire intervient-il sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Réduction des emprises urbaines et à urbaniser au profit de zones naturelles	La modification n°1 permet d'étendre les zones naturelles du PLUi au détriment de certains secteurs jusqu'alors classés en zones urbaines et à urbaniser. Elle porte donc des incidences positives en renforçant la préservation du socle naturel du territoire de GPS&O. En effet, au total, ce sont 3 hectares de zones urbaines (U) et 4 hectares de zones à urbaniser (AU), soit 7ha en cumul, qui sont rendues en zones naturelles. A noter également qu'à l'intérieur même des zones urbaines, l'ajout de prescriptions graphiques (trame verte urbaine) préservant les éléments de nature en ville contribuent à préserver des espaces libres et végétalisés et à limiter l'artificialisation.	/	Plusieurs évolutions du règlement graphique permettent en effet de renforcer les espaces classés naturels au PLUi : ↘ La suppression d'un emplacement réservé à Meulan-en-Yvelines permet de reclasser un secteur en zone urbaine en zone naturelle NV ; ↘ A Rosny-sur-Seine, le passage d'un secteur urbanisé par mitage sur des espaces boisés en bords de Seine et classés en zone U sont basculés en zone N permettant d'assurer la protection de ce secteur sensible ; ↘ Sur le secteur de la pointe de Verneuil classé en 1AU, des emprises repassent également en zone naturelle alors que le reste du secteur de projets voit sa constructibilité	/

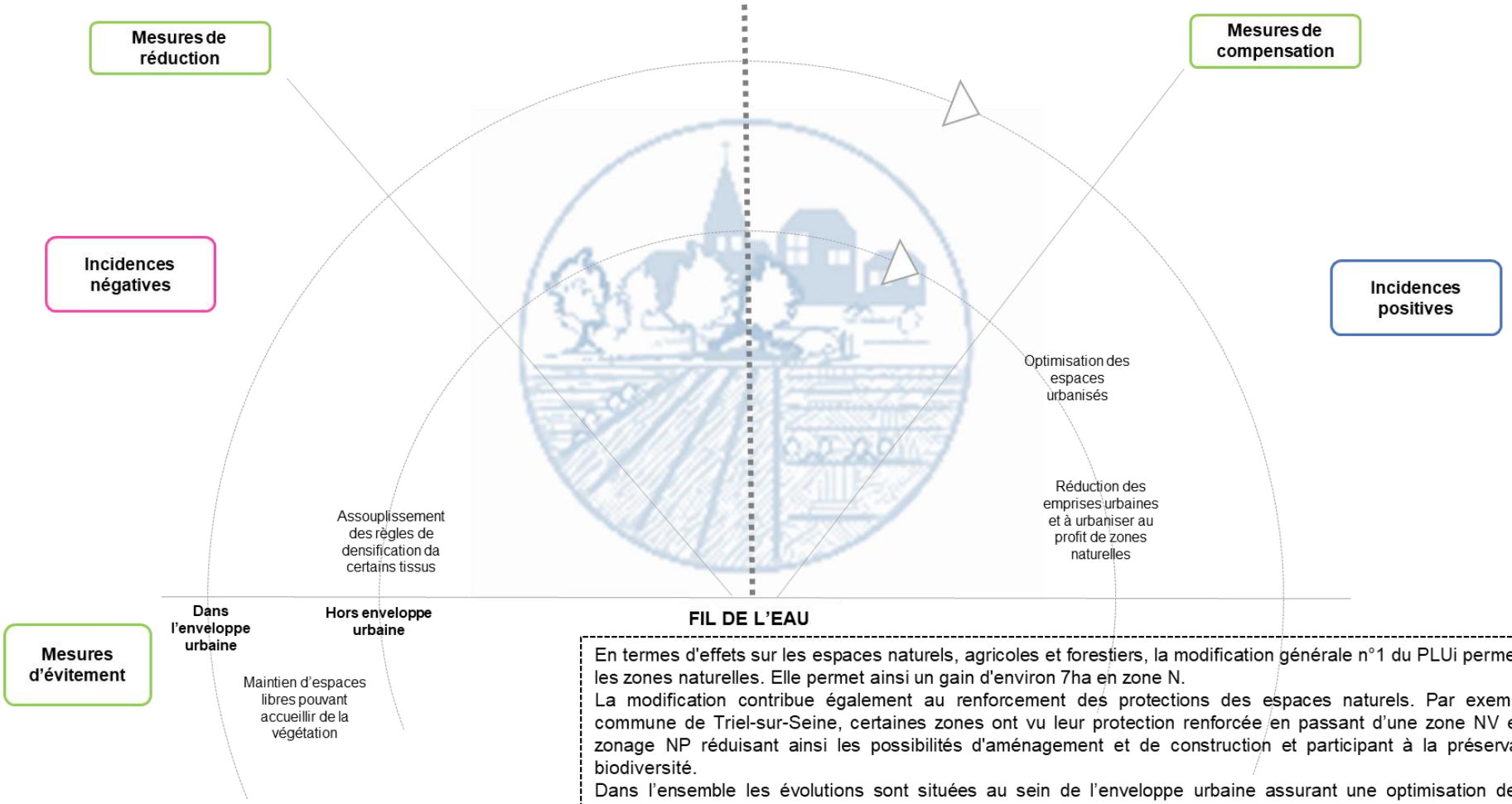
Dans quelle mesure le projet de territoire intervient-il sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			fortement restreinte avec un passage en zone 2AU, projetant à long terme la réalisation d'un projet sur le site.	
Incidences négatives attendues				
Aucune incidence négative n'est portée par la modification n°1 du PLUi				
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
X	/	/	/	/

La densification des espaces déjà urbanisés est-elle encouragée ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Optimisation des espaces urbanisés	Certains secteurs de projet concernés par des OAP prévoient une augmentation du nombre de logements et de la densité attendue sur le site, permettant ainsi d'optimiser la densification de secteurs de projets. Les différentes modifications effectuées et l'ajout même d'une OAP démontre l'appropriation des enjeux de renouvellement et de densification sur le territoire.	Plusieurs OAP évoluent afin d'optimiser le périmètre de projets et prévoient ainsi une augmentation du nombre de logements attendus : ↘ A Orgeval, deux OAP prévoient d'optimiser le foncier : sur chacune, ce sont environ 15 logement supplémentaire attendus par rapport aux précédentes prescriptions ; ↘ A Juziers, une évolution vise également à augmenter la densité prévue sur le site de projet ; ↘ A Auffreville-Brasseuil, le nombre de logements attendus est augmenté significativement ; ↘ De la même manière, à Flins-sur-Seine, le nombre de logements est maximisé sur le secteur des Bleuets.	Quelques évolutions du règlement graphique permettent d'illustrer l'optimisation des enveloppes urbaines et du bâti existant, à titre d'exemples : ↘ A Poissy, la servitude de localisation pour la réalisation d'un collège sur des emprises à renouveler permet de valoriser le foncier existant disponible ; ↘ Les changements de destination (au nombre de 5 : Chapet / Guitrancourt / La Falaise / Sailly / Villennes-sur-Seine) permettent aussi de valoriser le bâti existant et son renouvellement.	/

La densification des espaces déjà urbanisés est-elle encouragée ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
		D'autre part, la création de l'OAP sur le secteur centre-ville à Issou participe du renouvellement d'une friche commerciale pour assurer la création de logements, valorisant le foncier existant. Enfin, d'autres évolutions sur les OAP contribuent à valoriser l'optimisation des tissus existants : ↘ Le périmètre d'OAP étendu à Conflans-Sainte-Honorine, permet ainsi d'engager des réflexions globales pour le renouvellement du secteur « Chennevières » ; ↘ Les ajustements sur l'OAP à Chanteloup-les-Vignes qui permettent de réaliser les stationnements en infrastructures pour libérer de l'espace au sol pour d'autres usages.		

La densification des espaces déjà urbanisés est-elle encouragée ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences négatives attendues				
[-] Assouplissement des règles de densification de certains tissus	Plusieurs évolutions portées par la modification n°1 assouplissent les possibilités de densification de certains secteurs en procédant à un classement vers un nouveau type de zone ou en intervenant sur les orientations des OAP. Néanmoins, ces évolutions restent très ciblées et localisées. Elles interviennent par ailleurs sur des communes participant d'ores et déjà par l'intermédiaire d'autres secteurs à l'optimisation et la densification (autres OAP et zones urbaines denses). Les secteurs concernés par les évolutions, que ce soit sur les OAP ou le zonage sont par ailleurs situés dans un contexte urbain pavillonnaire apaisé où il n'est pas souhaité ni opportun pour des questions paysagères et de qualité du cadre de vie, d'assurer une densification trop importante des tissus.	Concernant les OAP, plusieurs évolutions, localisées, visent à assouplir les objectifs de densification. Sur la commune des Alluets-le-Roi, la suppression de certaines OAP et la réduction de la densité attendue sur d'autres réduit les possibilités de densification (environ - 20 à - 25 logements sur les secteurs où la densité est revue). A Morainvilliers également, ce sont environ 17 logements qui sont supprimés en raison des modifications attendues de typologies de logements. Enfin, à Juziers, une évolution intervenant sur une OAP permet de réduire le nombre de logements attendus en densité.	Les évolutions du règlement graphique liées aux changements de zonage permettent d'harmoniser les tissus urbains avec des zones plus adaptées. Cela entraîne néanmoins des changements de zonage vers la zone UDb qui autorise l'emprise au sol la plus basse (15%) et des hauteurs limitées à 4,5m + VET. Cela est le cas sur les communes de Rosny-sur-Seine ou de Montalet-le-Bois, sur lesquelles a eu lieu un changement de zonage de UDa à UDb.	/

La densification des espaces déjà urbanisés est-elle encouragée ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[E] Maintien d'espaces libres pouvant accueillir de la végétation	La limitation de la densification dans certains secteurs du territoire contribue au maintien d'espaces de respiration dans le tissu urbain qui possède un rôle multifonctionnel : maintien de la biodiversité, préservation des îlots de fraîcheur, gestion des risques, changement de zonage à Rosny-sur-Seine, baisse de la densité dans l'OAP de secteur à échelle communale « centre-ville » ainsi que dans plusieurs OAP sur la commune des Alluets-le-Roi … L'objectif de ces réductions ponctuelles est de trouver le juste équilibre entre densification et maintien de la nature en ville qui est aujourd'hui essentielle dans le contexte de dérèglement climatique.			



En termes d'effets sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, la modification générale n°1 du PLUi permet d'étendre les zones naturelles. Elle permet ainsi un gain d'environ 7ha en zone N.
La modification contribue également au renforcement des protections des espaces naturels. Par exemple, sur la commune de Triel-sur-Seine, certaines zones ont vu leur protection renforcée en passant d'une zone NV et NE à un zonage NP réduisant ainsi les possibilités d'aménagement et de construction et participant à la préservation de la biodiversité.
Dans l'ensemble les évolutions sont situées au sein de l'enveloppe urbaine assurant une optimisation des espaces urbanisés, tels que les changements de destination permettant d'accueillir de nouvelles fonctions, la création d'une nouvelle OAP à Issou sur une friche commerciale, l'augmentation du nombre de logements et de densité attendus dans certains secteurs d'OAP, notamment à Orgeval, à Juziers, à Auffreville-Brasseuil ou encore à Flins-sur-Seine. Enfin, la servitude de localisation à Poissy également contribue à cette optimisation.

E. Une gestion du cycle de l'eau exemplaire

Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux et reprises ici dans le cadre de la modification :

- Comment la préservation de la ressource en eau potable est-elle mise en avant ?
- Le développement urbain est-il conditionné à la satisfaction des besoins en matière d'assainissement ?
- Quels sont les leviers mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ?

Les incidences de la modification n°1 du PLUi sont analysées au regard de ces questions évaluatives.

Comment la préservation de la ressource en eau potable est-elle mise en avant ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Réduction des besoins en eau potable	Quelques modifications d'OAP visent à diminuer le nombre de logements attendus induisant ainsi une diminution de la demande en eau potable sur les secteurs concernés.	C'est le cas notamment aux Alluets le Roi où plusieurs OAP sont supprimées ou bien modifient le nombre de logements attendus, tout comme à Morainvilliers ou Juziers.	/	/
Incidences négatives attendues				
[-] Augmentation de la consommation d'eau potable	Les ajustements du zonage et des OAP concourant à l'augmentation de la constructibilité et donc des capacités d'accueil sont susceptibles de conduire à une augmentation des consommations en eau potable. Néanmoins, ces différents secteurs sont tous d'ores et déjà desservis par les réseaux.	Quelques modifications sur des secteurs d'OAP communales sont susceptibles de modifier la demande en eau potable en lien avec les productions de logements attendues : ↘ Deux OAP communales situées à Orgeval augmentent le nombre de logements prévus au maximum de 15 unités sur chaque secteur ; ↘ Le secteur d'OAP créé à Issou entraîne également une hausse de la demande en eau potable sur le secteur ; ↘ L'OAP modifiée à Flins-sur-Seine sur le	D'autres modifications peuvent avoir une implication sur la demande en eau potable, notamment à travers les changements de destination : ↘ Le changement de destination de la clinique de Bazincourt à Chapet peut induire soit une hausse soit une baisse, en tout cas générer de nouveaux besoins en eau potable en lien avec les nouvelles occupations du site. ↘ Le changement de destination des bâtiments situés dans l'emprise du parc du Château à La Falaise pourra également induire de	/

Comment la préservation de la ressource en eau potable est-elle mise en avant ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
		secteur des « Bleuets et jardins familiaux » prévoient également une augmentation significative des logements ; ↘ L'OAP communale modifiée à Auffreville-Brasseuil implique aussi une augmentation de la demande en eau potable en lien avec l'augmentation des logements ; ↘ Enfin, à Juziers, si l'augmentation de densité sur certains secteurs entraîne une hausse de la demande, celle-ci est globalement à la baisse sur d'autres où les objectifs de logements sont réduits.	nouveaux besoins en eau potable sur un site néanmoins déjà desservi.	
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[E] Assurance de la desserte en eau potable	Si la modification implique de nouveaux besoins, ces derniers s'inscrivent sur des secteurs d'ores et déjà desservis au cœur d'espaces urbanisés.	/	/	/

Comment la préservation de la ressource en eau potable est-elle mise en avant ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	Par ailleurs, l'évaluation environnementale du PLUi mentionnait qu'au regard des prélèvements actuels, il peut être estimé qu'il n'y a pas de problématique quantitative en termes de ressource en eau potable sur le territoire. Les 5 plus importants captages présentent un volume de prélèvement d'environ 20 millions de m3. D'autre part, il est également mentionné qu'aucune zone du territoire ne semble spécifiquement vulnérable en termes d'alimentation, y compris en cas d'inondation. Enfin, il faut noter que si des motifs d'évolution du PLUi s'inscrivent sur des communes concernées par des périmètres de captage, les modifications n'ont aucune incidence sur ces derniers. C'est le cas notamment à Rosny-sur-Seine et Buchelay.			

Le développement urbain est-il conditionné à la satisfaction des besoins en matière d'assainissement ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Réduction des besoins d'assainissement	Quelques évolutions liées à la modification, exclusivement sur des sites de projets OAP emportent des incidences positives sur les besoins en assainissement en diminuant la demande via une baisse des nouveaux logements attendus. Ces incidences restent néanmoins très localisées.	Les diminutions du nombre de logements ou de la densité attendue peuvent ainsi être relevées sur la commune des Alluets-le-Roi qui supprime certains sites de projets et revoit à la baisse le nombre de logements attendus sur d'autres. Les communes de Juziers, Morainvilliers ou Rosny-sur-Seine effectuent également une mise à jour à la baisse du nombre de logements sur leurs sites de projet.	/	/
Incidences négatives attendues				
[-] Augmentation des besoins d'assainissement	Si certains sites d'OAP impliquent une diminution des besoins attendus, d'autres secteurs de projet ou futur secteur de renouvellement sont mobilisés pour accueillir des logements supplémentaires ou de nouveaux usages impliquant des besoins potentiellement à la hausse en matière d'assainissement. Toutefois, il faut noter que les incidences négatives relevées s'inscrivent toutes dans un milieu urbain déjà constitué où les réseaux sont	Les différentes modifications des OAP impliquant une hausse du nombre de logements attendus, contribuent à générer un besoin supplémentaire en matière d'assainissement des eaux usées. C'est le cas notamment : ↘ De deux OAP communales situées à Orgeval qui augmentent le nombre de logements prévus au maximum de 15 unités sur chaque secteur ;	Les changements de destination peuvent aussi induire de nouveaux besoins en fonction des futurs usages des sites bien que ces derniers soient déjà desservis. ↘ Le changement de destination de la clinique de Bazincourt à Chapet peut induire en fonction des nouveaux usages des besoins en assainissement renouvelés par	/

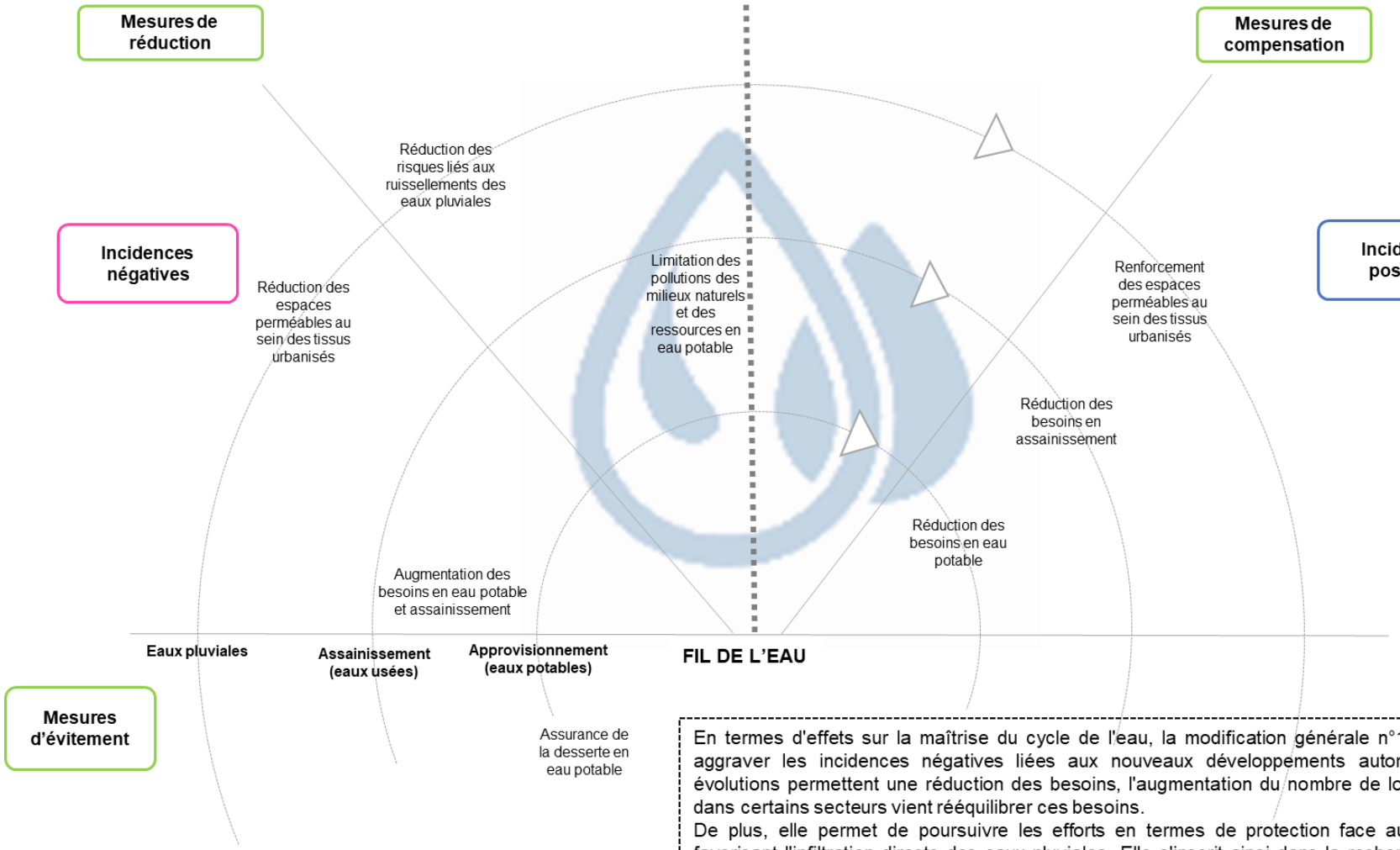
	existants. Si les modifications envisagées impliquent une charge supplémentaire, celle-ci est modérée vis-à-vis des secteurs concernés dans lesquels les réseaux en place assurent d'ores et déjà une gestion efficace des effluents.	↘ Le secteur d'OAP créé à Issou entraîne également une hausse des besoins en matière d'assainissement en fonction de la programmation retenue ; ↘ L'OAP modifiée à Flins-sur-Seine sur le secteur des « Bleuets et jardins familiaux » prévoit également une augmentation significative des logements, générant de nouveaux besoins en équivalent-habitants ; ↘ L'OAP communale modifiée à Auffreville-Brasseuil implique aussi une augmentation des besoins en assainissement en lien avec l'augmentation des logements ; ↘ Enfin, à Juziers, si l'augmentation de densité sur certains secteurs entraîne une hausse de la demande en assainissement, celle-ci est	rapport aux activités existantes ; ↘ Le changement de destination des bâtiments situés dans l'emprise du parc du Château à La Falaise pourra également induire de nouveaux besoins en assainissement.	

		globalement à la baisse sur d'autres où les objectifs de logements sont réduits.		
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[R] Limitation des pollutions des milieux naturels et des ressources en eau potable	Le PLUi approuvé, à travers les règlements écrits et graphiques prend en compte les enjeux relatifs à l'assainissement en prescrivant plusieurs obligations pour préserver de toutes pollutions les milieux naturels et ainsi protéger les sols et la ressource en eau.	/	/	Plusieurs mesures inscrites au règlement contribuent à limiter la pollution des milieux naturels et des ressources en eau potable notamment : ↘ L'interdiction de l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les sols, fossés et égouts. L'obligation de raccordement aux réseaux collectifs, sauf cas d'impossibilité technique ; ↘ Dans le cas d'une impossibilité, la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement collectif ; ↘ Le pré-traitement des eaux usées non domestiques avant le rejet dans le réseau.

Quels sont les leviers mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Renforcement des espaces perméables au sein des espaces urbanisés	Les différentes évolutions qui visent à renforcer les outils de prescriptions des éléments de la trame verte urbaine contribue à pérenniser des espaces végétalisés perméables. De même, les différentes évolutions de zonage dont la plupart vise à déterminer un coefficient de pleine terre maximisé participe à préserver la perméabilité des sols et ainsi leur potentiel d'infiltration.	A travers les OAP, plusieurs prescriptions viennent pérenniser ou développer des éléments de nature en ville, végétalisés, qui disposent d'un potentiel de perméabilité pour assurer l'infiltration des eaux pluviales : ilots végétalisés, franges paysagères, etc.	Plusieurs compléments aux prescriptions graphiques liés à la trame verte urbaine viennent consolider le réseau d'espaces perméables. Les ajouts suivants peuvent être mentionnés : ↘ **Cœurs d'ilot :** Chanteloup-les-Vignes, Poissy, Vernouillet, Mézy-sur-Seine, Tessancourt-sur-Aubette ↘ **Lisières de jardins :** Verneuil-sur-Seine, Tessancourt-sur-Aubette ↘ **Boisements urbains :** Conflans-Sainte-Honorine, Favrieux, Tessancourt-sur-Aubette Des emplacements réservés participent aussi au renforcement de la trame verte urbaine et donc au maintien d'espaces présentant un potentiel en termes de perméabilité : c'est le cas notamment à Mézy-sur-Seine (emplacement réservé pour la création d'un	/

Quels sont les leviers mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			aménagement paysager) ou bien à Limay (deux emplacements réservés pour la création d'espaces publics récréatifs.	
Incidences négatives attendues				
[-] Réduction de la perméabilité de certains espaces	Quelques évolutions portées par la modification entraînent une imperméabilisation des sites. Les incidences sont toutefois peu significatives, étant localisées et très restreintes, liées à l'aménagement nécessaire de certains espaces.	/	La création d'un emplacement réservé à Verneuil-sur-Seine par exemple, ou bien l'augmentation de l'emprise au sols autorisée dans certaines zones urbaines (comme à Gargenville sur la zone économique UEe) ou sur quelques ECU, contribuent à restreindre, très localement, le potentiel de perméabilité des sols.	/
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[R] Réduction des risques liés aux ruissellements des eaux pluviales	Bien que les incidences négatives relevées soient peu significatives, il faut noter que le PLUi approuvé porte déjà attention à la problématique d'artificialisation des sols entraînant une imperméabilisation qui peut générer localement un phénomène de ruissellement. Dans ce sens, des dispositions sont inscrites aux OAP thématiques par	L'OAP Commerce et Artisanat par exemple, dans son axe 3 prévoit de limiter l'imperméabilisation des sols. L'OAP TVB et Belvédères quant à elle, vise à préserver, créer et restaurer des zones humides qui permettent de réguler les eaux pluviales.	/	Le règlement prend des dispositions dans chacune des zones pour inciter à la réduction de l'imperméabilisation des sols via notamment le coefficient de pleine terre par exemple. Il prévoit également de prioriser les revêtements perméables pour le stationnement et incite à l'infiltration ou au stockage provisoire des eaux pluviales en se conformant aux prescriptions des

Quels sont les leviers mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	exemple mais aussi au règlement. Par ailleurs, les dispositions de la modification impliquant des incidences positives (mentionnées ci-dessus) contribuent largement à compenser les incidences négatives précédemment relevées.			règlements d'assainissement.



En termes d'effets sur la maîtrise du cycle de l'eau, la modification générale n°1 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements autorisés. Bien que certaines évolutions permettent une réduction des besoins, l'augmentation du nombre de logements ou de la densité dans certains secteurs vient rééquilibrer ces besoins.
De plus, elle permet de poursuivre les efforts en termes de protection face aux risques inondations en favorisant l'infiltration directe des eaux pluviales. Elle s'inscrit ainsi dans la recherche d'incidences positives des projets urbains intégrant la maitrise du cycle de l'eau."

F. Un cadre de vie sécurisé et confortable

Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux et reprises ici dans le cadre de la modification :

- Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations aux risques naturels ?
- Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations et de l'environnement aux risques technologiques y compris celui lié au transport de matières dangereuses ?
- Le projet propose-t-il des leviers d'actions pour la limitation de l'exposition aux pollutions atmosphériques ?
- Des orientations visent-elles à assurer un environnement sonore de qualité ?

Les incidences de la modification n°1 du PLUi sont analysées au regard de ces questions évaluatives.

Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations aux risques naturels en particulier liés aux inondations ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Renforcement de la réduction du risque inondation à travers la préservation des structures naturelles	Le renforcement des protections des éléments naturels contribue à assurer le maintien d'espaces d'infiltration et de perméabilité, réduisant ainsi les ruissellements responsables de phénomènes d'inondation.	/	Plusieurs aspects de la modification contribuent à valoriser ce rôle multifonctionnel de gestion des eaux pluviales des espaces de nature. C'est le cas des modifications de zonages vers UDa ou UDA4 par exemple, qui entraînent des coefficients d'espaces de pleine terre maximisés, favorisant l'infiltration des eaux et réduisant les ruissellements à l'échelle des parcelles. Le renforcement des prescriptions graphiques comme les cœurs d'ilots et lisières de jardin, les boisements urbains, etc. participe aussi pleinement de la réduction des ruissellements. La modification n°1 permet la création d'environ 3 ha supplémentaires de CIL (Chanteloup-les-Vignes, Mézy-sur-Seine, Poissy, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Tessancourt-sur-Aubette, Triel-sur-Seine),	/

Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations aux risques naturels en particulier liés aux inondations ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			environ 0,5 ha supplémentaires de boisements urbains (Conflans-Sainte-Honorine, Favrieux, Tessancourt-sur-Aubette), 1 ha d'ECV (Verneuil-sur-Seine), 0,32 km de continuités paysagères (Orgeval) Le passage de certains secteurs en zones en naturelles (NV, NPr…) permet de préserver les espaces d'infiltration et la perméabilité, parfois en limite directe avec les espaces de la Seine comme à Rosny-sur-Seine ou à Verneuil-sur-Seine. Enfin, les évolutions des emplacement réservés peuvent être citées. Ceux dont la vocation d'espaces paysagers est affirmée pourront jouer le rôle d'espaces tampon de gestion des eaux pluviales au cœurs de tissus urbains (exemple à Mézy-sur-Seine…).	
[+] Réduction de l'exposition aux risques naturels	Plusieurs évolutions portées par la modification induisent une réduction de l'exposition au risque, accroissant ainsi le niveau de protection sur le	Dans certaines OAP communales, la réduction du nombre de logements attendus permet de réduire l'exposition au risque recensé. C'est le cas sur	Des modifications intervenant sur des emplacements réservés participent aussi de la réduction de la vulnérabilité. A titre d'exemples :	/

Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations aux risques naturels en particulier liés aux inondations ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	territoire, notamment vis-à-vis du risque inondation.	l'OAP du site « Carayon » à Morainvilliers vis-à-vis des mouvements de terrain.	↘ La suppression d'un ER à Vaux-sur-Seine en secteur inondable identifié au PPRi permet d'éviter l'exposition de la population et maintient libre cet espace pour l'expansion de crues ; ↘ De même, la suppression d'un ER à Méricourt permet de réduire la vulnérabilité face au risque inondation dans un secteur soumis au PPRI ; ↘ La création de plusieurs ER à Limay en bordure immédiate de Seine permet de préserver ces espaces en envisageant des usages adaptés de type récréatifs ; ↘ La création d'un ER spécifique à un ouvrage de rétention d'eaux pluviales à Mézières-sur-Seine permettra la gestion des eaux de l'opération urbaine.	

Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations aux risques naturels en particulier liés aux inondations ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			Par ailleurs, à Rosny-sur-Seine, le passage d'un secteur de UDb à NV permet de réduire l'exposition en limitant la constructibilité du site en proximité immédiate de la Seine et sur des espaces inondables.	
Incidences négatives attendues				
[-] Augmentation de l'aléa notamment ruissellement	Quelques modifications apportées au PLUi en termes d'artificialisation des sols peuvent induire une augmentation des ruissellements entraînant une hausse du risque inondation.	L'augmentation de densité dans certaines OAP peut entraîner une augmentation de l'imperméabilisation des sols à l'origine d'une potentielle hausse du risque inondation.	De manière très ponctuelle, des évolutions sur des emplacements réservés peuvent porter des incidences négatives. L'ajout d'emplacements réservés concernant des projets de construction ou de voirie entraineront potentiellement une plus grande imperméabilité des sols. A titre d'exemples : le cimetière paysager à Orgeval induira une certaine imperméabilisation par rapport à la situation initiale bien qu'une certaine perméabilité globale de la parcelle sera respectée.	De manière très ponctuelle et localisée également, les modifications envisagées sur les règles s'appliquant sur certains ECU en matière de clôtures et d'emprise au sol des extensions et annexes conduiront potentiellement à restreindre les espaces disponibles à l'infiltration des eaux pluviales.
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[R] Contribution à l'atténuation des effets du dérèglement climatique	Les incidences négatives relevées sur ce volet restent peu significatives et sont par ailleurs compensées par les incidences positives portées	/	/	/

Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations aux risques naturels en particulier liés aux inondations ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	par la modification. En renforçant le dispositif des prescriptions graphiques liées à la trame verte urbaine, la modification permet de préserver de nouveaux espaces perméables participant à la réduction du risque inondation par ruissellement, d'autant plus vis-à-vis des épisodes climatiques intenses liés au dérèglement climatique. Au-delà du risque lié à l'inondation, ce renforcement des prescriptions contribue à assurer des espaces assurant des effets « rafraichissants » et limitant ainsi le phénomène d'ilots de chaleur urbain.			

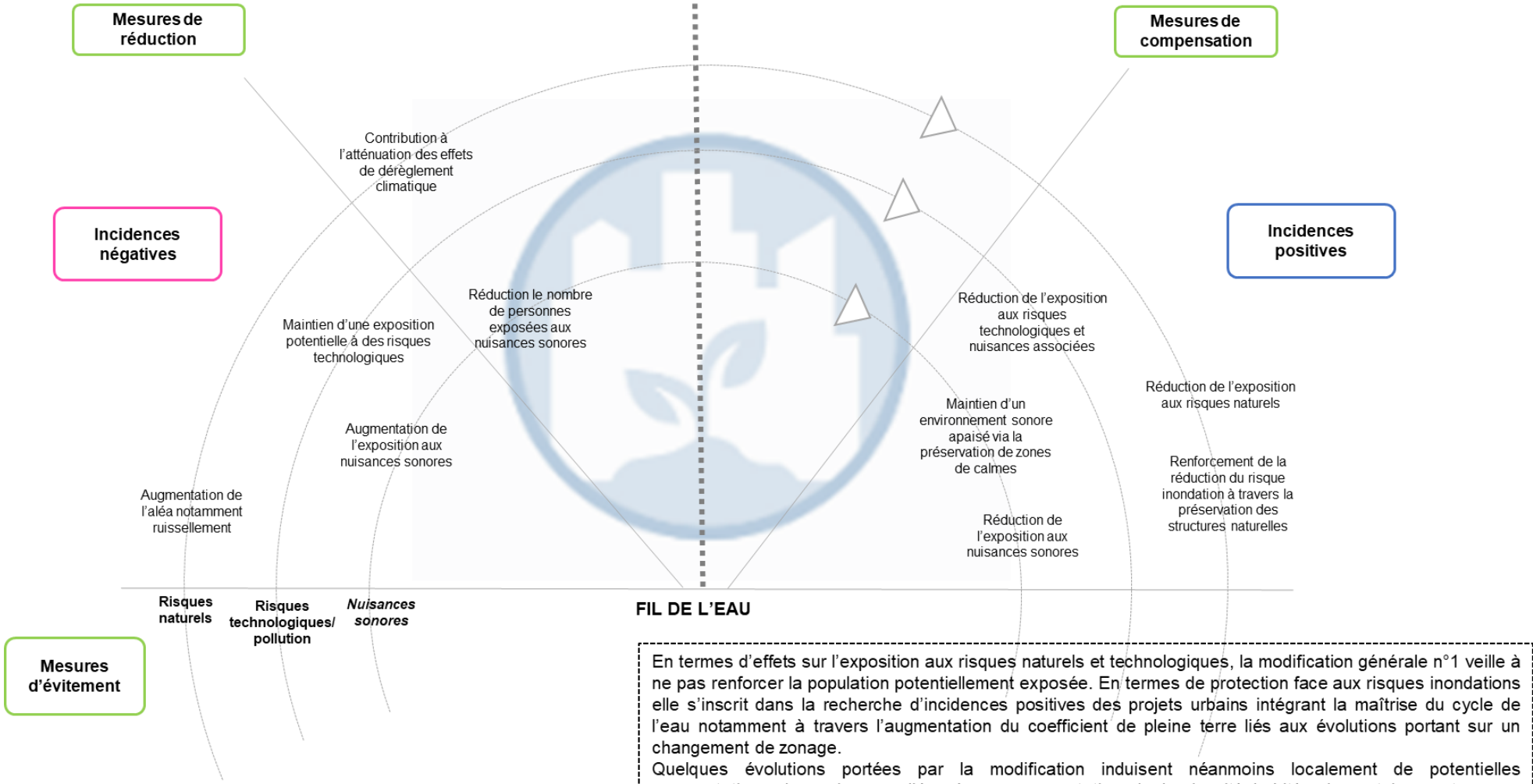
Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations et de l'environnement aux risques technologiques y compris celui lié au transport de matières dangereuses ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Réduction de l'exposition aux risques technologiques et nuisances associées	De manière très ponctuelle, quelques modifications permettront de réduire les impacts potentiellement liés à l'implantation d'activités pouvant présenter des nuisances.	/	L'ajout d'un linéaire commercial à Poissy dans le centre-ville permet d'exclure l'implantation d'activités potentiellement à l'origine de nuisances qui pouvaient être autorisées par le zonage, préservant ainsi le cadre de vie mixte du secteur. Un changement de zonage ponctuel à Mantes-la-Jolie a pour principal effet de modifier les occupations du sol possibles dont le caractère résidentiel où d'activités compatibles avec une activité résidentielle est recherché, ce qui contribue à réduire les potentielles nuisances.	/
Incidences négatives attendues				
[-] Maintien d'une exposition potentielle à des risques technologiques	De manière très localisée, une modification de zonage, qui correspond néanmoins à l'existant, induira de fait, la poursuite d'éventuelles incidences en matière de risques liés à des activités industrielles.	/	A Gargenville, le passage à un zonage d'activités économiques d'un secteur classé en zone urbaine résidentielle introduit la possibilité de construire des bâtiments générant potentiellement des risques	/

Le projet permet-il de limiter l'exposition des populations et de l'environnement aux risques technologiques y compris celui lié au transport de matières dangereuses ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	L'incidence n'est toutefois pas significative, actant la situation actuelle de l'occupation des sols de la zone.		en toute proximité d'un secteur résidentiel et d'une zone d'accueil des gens du voyage.	
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
X	/	/	/	/

Des orientations visent-elles à assurer un environnement sonore de qualité ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Réduction de l'exposition aux nuisances sonores	Plusieurs dispositions prises par la modification contribuent à réduire l'exposition aux nuisances sonores des habitants et usagers.	La modification de l'OAP communale « Centre-village » à Buchelay supprime la réalisation d'un groupe scolaire dans un secteur soumis à des niveaux sonores assez élevés, liés aux voies de circulation proche. Elle évite ainsi l'exposition d'une population sensible à un environnement sonore dégradé.	Un changement de zonage ponctuel à Mantes-la-Jolie a pour principal effet de modifier les occupations du sol possibles dont le caractère résidentiel où d'activités compatibles avec une activité résidentielle est recherché, ce qui contribue à réduire les potentielles nuisances.	Une disposition transversale permet d'adapter la règle liée aux clôtures afin d'assurer la réalisation de dispositifs techniques permettant la réduction de l'exposition aux nuisances sonores tout en combinant les enjeux paysagers.
[+] Maintien d'un environnement sonore apaisé via la préservation de zones de calme	Certaines modifications apportées au PLUi permettent de préserver des espaces de calme ou de maintenir un environnement sonore acceptable.	Au sein des OAP communales, la protection et le renforcement de certains espaces libres et végétalisés en cœur d'opération contribuent à créer des espaces de calme dans des secteurs parfois soumis à des nuisances sonores liées aux principales voies de circulation. C'est le cas notamment sur plusieurs OAP de Juziers comme le secteur des « Sotteries ».	En intervenant sur les possibilités de circulation au sein des tissus existants, les emplacements réservés permettent aussi d'influer sur l'environnement sonore : ↘ La suppression de plusieurs emplacements réservés à Triel-sur-Seine par exemple, permet de préserver les tissus résidentiels d'une augmentation des circulations motorisées, en limitant le gabarit des voies de desserte.	/

Des orientations visent-elles à assurer un environnement sonore de qualité ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			↘ A l'inverse d'autres emplacements réservés peuvent contribuer à améliorer les conditions de circulation et la fluidité du trafic, limitant de fait les nuisances liées à une densité du trafic : c'est le cas à Orgeval par exemple, pour accéder à de récentes opérations urbaines ou bien encore à Meulan-en-Yvelines.	
Incidences négatives attendues				
[-] Augmentation de l'exposition aux nuisances sonores	Quelques évolutions portées par la modification induisent néanmoins localement de potentielles augmentations des nuisances liées à une augmentation de la densité habitée de certains secteurs en proximité de sources de bruit ou bien liées à des types d'activités autorisées. Ces incidences restent très localisées.	L'OAP créée à Issou est située en bordure de la D190 générant des nuisances en lien avec la circulation. L'OAP de Flins-sur-Seine « Les bleuets et jardins familiaux », en augmentant le nombre de logements attendus, augmente l'exposition aux nuisances sonores dans un secteur impacté par le bruit en provenance de l'A13 et de la D14 en proximité.	A Gargenville, le passage à un zonage d'activités économiques d'un secteur classé en zone urbaine résidentielle introduit la possibilité de construire des bâtiments générant potentiellement des nuisances (bruit industriel lié aux activités, liés aux circulations poids lourds éventuelles…) en toute proximité d'un secteur résidentiel et d'une zone d'accueil des gens du voyage.	/

Des orientations visent-elles à assurer un environnement sonore de qualité ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[R] Réduction du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores	Les OAP et le règlement au PLUi approuvé projette le respect de certaines règles d'isolation acoustique lorsque les secteurs sont particulièrement impactés par le bruit. Ces dispositions permettent de rappeler la réglementation en vigueur vis-à-vis du classement sonore des infrastructures terrestres et de réduire l'exposition au bruit.	Les OAP de secteur à échelle communale impactée par des enveloppes de nuisances liées au trafic routier/ferroviaire (supérieur à 65 DB) intègrent des mesures de protection acoustique (marge de recul, isolation, orientation des bâtiments, parois).	/	Le règlement prévoit que pour les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles et les parties nouvelles de constructions à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin, d'action sociale, d'hébergement hôtelier et touristique devront faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret. De plus, dans les dispositions communes (4.1.2), le règlement prévoit que les nouvelles constructions devront tenir compte des risques ou des nuisances auxquels elles peuvent être exposées. Le règlement rappelle l'application des dispositions de l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme interdisant la construction le long des voies à grande circulation (Partie 1 du Règlement).



En termes d'effets sur l'exposition aux risques naturels et technologiques, la modification générale n°1 veille à ne pas renforcer la population potentiellement exposée. En termes de protection face aux risques inondations elle s'inscrit dans la recherche d'incidences positives des projets urbains intégrant la maîtrise du cycle de l'eau notamment à travers l'augmentation du coefficient de pleine terre liés aux évolutions portant sur un changement de zonage.

Quelques évolutions portées par la modification induisent néanmoins localement de potentielles augmentations des nuisances liées à une augmentation de la densité habitée de certains secteurs en proximité de sources de bruit ou bien liées à des types d'activités autorisées. Ces incidences restent très localisées (Issou, Flins-sur-Seine).

G. Le défi de la performance énergétique et développement durable du territoire

Les effets du PLUi avaient été évalués sur la base des questions évaluatives suivantes issues de la hiérarchisation des enjeux et reprises ici dans le cadre de la modification :

- Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) liées aux constructions ?
- Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées aux déplacements et transports de marchandises ?
- Comment le projet soutient-il la prévention et la valorisation des déchets localement et le maintien du niveau de l'offre d'accueil en déchetterie ?

Les incidences de la modification n°1 du PLUi sont analysées au regard de ces questions évaluatives.

Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées aux constructions ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Limitation des besoins énergétiques liés aux constructions	La modification n°1 porte quelques sujets d'évolution qui permettent d'envisager localement une limitation de la demande en énergie. Les leviers responsables de cette limitation sont d'une part la réduction des objectifs de construction de logements et d'autre part, une ambition portée sur les performances attendues du bâti.	Seules les OAP sont mobilisées sur ce sujet. Certaines communes envisagent la suppression de périmètres d'OAP ou encore la limitation des objectifs de constructions sur plusieurs sites comme aux Alluets-le-Roi. De manière plus spécifique, à Juziers, l'OAP des Sergenteries prévoit la fonctionnalisation des toitures en permettant un usage lié à la production des énergies renouvelables. A Rosny-sur-Seine enfin, sur le site des Hautes Perruches, il est prévu une performance énergétique et environnementale renforcée du bâti.	/	/
Incidences négatives attendues				
[-] Augmentation des consommations énergétiques et émissions de GES liées aux constructions et nouveaux habitants	Si la modification n°1 permet par certaines évolutions de limiter les besoins en énergie localement, d'autres évolutions impliquent quant à elles une hausse des besoins. A noter néanmoins que cette hausse potentielle liée à des constructions	Plusieurs OAP envisagent ainsi l'augmentation du nombre de logements sur plusieurs sites. C'est le cas notamment à Orgeval où deux OAP voient les objectifs de logements augmenter ou bien encore à Flins-sur-Seine. La création de l'OAP à	Les changements de destination prévus par la modification représentent également des secteurs potentiellement en demande en matière d'énergie vis-à-vis des futurs usages (à Chapet sur le secteur de la Clinique, à Guitrancourt sur certains	/

Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées aux constructions ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	neuves est limitée par la réglementation thermique en vigueur.	Issou implique également une hausse des besoins énergétiques et des futures émissions de GES en lien avec les futurs usages du site.	constructions existantes, à La Falaise sur le secteur du château ou encore sur la ferme située à Sailly).	
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[R] Amélioration de la performance énergétique des nouvelles constructions	Le PLUi approuvé développe des mesures s'appuyant notamment sur les principes du bioclimatisme rappelés aux OAP et au règlement. Il faut noter également que la réglementation thermique RE 2020 s'applique pour les logements depuis le 1er janvier 2022 et contribue désormais à assurer une part importante de la performance énergétiques des futures constructions.	Les OAP de secteur favorisent la recherche des principes bioclimatiques pour les nouvelles constructions.	/	Le règlement écrit développe des mesures visant à privilégier des principes bioclimatiques pour améliorer la performance énergétique des futures constructions.
[R] Augmentation de la part d'énergies renouvelables dans le mix énergétique	Plusieurs dispositions du PLUi approuvé s'impliquent en faveur des énergies renouvelables en développant des prescriptions aux OAP pour les secteurs de projet, mais aussi au règlement.	Les OAP de secteurs à échelle communale développent plusieurs mesures pour améliorer la part des énergies renouvelables dans le mixte énergétique. Ces dispositions ne sont pas remises en cause par la modification générale n°1 du PLUi.	/	Le règlement développe des prescriptions pour que toute construction située dans un périmètre du réseau de chaleur s'y raccorde, afin de renforcer le mixte énergétique. De plus, le règlement autorise la mise en place de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable répondant aux besoins des

Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées aux constructions ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
		Ainsi, pour les projets en extension urbaine, il est prévu : ↘ Etudier la mise en œuvre de systèmes collectifs de production d'énergie ↘ Encourager la densification des réseaux de chaleur existant en favorisant la densification urbaine et la mixité de fonctions ↘ Avoir recourt à au moins une source d'énergie renouvelable ou de récupération, sauf s'il est démontré que cela n'est pas pertinent ↘ Prévoir une couverture de 30% de son énergie primaire (besoins en eau chaude, sanitaire, chauffage, …) par des énergies renouvelables et de récupération, sauf impossibilité technique ↘ Eviter les masques solaires afin de ne pas obérer le		consommations domestiques. Ce dispositif doit toutefois être intégré à la conception générale du projet.

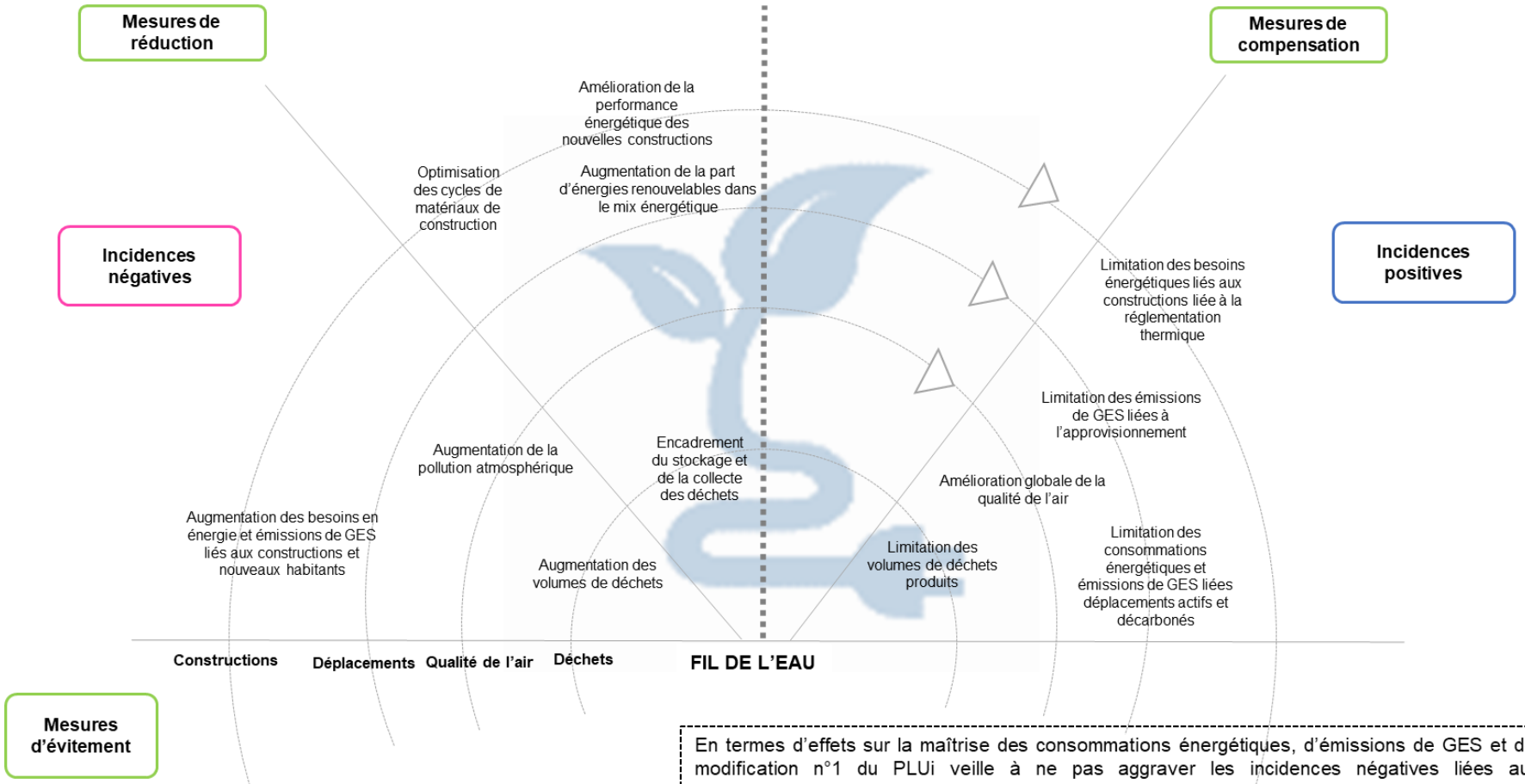
Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées aux constructions ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
		potentiel de développement énergétique solaire en toiture. Pour les projets en renouvellement urbain, il est prévu de développer l'énergie solaire (thermique et/ou photovoltaïque) sur les toitures des bâtiments, sauf impossibilité technique.		

Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées aux déplacements et transports de marchandises ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Limitation des consommations et émissions de GES liées aux déplacements actifs et décarbonés	La modification n°1 porte plusieurs évolutions contribuant à réduire les besoins en énergie liés aux déplacements, notamment en valorisant à travers plusieurs outils les déplacements doux, actifs et non carbonés.	Ainsi, plusieurs OAP, à Chanteloup-les-Vignes, Morainvilliers, Juziers ou encore Favrieux prévoient à titre d'exemples, des requalifications de voiries favorisant les modes actifs, la réalisation de cheminements doux, la limitation des stationnements, etc.	Certaines modifications du règlement graphique permettent également de valoriser les cheminements doux. Les évolutions suivantes permettent d'illustrer ces apports vis-à-vis du renforcement des déplacements doux : ↘ A Achères et Conflans-Sainte-Honorine, le maintien de linéaires doux permettant l'accès aux espaces verts ↘ L'extension d'un ER à Conflans Saint Honorine pour créer une aire de retournement et des stationnements en proximité du bac pour faciliter les déplacements d'une rive à l'autre de la Seine ; ↘ Ou encore, à Mantes-la-Jolie, un ER qui permet de créer un cheminement doux au cœur d'un secteur	/

Le projet permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées aux déplacements et transports de marchandises ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
			à enjeux métropolitains.	
[+] Limitation des émissions de GES liées à l'approvisionnement	Bien que l'incidence positive soit très peu significative car isolée et localisée, il faut noter la volonté affichée sur l'OAP de Rosny-sur-Seine de favoriser des activités d'approvisionnement local qui permet de limiter les besoins énergétiques et la production de GES liées au transport de marchandises.	Ainsi, c'est l'OAP situées aux Hautes Perruches à Rosny-sur-Seine qui flèche des activités économiques agricoles locales valorisant les circuits-courts.	/	/
Incidences négatives attendues				
Aucune incidence négative n'est portée par la modification n°1 du PLUi				
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
X	/	/	/	/

Comment le projet soutient-il la prévention et la valorisation des déchets localement et le maintien du niveau de l'offre d'accueil en déchetterie ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
Incidences positives attendues				
[+] Limitation des volumes de déchets produits	La modification n°1 permet de limiter le volume de certains déchets en valorisant le renouvellement de certains bâtis existants. La portée de l'incidence reste néanmoins peu significative, étant principalement isolée vis-à-vis de quelques sites sur le territoire. De la même manière, en réduisant le nombre de logements attendus sur certains secteurs, les volumes de déchets à collecter seront réduits.	La suppression de certaines OAP, notamment aux Alluets-le-Roi, permet de réduire les volumes de déchets qui seront à collecter localement en réduisant le nombre de ménages attendus.	Des changements de destination qui permettent de valoriser le bâti existant, limitant les démolitions et gestion de déchets de démolition. Trois changements de destination sont ainsi ciblés sur cette modification.	
Incidences négatives attendues				
[-] Augmentation des volumes de déchets	Certaines évolutions entraînent des enjeux en lien avec les changements de destination et les potentiels nouveaux usages sur ces sites qui peuvent contribuer à augmenter les productions de déchets ménagers par exemple. A noter également une production de déchets liés à des chantiers de construction	Sur certains secteurs d'OAP (Orgeval, Issou, Flins-sur-Seine…), les objectifs de logements sont revus à la hausse, entraînant de fait localement des volumes de déchets supplémentaires à collecter liés aux nouveaux ménages et parfois des volumes de déchets de chantier à gérer liés à des démolitions et constructions.	Quelques emplacements réservés également qui vont générer des volumes de déchets, à la fois en induisant parfois la démolition de constructions ou aménagements en place mais aussi en générant des volumes de déchets de chantier temporaires. A Gargenville, le changement de zonage impliquant un	/

Comment le projet soutient-il la prévention et la valorisation des déchets localement et le maintien du niveau de l'offre d'accueil en déchetterie ?				
	Synthèse des incidences attendues du PLUi modifié	**Modifications des OAP**	**Modifications du règlement graphique**	**Modifications du règlement écrit**
	sur les sites d'emplacements réservés. Néanmoins, les incidences restent localisées, peu significatives et ne sont pas spécifiques à la procédure de modification : l'évolution globale du territoire entraîne d'ores et déjà ce type d'incidences (renouvellement du tissu, accueil de nouveaux ménages, etc.).		passage en zone économique pourra potentiellement impliquer des volumes de déchets spécifiques à collecter sur le secteur. A noter néanmoins que le secteur fait déjà l'objet de ces types d'usages, le changement de zonage permet de rétablir un type de zone adapté à ces derniers.	
Mesures d'évitement, de réduction, de compensation				
[R] Encadrement du stockage et de la collecte des déchets	Le PLUi approuvé prévoit d'ores et déjà des dispositions permettant l'encadrement du stockage des déchets et permettant de répondre aux besoins en matière de collecte.	/	/	Le règlement impose que chaque nouvelle construction doit être dotée d'un ou plusieurs locaux permettant el remisage des conteneurs de déchets ménagers et assimilés. Indirectement, cette mesure permet de limiter les dépôts sauvages et d'assurer une meilleure gestion des déchets.
[R] Optimisation des cycles de matériaux de construction	Concernant les incidences relevant les volumes de déchets de déconstruction générés sur certains sites, l'OAP TVB et Belvédères prévoit de valoriser l'utilisation de matériaux locaux, issus de filières durables pour les nouvelles constructions.	/	/	/



En termes d'effets sur la maîtrise des consommations énergétiques, d'émissions de GES et de déchets, la modification n°1 du PLUi veille à ne pas aggraver les incidences négatives liées aux nouveaux développements. Plusieurs dispositions du PLUi approuvé s'impliquent en faveur des énergies renouvelables en développant des prescriptions aux OAP pour les secteurs de projet, mais aussi au règlement. Ainsi en lien avec les ambitions du PCAET, elle permet de poursuivre les efforts en termes développement des énergies renouvelables et de récupération ainsi que l'optimisation énergétique des nouveaux bâtiments. De nombreuses évolutions apportées par la modification n°1 sont en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air notamment à travers le développement de mobilités décarbonées.

IX. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le PLUi modifié fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLUi. Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse en s'appuyant sur les orientations définies dans le PADD du PLUi approuvé. Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité.

Pour chacun d'entre eux sont précisés :

- La thématique et l'axe du PADD concernés ;
- La source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible
- La périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLUi, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 6 ans à compter de l'approbation du PLUi

A.Suivi des effets du PLUi sur développement économique

THEMATIQUES	AXES CONCERNES	INDICATEURS	SOURCES (DIRECTION/SERVICE)	FREQUENCE DE SUIVI
ACTIVITES ÉCONOMIQUES	Axe 2	Densité des Parcs d'Activités Économiques (PAE) (nombre d'emploi et d'entreprises)	Développement Économique	3 ans
		Taux de vacance des locaux dans les Parcs d'Activités Économiques (PAE)	Développement Économique	1 an
		Nombre de hubs, d'espaces de coworking et tiers-lieux créés depuis l'approbation du PLUi	Développement Économique	1 an
		Part de foncier économique disponible dans les Parcs d'Activités Économiques (PAE)	Développement Économique	1 an
COMMERCE	Axe 2	Densité de commerces en centre-ville et en centre-bourg	Développement Économique	3 ans
TOURISME	Axe 1 / Axe 2	Taux d'occupation des lits destinés à l'hébergement touristique (hôtels, campings, etc.) sur l'ensemble du territoire	Tourisme	1 an
	Axe 1	Nombres d'équipements touristiques et de loisirs présents sur le territoire	Tourisme	3 ans
AGRICULTURE	Axe 1	Superficie des espaces agricoles cultivés identifiés en agriculture biologique	Développement Durable	3 ans
		Nombre d'exploitations pratiquant la vente directe	Développement Durable	3 ans

B.Suivi des effets du PLUi sur le cadre de vie et équipements

THEMATIQUES	AXES CONCERNES	INDICATEURS	SOURCES (DIRECTION/SERVICE)	FREQUENCE DE SUIVI
LOGEMENT	Axe 3	Nombre et taux de logements sociaux par commune	Renouvellement Urbain	1 an
		Nombre et typologie de logements construits par secteur et par commune	Renouvellement Urbain	1 an
		Nombre de places réalisées d'aires d'accueil des gens du voyage	Renouvellement Urbain	1 an
		Nombre de logements démolis et reconstruits dans les NPNRU	Renouvellement Urbain	1 an
		Densité moyenne de logements à l'hectare par zone urbaine mixte	Renouvellement Urbain / Planification / SIG	1 an
MIXITE FONCTIONNELLE	Axe 2	Densité d'emplois dans le tissu urbain mixte	Développement Économique / SIG	1 an
	Axe 3	Densité urbaine (nombre habitant / emploi) dans un périmètre de 800m autour des pôles gares	Développement Économique / Planification / SIG	1 an
	Axe 2 / Axe 3	Part de la surface de zones urbaines non mixtes converties en zones urbaines mixtes (résidentielles mixtes, économiques mixtes)	Planification / SIG	1 an
	Axe 3	Ratio entre l'emprise au sol des constructions et la hauteur moyenne des constructions par zone	Planification	3 ans
RESEAUX	Axe 2	Taux d'équipement en fibre ou linéaire de fibre déployé	CD78 / SIG	1 an

MOBILITE	Axe 1 / Axe 3	Linéaire de cheminement doux créés ou réaménagés sur le territoire (le long de la Seine, au sein des espaces agricole) (en km)	Mobilité / SIG	1 an
	Axe 3	Nombre de projet intégrant la mutualisation, le foisonnement, l'autopartage	Planification / ADS	1 an
	Axe 3	Part des flux domicile-travail entrant et sortant par typologie de mode de transports	INSEE / SIG	3 ans

C. Suivi des effets du PLUi sur la qualité paysagère et écologique

THEMATIQUES	AXES CONCERNES	INDICATEURS	SOURCES (DIRECTION/SERVICE)	FREQUENCE DE SUIVI
PAYSAGE / PATRIMOINE	Axe 1	Evolution de la qualité des belvédères inscrits à l'OAP TVB	Planification	1 an
	Axe 1 / Axe3	Evolution de la qualité du traitement des franges paysagères et de la qualité architecturale des entrées de villes et de territoire	Planification	1 an
	Axe 1	Nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées sur les éléments/secteurs patrimoniaux	Planification/ADS	1 an
MILIEUX NATURELS	Axe 1	Superficies construites dans les corridors écologiques couvertes par un zonage A et N	Planification/ ADS	1 an
	Axe 1	Superficie des zones U et AU basculées en zone N ou A dans le cadre des évolutions du PLUi	Planification	1 an
	Axe 1 / Axe 3	Part de la surface d'espaces végétalisés dans l'enveloppe urbaine : CIL, ECV, BU, EBC urbains, Nj	Planification	Après chaque évolution
	Axe 1	Taux de zones humides avérées suite à la mise en œuvre d'une étude dans le cadre de projet	Planification/ADS	1 an

D.Suivi des effets du PLUi sur la qualité environnementale et santé en ville

THEMATIQUES	AXES CONCERNES	INDICATEURS	SOURCES (DIRECTION/SERVICE)	FREQUENCE DE SUIVI
ENERGIE	Axe 1	Part des énergies renouvelables dans la consommation énergétique par an (GWh)	Planification	3 ans
	Axe 1 / Axe 2	Mix énergétique : part des consommations énergétiques par type d'énergie par an (GWh)	Planification	3 ans
	Axe 1 / Axe 3	Part des logements énergivores réhabilités	Développement Durable et Habitat	1 an
RESSOURCES NATURELLES	Axe 1	Superficie de forêts/espaces forestiers gérés durablement	Développement Durable	3 ans
	Axe 1	Nombre de constructions réalisées dans les périmètres de protection des captages	Planification / SIG	1 an
	Axe 1	Capacité résiduelle en matière d'approvisionnement en eau potable, de gestion des eaux usées et de gestion des déchets	Cycle de l'eau et Déchets	1 an
	Axe 1	Part de surfaces remises en état suite à une activité d'extraction de matériaux	Planification	3 ans
RISQUES/NUISANCES	Axe 1 / Axe 3	Part de la population et des établissements sensibles exposés aux risques naturels	Planification / SIG	3 ans
	Axe 1	Part de la population et des établissements sensibles exposés aux risques technologiques (SEVESO, ICPE, …)	Planification / SIG	3 ans
	Axe 1	Part de la population exposée aux nuisances sonores (routières, ferroviaires, aéroportuaires)	Développement Durable	3 ans

QUALITE DE L'AIR	Axe 3	Evolution des émissions des polluants atmosphériques sur le territoire (ktCO2eq.)	Planification	1 an
	Axe 3	Evolution de la part des différents secteurs d'activités dans les émissions de GES	Planification	1 an

PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



MODIFICATION GENERALE N° 1 DU DOSSIER DE PLUI APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU 14 DÉCEMBRE 2023

Le Président

4.2.3.2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (3/3)

Modification générale n°1 du PLUi

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★ 1 ★

3. TABLEAU D'ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

PARVENU LE
20 DEC. 2023
SOUS-PRÉFECTURE
78 MANTES LA JOLIE

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

1]

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

TRANSVERSALE **p 3**

SECTEUR A (Achères / Andrésy / Carrières-sous-Poissy / Chanteloup-les-Vignes / Conflans-Sainte-Honorine/ Poissy) **p 9**

SECTEUR B (Chapet / Médan / Triel-sur-Seine / Verneuil-sur-Seine / Vernouillet / Villennes-sur-Seine) **p 23**

SECTEUR C (Les Alluets-le-Roi / Morainvilliers / Orgeval) **p 34**

SECTEUR D (Juziers / Les Mureaux / Meulan-en-Yvelines / Mézy-sur-Seine / Vaux-sur-Seine) **p 43**

SECTEUR E (Buchelay / Gargenville / Guitrancourt / Issou / Limay / Magnanville / Mantes-la-Jolie / Mantes-la-Ville / Porcheville) **p 58**

SECTEUR F (Arnouville-les-Mantes / Aubergenville / Auffreville-Brasseuil / Boinville-en-Mantois / Bouafle / Favrieux / Flins-sur-Seine / Fontenay-Mauvoisin/ Hargeville / Jumeauville / La Falaise / Mézières-sur-Seine / Perdreauville) **p 67**

SECTEUR G (Rosny-sur-Seine) **p 77**

SECTEUR H (Brueil-en-Vexin / Fontenay-Saint-Père / Lainville-en-Vexin / Méricourt / Montalet-le-Bois / Sailly / Tessancourt-sur-Aubette) **p 80**

TRANSVERSALES

GRAND PARIS SEINE &OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS TRANSVERSALES

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°1 –CORRECTION DU TABLEAU DE SYNTHESE DU REGLEMENT DE LA ZONE NSh DANS LE RAPPORT DE PRÉSENTATION	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une modification de mise en cohérence de différentes pièces du PLUi, sans effet règlementaire, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°2 – CLARIFICATION DE LA METHODOLOGIE D'IDENTIFICATION DES CŒURS D'ÎLOTS ET LISIERES DE JARDINS DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	Renforcement de justifications – sans effet							S'agissant d'une modification visant une clarification de la méthodologie, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°3 – CLARIFICATION DU CALCUL DE LA MAJORATION DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	Clarification de règle – sans effet							S'agissant d'une modification visant à clarifier la modalité de calcul de l'emprise au sol, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°4 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE DÉCLENCHEMENT DE LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ PRINCIPALE DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	Clarification de règle – sans effet							S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°5 – AJOUT DE LA NOTION DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE DANS L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT	Mise en cohérence de l'OAP – sans effet							S'agissant d'une modification visant une mise en cohérence de l'OAP, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°6 – CLARIFICATION DE L'ARTICULATION ENTRE OAP DE SECTEURS A ENJEUX METROPOLITAINS ET RÈGLEMENT	Clarification de règle – sans effet							S'agissant d'une modification visant à clarifier l'articulation des différentes pièces du PLUi, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°7 – CLARIFICATION DE L'ORIENTATION RELATIVE AUX INTERVENTIONS SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DANS LES OAP DE SECTEURS A ENJEUX METROPOLITAINS	Clarification de règle – sans effet							S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°8 – REPOSITIONNEMENT DE SCHÉMAS DES SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE À REQUALIFIER DANS L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) ET BELVÉDÈRES	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°9 – RECTIFICATION DU VISA AU CHAPITRE 3.3 DE LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°10 – AJOUT ET MENTION D'ANNEXES AU REGLEMENT À LA PARTIE 1 DU RÈGLEMENT	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°11 – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DANS LE DESCRIPTIF DE LA ZONE UDa DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°12 – CORRECTION D'UN SCHEMA SUR LA MESURE D'UN TERRAIN EN PENTE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une modification visant une correction d'erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°13 – CLARIFICATION DE LA DEFINITION DE NIVEAU EN SOUS-SOL DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Clarification de définition - sans effet							S'agissant d'une modification visant une clarification de la définition, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°14 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE DE STATIONNEMENT DE LA SOUS-DESTINATION HEBERGEMENT DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Clarification de définition - sans effet							S'agissant d'une clarification de règle, cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.
N°15 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE BAIE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Clarification de la définition - sans effet							S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°16 – CLARIFICATION DE LA NOTION DE CONSTRUCTION D'ANNEXE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Clarification de la définition - sans effet							S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°17 - CLARIFICATION DE LA NOTION DE VOIE DE DESSERTE D'UN TERRAIN DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Clarification de la définition - sans effet							S'agissant d'une modification visant une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°18 – MISE A JOUR DU TABLEAU LISTANT LES COMMUNES SITUEES EN DEHORS DE L'UNITE URBAINE DE PARIS DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	Actualisation de données - sans effet							S'agissant d'une modification visant une mise à jour, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°19 – ADAPTATION DE LA RÈGLE DE CLÔTURE SUR VOIE EN CAS DE PROTECTION CONTRE DES NUISANCES SONORES DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	[+] L'adaptation de la règle prévoit que les aménagements acoustiques en clôtures devront participer "à la qualité du paysage de la rue", ce qui permet d'assurer des dispositifs certes techniques mais respectueux du cadre paysager.	x	x	[+] L'adaptation de la règle permet de réduire l'exposition aux nuisances sonores des populations exposées en autorisant la pose d'aménagements acoustiques adaptés ; la disposition vise donc une amélioration du cadre de vie et de la santé des habitants.	x	x	x	Cette modification concernant le complément de la règle de clôtures porte des incidences positives vis-à-vis de l'amélioration du cadre de vie et de la santé des populations exposées aux nuisances sonores.
N°20 – PRECISIONS SUR LES MODALITES DE CALCUL DU RETRAIT POUR LES OUVRAGES TECHNIQUES DE COLLECTE DES DECHETS TELS QUE LES BORNES D'APPORT VOLONTAIRE DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	x	x	x	x	x	x	[+] La modification assure une meilleure prise en compte technique de l'implantation des bornes d'apport volontaire, assurant indirectement une meilleure gestion de la collecte des déchets dans les secteurs qui en seront équipés.	Cette modification n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement. Toutefois, elle contribuera à une meilleure gestion de la collecte des déchets.
N°21 - MISE A JOUR DES NORMES DE STATIONNEMENT POUR VELO EN APPLICATION DU DECRET DU 30 JUIN 2022 DANS LA PARTIE 1 DU REGLEMENT	x	x	x	x	x	[+] L'adaptation des normes pour le stationnement vélo peut faciliter le développement de déplacements décarbonés, contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air et à la réduction des consommations énergétiques.	x	Cette modification n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement. Toutefois, elle contribuera à une amélioration de la qualité de l'air.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°22 - ACTUALISATION DES PERIMETRES D'ATTENTE DANS LA PARTIE 1 ET 5 DU REGLEMENT	Clarification de la règle pour éviter les confusions à l'interprétation - sans effet							L'actualisation des périmètres d'attente, que ce soit la prise en compte de leur caducité, ou leur suppression, sans effet notable sur l'environnement.
N°23 – AJOUT D'UN DISPOSITIF VISANT A PRIVILEGIER LE REMPLACEMENT DE TOUT VÉGÉTAL ABATTU DANS LA CONCEPTION DE PROJETS EN ZONE UDa (PARTIE 2 DU REGLEMENT)	[=] La modification vise à assurer la pérennité du cadre paysager de ces secteurs urbains à dominante d'habitat individuel. Le caractère positif est néanmoins amoindri par le caractère de "recommandation" et non d'obligation.	[=] La modification permet d'instaurer une compensation visant à assurer la pérennité du couvert végétal de la nature en ville. Le caractère positif de la mesure est amoindri par le caractère de "recommandation" et non d'obligation.	x	x	x	[=] La modification permet, bien que les effets soient restreints, de contribuer à la reconstitution d'éléments composant les puits de carbone du territoire. Le caractère positif de la mesure est amoindri par le caractère de "recommandation" et non d'obligation.	x	Cette modification ne porte pas d'incidence majeure sur l'environnement. Le caractère de recommandation ne permet pas d'assurer le principe de compensation qu'elle instaure. Autant sa mise en œuvre permettra de pérenniser le cadre paysager et végétal, autant si elle n'est pas appliquée, cette modification n'aura aucune incidence sur l'environnement.
N°24 – CLARIFICATION SUR LA DIFFERENCE ENTRE ILOT VERT ET CŒUR D'ILOT DANS LA PARTIE 2 DU REGLEMENT	Clarification de la règle pour éviter les confusions à l'interprétation - sans effet							S'agissant d'une clarification de la règle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°25 – CLARIFICATION DE LA RÈGLE D'IMPLANTATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ANNEXES POUR LA ZONE UDb et UDd (PARTIE 2 DU REGLEMENT)	Clarification de la règle pour faciliter son application - sans effet							S'agissant d'une modification visant à clarifier la règle en vigueur, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°26 – MODIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION EN BCS DES ANNEXES EN LIMITES SEPARATIVES EN UDa4 (PARTIE 2 DU REGLEMENT)	[+] En autorisant une implantation en limite séparative, le règlement contribue à préserver le caractère paysager des cœurs d'îlots verts, en évitant un possible mitage des parcelles.	[+] En autorisant une implantation en limite séparative, le règlement contribue à préserver les cœurs d'îlots verts d'un seul tenant et caractéristiques de la zone, en évitant un possible mitage des parcelles.	x	x	x	x	x	Sans porter d'incidences positives majeures, la modification met toutefois en place les conditions pour contribuer à la préservation des cœurs d'îlots verts participant à la qualité des paysages et à la préservation de la biodiversité urbain.
N°27 – CLARIFICATION DES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES DANS LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	Correction d'erreur matérielle et clarification de la règle – sans effet							S'agissant d'une clarification de la règle et d'une correction d'erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°28 – MISE A JOUR DU SOMMAIRE DE LA PARTIE 3 DU REGLEMENT	Réactualisation de sommaire - sans effet							S'agissant d'une actualisation de sommaire, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°29 – CORRECTIONS MATERIELLES DES PLANS DE ZONAGE PAR COMMUNE (PARTIE 5 DU REGLEMENT)	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°30 - MISE A JOUR DU PLAN DE ZONAGE DE SYNTHESE DANS LA PARTIE 5 DU REGLEMENT	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.

SECTEUR A

- *Achères*
- *Andrésy*
- *Carrières-sous-Poissy*
- *Chanteloup-les-Vignes*
- *Conflans-Sainte-Honorine*
- *Poissy*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS TERRITORIALES - SECTEUR A

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Achères								
N°1-ACH – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHERENTS URBAINS > *Ajout de dispositions sur le traitement des clôtures* > *Evolution des dispositions pour permettre une évolution modéré des annexes et des extensions*	[+] Le traitement des clôtures permet d'améliorer les espaces d'interfaces, de limiter les impacts visuels et apporte une qualité paysagère et architecturale dans les ECU. [=] L'augmentation de l'emprise au sol autorise une augmentation mesurée des extensions et annexes dans des secteurs urbains pavillonnaires constitués et relativement denses. [-] Les aménagements autorisés pourraient conduire à l'abattage d'éléments végétalisés.	[=] Le traitement de clôture sur rue avec un muret entrave le déplacement de la petite faune, néanmoins le règlement de la zone UDc dispose de la nécessité de permettre la circulation de la petite faune. [+] Les ECU seront dotés d'un coefficient de pleine terre de 30%, inexistant actuellement, contribuant à la préservation d'espaces pouvant accueillir de la végétation et au renforcement des espaces relais du tissu urbain.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit potentiellement les espaces de pleine terre permettant une infiltration des eaux et ainsi perturbant le cycle des eaux pluviales. [+] Les ECU seront dotés d'un coefficient de pleine terre (CPT)de 30% permettant d'assurer des espaces perméables à l'infiltration des eaux.	[-] Le traitement de clôture avec un muret peut perturber les écoulements des eaux de pluie et ainsi renforcer le risque d'inondation par ruissellement. [-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit potentiellement les espaces de pleine terre permettant une infiltration des eaux, augmentant potentiellement le ruissellement à l'origine d'un potentiel risque inondation. [+] Toutefois, ce risque devra être limité par le maintien d'espaces perméables liés à la mise en place d'un CPT.	[-] La modification augmente les possibilités d'emprise au sol des extensions et annexes, bien qu'elles restent encadrées ; cela augmente donc potentiellement l'artificialisation des sols en milieu urbain.	x	x	La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de valoriser et maintenir le cadre paysager bâti patrimonial tout en prenant les mesures nécessaires pour assurer les déplacements de la petite faune s'agissant des clôtures. L'augmentation admise pour les annexes et extension est mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages même si elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.
N°2-ACH – AFFICHAGE DE LA BANDE DE 50 METRES AU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une erreur matérielle, la modification ne porte pas d'incidences sur l'environnement. Notons néanmoins qu'elle permet une meilleure lisibilité des orientations du SDRIF sur la protection des massifs boisés.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°3-ACH – BASCULEMENT DES TERRAINS SIS 48 A 52 RUE GEORGES BOURGOIN DE UBA VERS UDA	[+] Le changement de zonage permet une meilleure prise en compte de la qualité du tissu existant en adaptant à la marge les espaces de transition entre les zones. La hauteur potentiellement admise est ainsi restreinte (hauteur de façade de 12m à 6m). [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre (de 30% à 40%) et ainsi de maintenir plus d'espaces pouvant accueillir de la végétation, favorables au développement de la biodiversité en milieu urbain et de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La maximisation du coefficient de pleine terre pérennisant des espaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales réduisant le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] Le changement de zonage en UDa ne modifie pas le coefficient d'emprise au sol et ajoute une bande de constructibilité principale permettant une meilleure gestion du tissu pavillonnaire. A noter que les parcelles concernées sont déjà urbanisées.	[+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.
N°4-ACH – AJOUT D'UN ARBRE REMARQUABLE SUR LE TERRAIN SISE 50B RUE GEORGES BOURGOIN	[+] La protection d'un arbre remarquable valorise les ambiances paysagères du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.	[+] La protection d'un arbre remarquable conforte la trame verte et le développement de la biodiversité urbaine.	x	x	x	[+] La protection d'un arbre remarquable permet de maintenir sa fonction de puits de carbone et les effets rafraîchissants lors des épisodes de chaleur.	x	L'ajout d'un arbre remarquable porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.
N°5-ACH/4-CSH – IDENTIFICATION D'UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN	[+] L'identification du chemin porte des incidences positives en matière de paysages, permettant leur découverte en bord de Seine.	x	x	x	x	x	x	L'identification du chemin porte des incidences positives en matière d'accessibilité à un espace végétalisé, sans toutefois que celle-ci soit significative, bien qu'en cohérence avec les études réalisées sur le secteur.
Andrésy								
N°1-AND – CLARIFICATION DU SCHÉMA DU ZOOM DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEU METROPOLITAIN N°14 « LE SECTEUR GARE D'ANDRÉSY » *> Suppression de l'affichage de la démolition dans le schéma et la légende de l'OAP* *> Ajour dans le texte de l'intention de privilégier la conservation de la halle*	Ajustement carte/texte OAP - sans effet							La modification vise une clarification des orientations de l'OAP sans changement d'intention, la modification sera sans effet sur l'environnement. L'ajustement réalisé permet d'assurer une meilleure lisibilité à la volonté, dans la mesure du possible, de conserver la halle.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°2-AND – CORRECTION DES ORIENTATIONS RELATIVES À LA QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « DOMAINE DU FAŸ » *> Correction du texte faisant mention de la démarche patrimoniale du PLUi hors il s'agit d'une protection au titre de l'AVAP d'Andrésy*	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une correction matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°3-AND – MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « LA CLOSERAIE DES VALENCES » *> Modification des prescriptions concernant le traitement des clôtures*	[+] Le traitement des clôtures permet d'améliorer les espaces d'interfaces, de limiter les impacts visuels et apporte une qualité paysagère et architecturale dans cet ECU.	La modification permet deux possibilités de traitement entraînant des incidences différentes : [=] Le traitement de clôture sur rue avec un muret entrave le déplacement de la petite faune, néanmoins le règlement de la zone UDc dispose de la nécessité de permettre la circulation de la petite faune. [+] Le traitement de clôtures par des haies favorise le déplacement de la petite faune et le développement de la biodiversité urbaine.	x	La modification permet deux possibilités de traitement entraînant des incidences différentes : [-] Le traitement de clôture avec un muret de faible hauteur peut perturber les écoulement des eaux de pluie et renforcer le risque inondation par ruissellement. [+] Le traitement de clôtures par des haies favorise les écoulements des eaux de pluie et atténue le risque inondation par ruissellement.	x	x	x	La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de préciser les dispositions concernant les clôtures afin qu'elles s'adaptent au contexte urbain, architectural et paysager des ECU concernés par ce changement. Elle permet ainsi de valoriser et de maintenir la qualité du cadre paysager bâti.
N°4-AND/1-CSP – MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DANS CERTAINS ENSEMBLES COHERENTS URBAINS	[=] L'augmentation de l'emprise au sol autorise une augmentation mesurée des extensions et annexes dans des secteurs urbains pavillonnaires constitués et relativement denses, ce qui devrait avoir une incidence limitée sur la qualité des ambiances urbaines. [-] Les aménagements autorisés pourraient conduire à l'abattage d'éléments végétalisés, affectant directement la qualité des paysages.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit les espaces libres et potentiellement les espaces de pleine terre pouvant accueillir de la végétation.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit potentiellement les espaces de pleine terre permettant une infiltration des eaux et ainsi perturbant le cycle des eaux pluviales.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit potentiellement les espaces de pleine terre permettant une infiltration des eaux, augmentant potentiellement le ruissellement à l'origine d'un potentiel risque inondation.	[-] La modification augmente les possibilités d'emprises au sol des extensions et annexes bien qu'elles restent encadrées, soit une augmentation potentielle de l'artificialisation des sols en milieu urbain.	x	x	Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°5-AND – CORRECTION DU PLAN DE ZONAGE ET DU TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LES EMPLACEMENTS RESERVES « AND5 » ET « AND8 »	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.
N°6-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UCb VERS UDa AU 1 SENTE DES GARENNES EN UDa	[+] Le zonage UDa est adapté à la morphologie urbaine de la parcelle concernée et en cohérence avec les tissus urbanisés environnants. [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager de l'ensemble.	x	x	x	x	x	x	Cet ajustement de zonage visant un seul terrain n'a pas d'incidence majeure sur l'environnement.
N°7-AND – HARMONISATION DU ZONAGE DU CÔTÉ PAIR DE L'AVENUE MAURICE BERTEAUX EN UDa4	[+] Le zonage UDa4 est adapté à la morphologie urbaine permettant une meilleure gestion du tissu pavillonnaire, une cohérence architecturale du secteur et la préservation des fortes ambiances végétales de l'avenue Maurice Berteaux. [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager du secteur.	[+] Le zonage UDa4 permet de pérenniser les espaces végétalisés (coefficient de pleine terre passant de 40 à 60%), supports de développement de la biodiversité urbaine et de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La maximisation du coefficient de pleine terre pérennisant des espaces perméables nécessaires à l'infiltration des eaux pluviales réduisant le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[=] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol (de 50% à 30%), limitant ainsi les possibilités d'intensification du tissu urbain existant qui est néanmoins d'ores et déjà constitué. Toutefois cette diminution est en partie compensée par la possibilité de construction en bande de constructibilité secondaire.	[+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	Les possibilités d'intensification sont compensées, il faut noter que le tissu urbain est d'ores et déjà très bien constitué. Ainsi la modification porte des incidences positives visant à préserver les ambiances paysagères et végétales de l'avenue.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°8-AND – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE DU GENERAL LECLERC DE UDD VERS UBA	[+] Un zonage UBa est adapté à la morphologie urbaine. La hauteur est fixée à 12m, permettant des constructions dont le gabarit est relativement compact (R+3, ou R+2+C).	x	x	x	x	x	x	Le changement de zone porte des incidences positives puisqu'il permet d'ajuster le règlement à la juste vocation du secteur. Par ailleurs, la hauteur autorisée en Uba permet de créer des hauteurs intermédiaires entre la zone UCb (hauteur fixée à celle des constructions existantes) et UDe (9m).
N°9-AND – REDUCTION DE l'ER AND3	[+] La réduction de l'ER permet le regain d'espaces pouvant accueillir des espaces végétalisés et qui contribuent à la qualité du cadre de vie.	[+] La réduction de l'ER permet le regain d'espaces pouvant accueillir de la végétation et favorables au développement de la biodiversité sur le territoire.	[+] La réduction de l'ER permet le regain d'espaces libres et/ou végétalisés, qui facilite l'infiltration des eaux pluviales et ainsi un bon fonctionnement du cycle de l'eau.	x	[+] La réduction de l'ER permet de rendre environ 2,5ha à la zone naturelle, réduisant ainsi la consommation et l'imperméabilisation d'espaces naturels ou agricoles.	x	x	La réduction de l'ER permet la préservation d'environ 2,5ha de zone naturelle, apportant des incidences positives sur le paysage et le cadre de vie, sur le développement de la trame verte et réduisant la consommation et l'imperméabilisation d'espaces naturels ou agricoles.
Carrières-sous-Poissy								
N°1-CSP/4-AND – MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION DANS L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RESIDENCE FLORE : RUE DU GENERAL LECLERC »	[=] L'augmentation de l'emprise au sol autorise une augmentation mesurée des extensions et annexes dans des secteurs urbains pavillonnaires constitués et relativement denses, ce qui devrait avoir une incidence limitée sur la qualité des ambiances urbaines. [-] Les aménagements autorisés pourraient conduire à l'abattage d'éléments végétalisés, impactant directement la qualité des paysages.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit les espaces libres et potentiellement les espaces de pleine terre pouvant accueillir de la végétation.	x	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit les espaces libres, potentiellement perméables, permettant une infiltration des eaux, augmentant possiblement le ruissellement.	[-] La modification augmente les possibilités d'emprises au sol des extensions et annexes bien qu'elles restent encadrées, soit une augmentation potentielle de l'artificialisation des sols en milieu urbain.	x	x	Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Chanteloup-les-Vignes								
N°1-CLV – MODIFICATIONS PONCTUELLES DANS LE QUARTIER DE LA NOÉ DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAINS N°11 *> Complément des modalités de réalisation de stationnement dans l'OAP*	[+] La requalification de la RD 1 permet d'améliorer la qualité de l'entrée de ville. [+] La réalisation privilégiée des stationnements en infrastructures dans l'emprise des bâtiments permet d'améliorer la qualité des espaces publics.	x	x	[+] La requalification de la RD 1 et la réduction du nombre de places de stationnement, en incitant à l'utilisation de modes de déplacements non carbonés, permet de réduire localement les nuisances sonores.	[+] La réalisation privilégiée des stationnements en infrastructures dans l'emprise des bâtiments permet de libérer de l'espace au sol pour d'autres usages et limite potentiellement l'artificialisation des sols.	[+] La requalification de la RD 1 et la réduction du nombre de places de stationnement incitent l'utilisation de modes de déplacements non carbonés contribuant à la préservation de zones de calme et donc à l'amélioration de la qualité de l'air.	x	Les ajustements réalisés à l'OAP portent des incidences positives notamment vis-à-vis des usages de l'espace (réduction de la place du stationnement permettant de nouveaux usages) et du développement des mobilités douces.
N°2-CLV – AJOUT D'UN COEUR D'ILOT (CIL) RUE DES CHARIOTS	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot permet la préservation d'espaces végétalisés dans le tissu urbain et participe à la qualité du cadre de vie et des paysages.	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot permet le développement de la biodiversité en ville en participant au réseau des cœurs d'ilots et en jouant le rôle d'espace relais.	[+] L'ajout du cœur d'ilot permet de mieux préserver des espaces de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot favorise l'infiltration des eaux de pluie et permet d'atténuer le risque inondation par ruissellement.	[+] L'ajout du cœur d'ilot permet de limiter l'artificialisation des sols en milieu urbanisé.	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot atténue l'effet d'îlot de chaleur.	x	La modification porte des incidences positives en ajoutant une nouvelle protection des espaces végétalisés en cœur d'ilots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.
N°3-CLV – AJOUT D'ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE	[+] La protection de plusieurs arbres remarquables valorise les ambiances paysagères du tissu urbain dans lequel ils s'inscrivent.	[+] La protection de plusieurs arbres conforte la trame verte et le développement de la biodiversité urbaine, et permet de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	x	x	x	[+] La protection de ces arbres remarquables permet de maintenir sa fonction de puits de carbone et d'effets rafraîchissants lors des épisodes de chaleur.	x	L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.
Conflans-Sainte-Honorine								
N°1-CSH – CORRECTION DU PÉRIMÈTRE DES 500 MÈTRES TRONQUÉ DE LA GARE DE CONFLANS-FIN-D'OISE	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la modification est sans effet sur l'environnement.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°2-CSH – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CHENNEVIERES » *> Extension du périmètre* *> Ajout d'une orientation graphique sur le recul des constructions par rapport à la* voie *> Correction du schéma*	[+] Un recul des constructions par rapport à la voie permet une meilleure gestion des fronts bâtis. Il assure ainsi une meilleure insertion paysagère du bâti dans leur environnement.	[+] La création d'un recul maintien et/ou ajoute possiblement des espaces végétalisés et renforce le rôle des espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] La création d'un recul, si elle contribue au maintien ou ajout d'espaces végétalisés, permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La création d'un recul maintien et/ou ajoute possiblement des espaces permettant une gestion alternative des eaux, limitant les risques d'inondation par ruissellement.	[+] Le périmètre de l'OAP est étendu favorisant l'émergence d'un projet global visant à renouveler le tissu existant.	x	x	Les modifications apportées ont des incidences positives bien que peu significatives. Elles permettront de mieux gérer les transitions avec l'espace public tout en réaffirmant le rôle du secteur à jouer dans le renouvellement urbain.
N°3-CSH – CHANGEMENTS DE ZONAGE DANS LE SECTEUR CHENNEVIERES *> Changement de zonage vers UDa4* *> Changement de zonage vers UBb* *> Ajout d'une étiquette de hauteur*	[+] Des changements de zonage : - de UBb à UDa4 - de UAa à UBb - de UAa à UDa4 en UDa4 assure un découpage plus précis des transitions entre les différentes morphologies urbaines ; [+] Les changements de zonage permettent une baisse de l'emprise au sol, respectivement de 50 à 30%, de 70 à 50% et de 70 à 30%, ce qui permet de dégager des espaces pouvant être aménagés et qui contribue à la qualité du cadre de vie ; [+] Les changements de zonage permettent une baisse des hauteurs même en bande de constructibilité secondaire. Elle contribue ainsi une atténuation des impacts visuels.	[+] Les changements de zonage UDa4 et UBb permettent d'augmenter la part des espaces de pleine terre notamment en modulant le coefficient sur la zone UBb (coefficient maximisé à 40% avec étiquette contre 30%), augmentant les espaces bénéfiques à la biodiversité urbaine et renforçant les espaces relais présent au sein des tissus urbains.	[+] Les changements de zonage, favorisant les espaces de pleine terre, permettent de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Les changements de zonage permettent de maximiser l'infiltration des eaux pluviales limitant les risques d'inondation par ruissellement.	x	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet le maintien d'espaces végétalisés plus importantes contribuant à la réduction des effets d'ilots de chaleur urbain. [+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	Les modifications apportées ont des incidences positives en ajustant finement les zonages du secteur de projet de manière à assurer des transitions urbaines, architecturales et paysagères de qualité, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°4-CSH/5-ACH – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « CSH2 » ET IDENTIFICATION D'UN TRACE DE VOIE OU CHEMIN	[+] L'identification du chemin porte des incidences positives en matière de paysages, permettant leur découverte en bord de Seine.	x	x	x	x	x	x	L'identification du chemin porte des incidences positives en matière d'accessibilité à un espace végétalisé, sans toutefois que celle-ci soit significative, bien qu'en cohérence avec les études réalisées sur le secteur.
N°5-CSH – EXTENSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « CSH3 » SITUE QUAI DE L'ILE DU BAC	[+] L'aire de retournement et les places de stationnement permettent d'améliorer la perception du secteur en entrée de ville et le lien à l'eau.	x	x	x	[=] Le secteur concerné par l'extension du périmètre de l'ER est déjà artificialisé.	x	x	L'ajustement du périmètre de l'ER ne porte pas d'incidence significative étant étendu à la marge sur des espaces déjà artificialisés.
N°6-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE SECTEUR CARNOT DE UBB VERS UDA4	[+] Un zonage UDa4 mieux adapté à la morphologie urbaine des parcelles faisant l'objet des modifications : les gabarits sont adaptés, notamment les hauteurs et emprises au sol de manière à assurer des espaces de transition ; [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 permet d'augmenter le coefficient de pleine terre passant de 30 à 60%, ce qui bénéficie au maintien d'espaces végétalisés nécessaires à la biodiversité et de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 maximise les parts de pleine terre permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduisant les risques d'inondation par ruissellement.	x	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet le maintien d'espaces végétalisés plus importantes contribuant à la réduction des effets d'îlots de chaleur urbain. [+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et aux ambiances climatiques.
N°7-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE BOULEVARD RICHARD GARNIER DE UBB VERS UDA4	[+] Un zonage UDa4 adapté à la morphologie urbaine des parcelles faisant l'objet des modifications : les gabarits sont adaptés, notamment les hauteurs et emprises au sol de manière à assurer des espaces de transition [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 permet d'augmenter le coefficient de pleine terre passant de 30 à 60%, ce qui bénéficie au maintien d'espaces végétalisés nécessaires à la biodiversité et de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 maximise les parts de pleine terre permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduisant les risques d'inondation par ruissellement.	x	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet le maintien d'espaces végétalisés plus importants contribuant à la réduction des effets d'ilots de chaleur urbain. [+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et aux ambiances climatiques.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°8-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE ALEXIS PIECQ ET L'ALLEE DES TOURETS DE UBA VERS UDA4	[+] Le zonage UDa4 est adapté à la morphologie urbaine permettant une meilleure gestion du tissu pavillonnaire. [+] Le changement de zonage permet une baisse des hauteurs réduisant les impacts visuels et paysagers. [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 permet d'augmenter le coefficient de pleine terre passant de 30 à 60%, ce qui bénéficie au maintien d'espaces végétalisés nécessaires à la biodiversité et de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 maximise les parts de pleine terre permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduisant les risques d'inondation par ruissellement.	x	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet le maintien d'espaces végétalisés plus importants contribuant à la réduction des effets d'ilots de chaleur urbain. [+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.
N°9-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA RUE DES CHAMPS DU FOUR DE UAB VERS UDA4	[+] Le zonage UDa4 est adapté à la morphologie urbaine permettant une meilleure gestion du tissu pavillonnaire. [+] Le changement de zonage permet une baisse des hauteurs réduisant les impacts visuels et paysagers. [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage de UAb à UDa4 permet une augmentation du coefficient de pleine terre (de 20% à 60%) qui permet une meilleure perméabilité des espaces, notamment en milieu urbaine, et favorise le développement de la biodiversité.	[+] Le changement de zonage permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 maximise les parts de pleine terre permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales, réduisant les risques d'inondation par ruissellement.	x	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet le maintien d'espaces végétalisés plus importants contribuant à la réduction des effets d'ilots de chaleur urbain. [+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	La modification porte des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence par des règles adaptées à la typologie du bâti, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques. Elle n'est toutefois pas significative, puisqu'elle n'implique qu'une seule parcelle.
N°10-CSH – ADAPTATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES SUR LE SECTEUR ROMAGNE	[+] La limitation de la hauteur à 12m sur un secteur doit permettre de créer un espace de respiration pour diversifier les ambiances urbaines et mieux insérer les projets dans le paysage environnant.	[+] La suppression des étiquettes permet d'augmenter le coefficient de pleine terre de 10 à 20% et de réduire l'emprise au sol à 60% contre 80% et ainsi de maintenir des espaces végétalisés et de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] La suppression des étiquettes permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La suppression des étiquettes permet d'augmenter le coefficient de pleine terre de 10 à 20% et de réduire l'emprise au sol à 60% contre 80% et ainsi de maintenir des espaces disponibles à l'infiltration des eaux contribuant à limiter les phénomènes de ruissellement.	x	[+] La suppression des étiquettes permet d'augmenter le coefficient de pleine terre de 10 à 20% et de réduire l'emprise au sol à 60% contre 80% et ainsi de maintenir des espaces participant à l'atténuation des effets d'ilots de chaleur urbain.	x	Les ajustements portent des incidences positives en permettant une meilleure insertion des projets sur le plan paysager, et valorisant le rôle multifonctionnel des espaces libres végétalisés en ville.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°11-CSH – CHANGEMENT DE ZONAGE, AJOUT D'UNE ETIQUETTE DE PLEINE TERRE ET D'UN ESPACE COLLECTIF VEGETALISE (ECV) SUR LE SECTEUR DES HAUTES ROCHES	[+] Le zonage UBb est adapté à la morphologie urbaine du secteur qualifiant le cadre de vie existant. [+] La création d'un ECV permet la préservation d'espaces végétalisés participant à la qualité du cadre de vie.	[+] L'adaptation du zonage permet une augmentation du coefficient de pleine terre pour optimiser la part des espaces végétalisés et de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] L'adaptation du coefficient de pleine terre permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] L'adaptation du coefficient de pleine terre et la protection de l'ECV permettent de pérenniser des espaces libres assurant l'infiltration des eaux pluviales et contribuant à limiter le phénomène de ruissellement.	[+] L'inscription d'un espace collectif végétalisé permet de préserver cet espace de l'artificialisation des sols.	[+] La protection de l'ECV permet de protéger un espace jouant le rôle de puits de carbone et d'atténuer les effets d'ilots de chaleur urbain. [+] A la marge, la création de l'ECV accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	Les modifications portent des incidences positives dans le sens où elles permettent de protéger les espaces végétalisés participant à la qualité du cadre de vie, et valorisant également leur rôle écologiques et climatique au sein des tissus urbains.
N°12-CSH – AJOUT D'UNE ETIQUETTE POUR AUGMENTER LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE EN UBb AVENUE DE CARNOT	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet la préservation d'espaces végétalisés qui participent à un cadre de vie de qualité.	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet la préservation d'espaces végétalisés, support de développement de la biodiversité, et le renforcement des espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Une augmentation du coefficient de pleine terre favorise l'infiltration des eaux de pluie et atténue le risque d'inondation par ruissellement.	x	x	x	La modification porte des incidences positives vis-à-vis de la préservation d'espaces libres participant à la préservation de la qualité du cadre de vie et valorisant également leur rôle écologique sans toutefois être particulièrement significatif (passage de 30 à 40%).
N°13-CSH – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL A L'ANGLE DE LA RUE LOUIS DESVIGNES, AVENUE DES CHENES ET RUE DE L'AMBASSADEUR	[+] L'ajout d'un boisement urbain participe à la qualité des ambiances paysagères et végétales du secteur.	[+] L'ajout de la protection d'un boisement urbain assure la pérennité d'un espace boisé cohérent, support de développement de la biodiversité en ville et permettant de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] L'ajout d'un boisement permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] L'ajout de la protection du boisement urbain pérennise le couvert végétalisé qui contribue à la bonne infiltration des eaux pluviales et réduit le risque d'inondation par ruissellement.	[+] L'inscription d'un boisement urbain permet de préserver cet espace de l'artificialisation des sols.	[+] L'ajout de la protection d'un boisement urbain pérennise le rôle d'atténuation de l'effet d'ilot de chaleur et le rôle de puits de carbone.	x	L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.
N°14-CSH – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN PARTIEL AVENUE DE BELLEVUE	[+] L'ajout d'un boisement urbain participe à la qualité des ambiances paysagères et végétales du secteur.	[+] L'ajout de la protection d'un boisement urbain assure la pérennité d'un espace boisé cohérent, support de développement de la biodiversité en ville et permettant de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] L'ajout d'un boisement permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] L'ajout de la protection du boisement urbain pérennise le couvert végétalisé qui contribue à la bonne infiltration des eaux pluviales et réduit le risque d'inondation par ruissellement.	[+] L'inscription d'un boisement urbain permet de préserver cet espace de l'artificialisation des sols.	[+] L'ajout de la protection d » un boisement urbain pérennise le rôle d'atténuation de l'effet d'ilot de chaleur et le rôle de puits de carbone.	x	L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°15-CSH - MODIFICATION DES ETIQUETTES D'EMPRISE AU SOL DANS LA ZONE D'ACTIVITES "LES BOUTRIES"	x	x	x	x	[=] La modification déplace l'étiquette d'emprise au sol de 80% sur le zone UEe au lieu de la zone UEm. Ainsi l'emprise au sol passe de 60% à 80% sur la zone UEe et de 80% à 60% sur la zone UEm. Ces deux zones ayant une superficie relativement similaire, cette modification n'aura pas d'incidence sur l'artificialisation des sols du secteur.	x	x	La modification déplace l'étiquette d'emprise au sol de 80% sur la zone UEe au lieu de la zone UEm. Ainsi l'emprise au sol passe de 60% à 80% sur la zone UEe et de 80% à 60% sur la zone UEm. Ces deux zones ayant une superficie relativement similaire, cette modification n'aura pas d'incidence sur l'artificialisation des sols du secteur.
Poissy								
N°1-POI – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 6 AVENUE FERNAND LEFEBVRE	[+] L'identification d'un EPUR et la création d'une fiche de protection patrimoniale associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité urbaine et paysagère.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°2-POI – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 4 RUE FERNAND LEFEBVRE	[+] L'identification d'un EPUR et la création d'une fiche de protection patrimoniale associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité urbaine et paysagère.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°3-POI – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 25 RUE GAMBETTA	[+] L'identification d'un EPUR et la création d'une fiche de protection patrimoniale associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité urbaine et paysagère.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°4-POI – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 14 RUE PASTEUR	[+] L'identification d'un EPUR et la création d'une fiche de protection patrimoniale associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité urbaine et paysagère.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°5-POI – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 27 RUE PASTEUR	[+] L'identification d'un EPUR et la création d'une fiche de protection patrimoniale associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité urbaine et paysagère.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°6-POI – CORRECTIONS MATERIELLES ET COMPLETUDES SUR LES FICHES DE PROTECTION PATRIMONIALE AVENUE EMILE ZOLA	[+] Les corrections et compléments sur ces fiches de protection patrimoniale permettent une meilleure appréciation du patrimoine contribuant à la valorisation de l'architecture et qualité paysagère.	x	x	x	x	x	x	S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.
N°7-POI – EVOLUTIONS SUR LE « SECTEUR ROUGET DE LISLE » > Création d'une servitude de localisation > Evolution mineure du zonage : réduction de la zone UEe vers UAb10 > Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé > Requalification "projet d'envergure" dans la légende et le texte > Changement zoom plan de zonage de la servitude de localisation POIB	[+] La suppression de la possibilité d'implanter des parking silo permet de maintenir une qualité paysagère. [+] Le développement d'une programmation emblématique permet d'améliorer la perception du secteur en entrée de ville	x	[=] Sur le secteur, un ER avait pour objectif de réaliser un bassin de stockage des eaux assurant la gestion des eaux pluviales. Toutefois, ce dernier n'apparaît plus nécessaire pour le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de l'Hautil (SIARH).	x	[+] L'ajout de la servitude permet de renouveler un foncier existant et limite ainsi la consommation d'espace pour la réalisation d'un équipement structurant.	x	x	La modification sur l'OAP porte des incidences positives d'un point de vue paysager et urbain par des adaptations à la marge. Les ajustements sur les plans de zonages liés à l'évolution des ER et le zonage sont sans effet sur l'environnement. L'ajout de la servitude permet de renouveler un foncier existant et limite ainsi la consommation d'espace pour la réalisation d'un équipement structurant.
N°8-POI – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVÉ « POI8 »	x	x	[=] Le projet avait pour objectif de réaliser un bassin de stockage des eaux assurant la gestion des eaux pluviales. Toutefois, ce dernier n'apparaît plus nécessaire pour le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de l'Hautil (SIARH).	x	x	x	x	Cette modification concerne la suppression d'un emplacement réservé suite à l'abandon du projet de bassin stockage. Ce dernier n'apparaît plus nécessaire pour le SIARH. Elle est sans effet sur l'environnement.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°9-POI – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « POI11 »	Suppression d'un emplacement réservé suite à l'abandon du projet - sans effet							La modification supprime un emplacement réservé en raison de l'abandon du projet. Elle est donc sans effet sur l'environnement.
N°10-POI – AJOUT DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES AVENUE CHARLES MARECHAL	[+] La protection de plusieurs arbres remarquables valorise les ambiances paysagères du tissu urbain dans lequel ils s'inscrivent.	[+] La protection de plusieurs arbres conforte la trame verte et le développement de la biodiversité urbaine, et permet de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	x	x	x	[+] La protection de plusieurs arbres remarquables permet de maintenir leurs fonctions de puits de carbone et les effets rafraîchissants lors des épisodes de chaleur.	x	L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.
N°11-POI – AJOUT DE DEUX CŒURS D'ÎLOTS (CIL) SUR LA VILLA THERESE	[+] L'ajout de deux cœurs d'ilot participe à la qualité des ambiances paysagères et végétales du secteur. Il assure également le maintien d'espaces de respiration.	[+] L'ajout de deux cœurs d'ilot permet le développement de la biodiversité en ville en pérennisant des espaces relais qui en sont le support.	[+] L'ajout de deux cœurs d'ilot permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] L'ajout de deux cœurs d'ilot favorise l'infiltration des eaux de pluie et l'atténuation du risque inondation par ruissellement en maintenant des espaces végétalisés perméables.	x	[+] L'ajout de deux cœurs d'ilot contribue à pérenniser des espaces qui participent à atténuer l'effet d'ilot de chaleur. Ils jouent également un rôle de puits carbone.	x	La modification porte des incidences positives en ajoutant deux nouvelles protections des espaces végétalisés en cœur d'ilots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.
N°12-POI – TRANSFORMATION DU LINEAIRE TOUTE ACTIVITE EN LINEAIRE COMMERCIAL DANS LE CENTRE-VILLE	x	x	x	[+] Le passage du linéaire toutes activités en linéaire commercial permet d'exclure l'implantation d'activités potentiellement nuisantes qui peuvent être autorisées par le zonage UAa.	x	x	x	Le passage d'un linéaire toute activité à un linéaire commercial porte des incidences positives dans le sens où cela permet de limiter l'installation d'activités potentiellement nuisibles.

SECTEUR B

- *Chapet*
- *Médan*
- *Triel-sur-Seine*
- *Verneuil-sur-Seine*
- *Vernouillet*
- *Villennes-sur-Seine*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS TERRITORIALES - SECTEUR B

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Chapet								
N°1-CHP – SUPPRESSION DE L'ER « CHP5 » SIS SUR LES TERRAINS RUE DU PAVILLON	[=] Dans un premier temps, la suppression de l'ER permettra le maintien d'une ouverture paysagère. Toutefois, elle sera potentiellement fermée à terme par une possible construction de la parcelle complétant le tissu urbain pavillonnaire.	[=] La suppression de l'ER permet le maintien d'espaces de pleine terre, potentiellement réduit à terme si la parcelle est construite.	x	x	[=] La suppression de l'ER à destination de stationnement permet le maintien d'espaces de pleine terre et limite ainsi l'artificialisation des sols. Toutefois, la construction potentielle d'un logement sur la parcelle pourrait entrainer une artificialisation des sols.	x	x	La suppression de l'emplacement réservé en milieu urbain ne porte pas d'effet majeur.
N°2-CHP – CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE SITE DE L'ANCIENNE CLINIQUE DE BAZINCOURT	[+] Le changement de destination des constructions peut entraîner une transformation du patrimoine bâti (non classé ni inscrit aux MH). Il pourra aussi permettre de le valoriser selon le projet.	[=] Occupé par une clinique, le site est d'ores et déjà soumis à une certaine fréquentation. La poursuite de son occupation par d'autres usages à terme pourrait entraîner des perturbations supplémentaires sur la faune locale.	[=] Le site est actuellement occupé par une clinique générant d'ores et déjà des besoins en termes de consommation d'eau et en assainissement. En fonction des nouvelles destinations, les besoins seront réévalués.	x	[+] Le changement de destination des constructions permet de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en valorisant *les* bâtiments existants.	[=] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation des émissions de GES, des besoins énergétiques ainsi que des nuisances et pollutions liées aux trafics routiers. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la production de déchets d'usage et liés aux travaux réalisés sur le site.. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	Le changement de destination possible n'entraîne pas d'incidence majeure dans ce site déjà bâti et vise principalement la possibilité d'une reconversion des locaux existants et une mise en valeur patrimoniale, le règlement de zone prévoyant les conditions d'admission des changements de destination en lien avec sa localisation dans un environnement à dominante naturelle de la zone.
Médan								
N°1-MED – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 33 RUE PIERRE CURIE	[+] La création d'un ensemble bâti (EB) permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°2-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 6 RUE DES AULNES	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°3-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 3 RUE PASTEUR	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°4-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 36 RUE DU BAS BRETEUIL	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°5-MED – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 42 RUE DU BAS BRETEUIL	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°6-MED – SUPPRESSION D'UN TRACÉ DE VOIE/CHEMIN INDICATIF DU PLAN DE ZONAGE DE LA COMMUNE	[=] La suppression de tracé de voie ou chemin n'aura pas d'incidences notables sur le paysage.	x	x	x	x	x	x	S'agissant de la suppression d'une mention indicative du plan de zonage, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.
Triel-sur-Seine								
N°1-TSS – MODIFICATION DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLETUDE DE LA FICHE PATRIMONIALE AU 35 RUE DES RESERVOIRS	[+] La complétude de la fiche de protection patrimoniale permet une meilleure appréciation du patrimoine contribuant à la valorisation de l'architecture et qualité paysagère.	x	x	x	x	x	x	Les compléments apportés à la fiche de protection patrimoniale contribuent à la valorisation de l'architecture et à la qualité paysagère.
N°2-TSS – MODIFICATION DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLETUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE AU 1 RUE DU GENERAL LECLERC	[+] La complétude de la fiche de protection patrimoniale permet une meilleure appréciation du patrimoine contribuant à la valorisation de l'architecture et qualité paysagère.	x	x	x	x	x	x	Les compléments apportés à la fiche de protection patrimoniale contribuent à la valorisation de l'architecture et à la qualité paysagère.
N°3-TSS – CREATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 211 BIS RUE PAUL DOUMER	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°4-TSS – CREATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE AU 31 GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°5-TSS – CREATION D'UNE FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SISE 31 BIS GRANDE RUE DE PISSEFONTAINE	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°6-TSS – CREATION D'UNE FICHE PROTECTION PATRIMONIALE POUR LA CONSTRUCTION SIS 33 GRANDE RUE PISSEFONTAINE	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°7-TSS – EXTENSION DE L'ENSEMBLE COHERENT PATRIMONIAL RUE DES CRENEAUX	[+] L'extension d'un ensemble cohérent patrimonial contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'extension de la protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°8-TSS – SUPPRESSION DES QUATRE EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « TSS119 », « TSS126 », « TSS154 » ET « TSS156 ».	x	x	x	[+] En supprimant les aménagements prévus, la modification permet le maintien du caractère apaisé des secteurs résidentiels (circulation limitée et réduite).	x	x	x	S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°9-TSS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « TSS165 »	x	x	x	[+] En supprimant les aménagements prévus, la modification permet le maintien du caractère apaisé des secteurs résidentiels (circulation limitée et réduite).	x	x	x	S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.
N°10-TSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE NE ET NV VERS NP	[+] Le zonage NP permet la valorisation de la qualité paysagère, esthétique et naturelle du secteur en évitant de possibles constructions et aménagements, auparavant autorisés en NE et NV.	[+] Le zonage NP permet de renforcer la protection écologique des espaces en retenant le rôle écologique majeur que joue ce site.	x	x	[+] La modification de zonage permet d'assurer une protection stricte (NP) d'environ 38 hectares d'espaces naturels qui auraient pu faire l'objet de projets et aménagements malgré un traitement approprié du caractère naturel.	x	x	La modification porte des incidences positives dans le sens où elle permet de renforcer la protection de cet espace écologique reconnu en le protégeant strictement.
N°11-TSS – IDENTIFICATION DE QUATRE ARBRES REMARQUABLES SUR LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE	[+] La protection de plusieurs arbres remarquables valorise les ambiances paysagères du tissu urbain dans lequel ils s'inscrivent.	[+] La protection de plusieurs arbres conforte la trame verte et le développement de la biodiversité urbaine, et permet de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	x	x	x	[+] La protection de ces arbres remarquables permet de maintenir sa fonction de puits de carbone et d'effets rafraîchissement lors des épisodes de chaleur.	x	L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.
Verneuil-sur-Seine								
N°1-VES – MODIFICATION DES ENSEMBLES COHERENTS URBAINS POUR ACCROITRE L'EMPRISE AU SOL	[=] L'augmentation de l'emprise au sol autorise une augmentation mesurée des extensions et annexes dans un secteur urbain pavillonnaire constitué et relativement dense. [-] Les aménagements autorisés pourraient éventuellement conduire à l'abattage d'éléments végétalisés.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit les espaces pouvant accueillir de la végétation et espaces de pleine terre notamment.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit potentiellement les espaces de pleine terre permettant une infiltration des eaux et ainsi perturbant le cycle des eaux pluviales.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit potentiellement les espaces de pleine terre permettant une infiltration des eaux, augmentant potentiellement le ruissellement à l'origine d'un potentiel risque inondation.	[-] La modification augmente les possibilités d'emprises au sol des extensions et annexes, et ainsi d'artificialisation des sols, bien qu'elles restent encadrées.	x	x	Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°2-VES – IDENTIFICATION DE DEUX ENSEMBLES BATIS BOULEVARD ANDRÉ MALRAUX	[+] La création de deux ensembles bâtis (EB) permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout de deux protections portent des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°3-VES - CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR L'EXTENSION DE L'HOTEL DE VILLE	[-] Le projet d'agrandissement de la mairie affectera potentiellement des sujets végétaux qui agrémentent les perspectives depuis l'espace public	[-] Le projet d'agrandissement de la mairie se fera potentiellement au détriment d'espaces libres végétalisés.	[-] Le projet d'agrandissement de la mairie se fera au détriment d'espaces d'infiltration des eaux pluviales. [-] Le projet entraînera une augmentation potentielle des besoins en eau potable et en assainissement bien que mesurée.	x	[+] Le projet favorise le renouvellement urbain en mobilisant un espace d'ores et déjà artificialisé et classé en zone urbaine.	[-] L'agrandissement de la mairie peut entraîner une augmentation potentielle des besoins énergétiques bien que très mesurée (surface engagée, réglementation thermique en vigueur…).	[-] L'agrandissement de la mairie peut entraîner une augmentation potentielle des déchets produits bien que mesurée (directe et temporaire liée à la destruction de la construction existante et directe et permanente liée aux futures activités du site).	La modification permet de valoriser un espace artificialisé et porte en ce sens des incidences positives. Le projet envisagé affecte néanmoins potentiellement des espaces végétalisés participant actuellement au cadre paysager urbain.
N°4-VES – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VES10 »	[=] L'abandon du projet permet à court/moyen terme d'éviter les atteintes aux murs de pierre existants qui procurent des ambiances patrimoniales dans le centre de la commune (le parcellaire pouvant faire l'objet d'autres projets).	x	x	x	x	x	x	S'agissant de la suppression d'un ER situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.
N°5-VES – MATERIALISATION DU LINÉAIRE COMMERCIAL BOULEVARD ANDRE MALRAUX	[+] Dans un secteur en renouvellement, la création d'un linéaire commercial permettra une meilleure gestion des fronts bâtis en recherchant une dynamisation économique en accord avec le statut de boulevard de la voie et contribuant à la qualité architecturale et du cadre de vie.	x	x	x	x	x	x	La modification porte des incidences positives de valorisation du cadre de vie des habitants et des usagers.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°6-VES – AJOUT D'UNE LISIERE DE JARDIN (CIL) AU SUD DE LA COMMUNE ENTRE LA ZONE UDA ET LA ZONE NEE	[+] La création d'une lisière en fond de jardin permettra la gestion des espaces d'interfaces et de limiter les impacts visuels avec le cimetière attenant.	[+] La création d'une lisière de jardin permettra le maintien d'espaces nécessaires au développement de la biodiversité en milieu urbain et au renforcement d'espaces relais au sein des tissus urbains (déplacements de la petite faune et renforcement de la trame verte).	[+] La création d'une lisière de jardin permet d'assurer l'infiltration des eaux pluviales.	[+] La création d'une lisière de jardin permettra d'assurer des espaces perméables assurant l'infiltration des eaux et permettant d'atténuer le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] La modification préserve ces espaces de l'artificialisation (bien que la superficie soit restreinte).	[+] La modification assure la protection de la lisière arborée qui contribue à sa hauteur à la consolidation du puits de carbone existant du territoire.	x	La modification porte des incidences positives même si limitées à un secteur restreint notamment à travers le maintien d'un filtre végétal paysager.
N°7-VES – EXTENSION DES ESPACES COLLECTIFS VEGETALISES (ECV) SUR LA COPROPRIETE DES GROS CHENES	[+] L'agrandissement de l'ECV contribuera à renforcer/maintenir la qualité paysagère du site.	[+] L'agrandissement de l'ECV pérennisera le développement de la biodiversité en milieu urbain et au renforcement d'espaces relais au sein des tissus urbains (déplacements de la petite faune et renforcement de la trame verte).	[+] L'agrandissement de l'ECV permettra le maintien d'espaces perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sur une surface plus importante, contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau**.**	[+] L'agrandissement d'un ECV permettra d'assurer des espaces perméables assurant l'infiltration des eaux et permettant d'atténuer le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] L'extension des ECV permet de réduire la consommation d'espaces par la préservation d'espaces végétalisés en milieu urbain.	[+] L'agrandissement de l'ECV permettra de maintenir des espaces végétalisés en cœur bâti participant à l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur.	x	La modification porte des incidences positives bien qu'elles soient limitées puisque visant une extension à la marge de protection déjà en vigueur.
N°8-VES – CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LA POINTE DE VERNEUIL ET SUPPRESSION DU ZOOM DE L'OAP DE SECTEUR A ENJEUX METROPOLITAINS N°10 « LE QUARTIER POINTE DE VERNEUIL »	[+] Les changements de zonage permettront une valorisation paysagère des espaces et une réduction des espaces artificialisés dans l'attente d'un projet consolidé.	[+] Les changements de zonage permettront une augmentation des espaces protégés à forte dominante naturelle, le développement de la biodiversité existante et de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] Le changement de zonage en NV et NPr permet une meilleure gestion naturelle des eaux pluviales.	[+] Les changements de zonage permettront de maintenir, voire augmenter les espaces d'infiltration des eaux pluviales et ainsi d'atténuer le risque inondation**.**	[+] Les modifications de zonage permettent de limiter la consommation d'espaces NAF envisagée sur le secteur. La superficie des zones naturelles augmentent (NPr et NV notamment) tandis que la zone 1AUab est réduite, dont une partie est basculée en 2AUe dans l'attente d'un projet consolidé.	[+] Les changements de zonage permettront de renforcer le maintien d'espaces participant à l'atténuation du phénomène d'ilot de chaleur, à la gestion des pollutions atmosphériques.	[+] Les changements de zonage permettent de limiter les matériaux nécessaires pour les développements urbains et la production de déchets.	La modification porte des incidences positives en ce qu'elle reclasse un secteur dédié à l'urbanisation en 2AUe qui implique la nécessité de formaliser un projet consolidé. De plus, elle ajuste le zonage des zones naturelles pour renforcer leur niveau de protection en raison de leurs richesses écologiques.
Vernouillet								
N°1-VRN – MODIFICATION DE L'ADRESSE ET COMPLETUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUE RUE DU CLOS THONESSE	[+] La complétude de la fiche de protection patrimoniale permet une meilleure appréciation du patrimoine contribuant à la valorisation de l'architecture et qualité paysagère.	x	x	x	x	x	x	S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Elle permet toutefois une meilleure appréciation de la règle s'appliquant à l'élément de patrimoine.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°2-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 8 AVENUE DE TRIEL	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°5-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LE PAVILLON SIS 3 BIS RUE MAURICE BERTEAUX	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°6-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 34 RUE MAURICE BERTEAUX	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°7-VRN – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA MAISON DE BOURG SISE 2 BOULEVARD DE L'EUROPE	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°8-VRN – CREATION DE CINQ COEURS D'ÎLOTS (CIL)	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot permet de protéger les fonds de jardins et participe à la qualité du cadre de vie et paysager.	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot permet le maintien d'espaces favorables à la biodiversité en ville et au renforcement d'espaces relais au sein des tissus urbains (déplacements de la petite faune et renforcement de la trame verte).	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot assure le maintien d'espaces perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales.	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot favorise l'infiltration des eaux de pluie et de fait, atténue le risque inondation par ruissellement.	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot permet de protéger de l'artificialisation ces espaces sensibles.	[+] L'ajout d'un cœur d'ilot permet de maintenir des espaces végétalisés permettant d'atténuer l'effet d'ilot de chaleur et jouant un rôle de puits carbone.	x	La modification porte des incidences positives en ajoutant cinq nouvelles protections des espaces végétalisés en cœur d'ilots, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.
N°9-VRN – EXTENSION D'UNE CONTINUITE PAYSAGERE RUE GEORGES CLEMENCEAU	[+] Le prolongement de la protection sur un alignement d'arbres contribue au renforcement de la qualité paysagère.	[+] L'extension de la continuité paysagère permet le maintien d'espaces favorables à la biodiversité en ville et au renforcement d'espaces relais au sein des tissus urbains (déplacements de la petite faune et renforcement de la trame verte).	[+] Le prolongement de la protection sur un alignement d'arbre assure le maintien d'espaces perméables, favorise l'infiltration et contribue ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le prolongement de la protection sur un alignement d'arbres avec une fosse de plantation suffisamment perméable favorise et l'infiltration des eaux de pluie et permet d'atténuer le risque inondation par ruissellement.	x	[+] Le prolongement de la protection sur un alignement d'arbres contribue à l'atténuation de l'effet d'ilot de chaleur et au développement de puits carbone. [+] La préservation d'arbres peut également contribuer à fixer les pollutions atmosphériques.	x	La modification porte des incidences positives en renforçant une protection édictée en faveur de la protection d'éléments de la trame verte urbaine.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Villennes-sur-Seine								
1-VIS - AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DU CHÂTEAU D'ACQUEVILLE	[+] L'ajout d'un changement de destination sur les constructions du château d'Acqueville peut entraîner une transformation du patrimoine bâti (non classé ni inscrit aux MH). Il pourra aussi permettre de le valoriser selon le projet.	[=] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la fréquence dégradant les milieux. Les espaces boisés sont néanmoins strictement protégés au PLUi.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la consommation en eau potable, des besoins en assainissement, même si en fonction des nouvelles destinations, les besoins seront réévalués.	x	[+] Le changement de destination des constructions n'implique pas de nouvelles constructions possibles sur le secteur, le règlement de la zone NV continuant de s'appliquer.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation des émissions de GES et des besoins énergétiques. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la production de déchets. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter un patrimoine et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.

SECTEUR C

- *Les Alluets-le-Roi*
- *Morainvilliers*
- *Orgeval*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS TERRITORIALES - SECTEUR C

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Les Alluets-le-Roi								
N°1-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « ROUTE D'ECQUEVILLY » > *Evolutions du nombre de logements et la hauteur des constructions*	[+] L'insertion d'une règle de hauteurs permet une meilleure insertion paysagère et limite les impacts visuels du futur projet dans son environnement.	[+] La réduction du nombre de logements laisse davantage d'espaces pouvant accueillir de la végétation, permettant ainsi de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	[+] La réduction du nombre de logements limite les besoins en eau potable et assainissement dans le cadre du futur projet.	x	[=] Les emprises du projet ne sont pas modifiées et ainsi les possibilités de consommation d'espaces restent inchangées. Seul le nombre de logements attendus est revu à la baisse : 8 logements sont prévus contre une enveloppe préalablement identifiée de 10 à 12 logements.	[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.	[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.	La modification de l'OAP porte des incidences positives visant la recherche d'une meilleure intégration du projet dans un environnement urbain déjà constitué et relativement dense.
N°2-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « ROUTE ROYALE – RUE DE LA FERME » > *Evolutions du nombre de logements et la hauteur des constructions*	[+] La réduction des hauteurs permet une meilleure insertion paysagère et limite les impacts visuels du futur projet dans un secteur pavillonnaire peu dense.	[+] La réduction du nombre de logements laisse davantage d'espaces pouvant accueillir de la végétation, permettant ainsi de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	[+] La réduction du nombre de logements limite les besoins en eau potable et assainissement dans le cadre du futur projet.	x	[=] La suppression du nombre de logements attendus (une dizaine de logements) et le remplacement par une densité de logements de 15 logts/ha entraîne une division par 2 des logements qui seront produits, limitant l'optimisation du foncier. Toutefois cette modification permet d'inscrire le projet dans les tissus bâtis existant et d'être plus harmonieux avec le contexte communal.	[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.	[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.	Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet.
N°3-LAR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – CHEMIN DE LA VIEILLE RUE » > *Evolutions du nombre de logements et la hauteur des constructions*	[+] La réduction des hauteurs permet une meilleure insertion paysagère et limite les impacts visuels du futur projet dans un secteur pavillonnaire peu dense. [+] L'ajout d'un alignement d'arbres contribue à la qualité paysagère du secteur.	[+] La réduction du nombre de logements maintien les espaces végétalisés ce qui renforce la biodiversité urbaine ordinaire et les espaces relais au sein des tissus urbains. [+] L'ajout d'un alignement d'arbres participe au maintien d'élément de la trame verte urbaine et à renforcer les espaces relais, les corridors et continuités écologiques.	[+] La réduction du nombre de logements limite les besoins en eau potable et assainissement dans le cadre du futur projet.	x	[-] La suppression du nombre de logements attendus (environ 23 logements) et le remplacement par une densité de logements de 18 logts/ha aboutira à la réalisation sur le secteur d'environ 7 logements, limitant l'optimisation du foncier.	[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.	[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.	Bien que la modification entraîne la diminution du nombre de logements à créer, elle porte des incidences plutôt positives visant à mieux insérer le projet urbain dans un environnement pavillonnaire peu dense, ce qui valorisera à terme le secteur et facilitera l'insertion du projet.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°4-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « COEUR DE VILLAGE »	Suppression d'une OAP dont le projet a été réalisé - Modification sans effet sur l'environnement							S'agissant de la suppression d'une OAP réalisée, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.
N°5-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « RUE DU PARC »	x	[=] La suppression de l'OAP permettra de maintenir des espaces libres végétalisés, potentiellement réduit à terme si la parcelle est construite.	[+] La réduction du nombre de logements induite par la suppression de l'OAP limite les besoins en eau potable et assainissement dans l'aménagement futur de la parcelle.	x	[-] La suppression de l'OAP réduit le potentiel de logements à construire sur la parcelle, et de fait l'optimisation du foncier.	[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.	[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.	Si la suppression de l'OAP entraîne une réduction de l'optimisation du foncier, la modification porte néanmoins des incidences positives sur l'environnement en favorisant plutôt la réalisation de constructions dont l'ampleur et les gabarits sont adaptés aux ambiances urbaines et paysagères de la commune.
N°6-LAR – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « RUE DE LA PROCESSION – RUE AU LOUP »	[=] La suppression de l'OAP n'entraîne pas de changement de zonage ce qui n'entraîne pas d'incidences notable en termes de paysage et cadre de vie.	[=] La suppression de l'OAP permettra de maintenir des espaces libres végétalisés, potentiellement réduit à terme si la parcelle est construite.	[+] La réduction du nombre de logements induite par la suppression de l'OAP limite les besoins en eau potable et assainissement dans l'aménagement futur de la parcelle.	x	[-] La suppression de l'OAP réduit le potentiel de logements à construire sur la parcelle, et de fait l'optimisation du foncier.	[+] En diminuant le nombre de logements, les besoins énergétiques seront réduits.	[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.	Si la suppression de l'OAP entraîne une réduction de l'optimisation du foncier, la modification porte néanmoins des incidences positives sur l'environnement en favorisant plutôt la réalisation de constructions dont l'ampleur et les gabarits sont adaptés aux ambiances urbaines et paysagères de la commune.
N°7-LAR – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE « LAR3 »	x	x	x	x	x	[+] L'élargissement de la voie favorise les déplacements piétonniers et réduit ainsi les potentielles pollutions atmosphériques liées aux modes de déplacements carbonés.	x	La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives bien que non significatives, notamment vis-à-vis de la sécurisation des cheminements piétonniers et indirectement de la mise en valeur des déplacements doux.
N°8-LAR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LAR1 »	Suppression d'un emplacement réservé suite à sa réalisation – sans effet							S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé réalisé, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°9-LAR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « LAR2 »	x	x	x	[+] En supprimant les aménagements prévus, la modification permet le maintien du caractère apaisé des secteurs résidentiels (circulation limitée et réduite).	x	x	x	La suppression de l'emplacement réservé ne porte pas d'incidence majeure, puisque le projet initial concernait un élargissement de voirie déjà existante.
Morainvilliers								
N°1-MOR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG (PROPRIETE CARAYON) » > *Compléments et des ajustements concernant notamment la densité du bâti, le taux de logements sociaux prévus sur le secteur, la hauteur des constructions et les sens de circulation de la voirie*	[+] Des hauteurs modulées qui permettent une insertion paysagère cohérente avec le tissu urbain déjà constitué.	x	[+] La réduction du nombre de logements induite par la modification de l'OAP limite les besoins en eau potable et assainissement dans l'aménagement futur des parcelles.	[+] Une diminution du nombre de logements permettant de réduire l'exposition de biens et de personnes aux risques naturels (mouvements de terrain à l'origine de fissures et dommages sur les constructions).	[-] Le nombre de logements prévus sur le site est en baisse, limitant l'optimisation du foncier envisagé préalablement par l'OAP (de 60 à environ 40 logements en petits collectifs et de 16 à 19 maisons jumelées), et ainsi favorisant la consommation d'espace.	[+] L'organisation viaire favorise les modes de déplacement doux et réduit ainsi les potentielles pollutions atmosphériques liées aux modes de déplacements carbonés.	[+] En diminuant le nombre de logements, les volumes de déchets à collecter sur la zone seront réduits.	Les modifications apportées à l'OAP réduisent l'optimisation du foncier mais permettent néanmoins de porter des incidences positives vis-à-vis de l'insertion urbaine et architecturale du projet dans un tissu urbain déjà constitué.
N°2-MOR – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES GROUX » > *Suppression de liaisons douces* > *Suppression des orientations relatives à l'emprise constructible et à l'implantation des constructions*	[-] Plusieurs règles visant le positionnement des futures constructions sur les parcelles sont supprimées affectant potentiellement les futures ambiances et ouvertures visuelles sur le site.	x	x	x	[=] Si l'emprise constructible mentionnée au schéma de l'OAP n'est pas modifiée, le texte supprime l'enveloppe des 18 000m². La modification permet aussi de préciser que l'urbanisation de la zone s'étend sur du long terme et ainsi de ralentir le rythme de consommation des espaces.	x	x	Les modifications à la marge de l'OAP ne portent pas d'incidences significatives sur l'environnement.
N°3-MOR - SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE MOR21	Suppression d'un emplacement réservé suite à sa réalisation – sans effet							S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé réalisé, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.
N°4-MOR -SUPPRESSION DU CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LES CONSTRUCTIONS DANS LE PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES DES GROUX	Correction d'erreur matérielle - Sans effet sur l'environnement							S'agissant de la correction d'une erreur matérielle, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Orgeval								
N°1-ORG – AJOUT DE DEUX CONES DE VUES SUR L'OAP A ENJEUX METROPOLITAIN N°12 « L'AXE POISSY SUD - VILLENNES-SUR-SEINE-ORGEVAL »	[+] Les cônes de vue permettent de protéger des vues dégagées sur le paysage ; [+] Les cônes de vue permettent de préserver des coupures vertes et garantissent le maintien de la lisibilité du paysage agro-naturel existant.	[+] Les cônes de vue permettent de protéger des espaces naturels et de valoriser les continuités écologiques.	[+] Les cônes de vue permettent de maintenir des espaces libres de toute construction et ainsi assurer la perméabilité des sols et la préservation de la ressource en eau.	x	[+] Les cônes de vue permettent de *préserver* des secteurs de toute artificialisation.	x	x	La modification porte des incidences positives sur l'environnement en protégeant la qualité paysagère des secteurs et des espaces naturels contribuant à l'armature verte et bleue du territoire.
N°2-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « VENTE BERTINE » *> Augmentation du nombre de logements* *> Ajout de compléments sur le stationnement et les accès voiries*	[+] Le stationnement en sous-sols permet une meilleure insertion paysagère et de limiter les impacts visuels de ceux-ci. [+] La conservation d'arbres participe à la valorisation du cadre paysager.	[+] La conservation d'arbres contribue au maintien d'éléments supports de la biodiversité en milieu urbain, et à renforcer les espaces relais, les corridors et continuités écologiques.	[-] Une augmentation du nombre de logements entraînera une augmentation des besoins en eau potable et assainissement.	x	[+] L'augmentation du nombre de logements envisagés permet d'optimiser le foncier valorisé de "30 logements" à "30 à 45 logements".	[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation des besoins énergétiques, toutefois limités par la réglementation thermique. [+] La conservation d'arbres peut contribuer à limiter le phénomène d'îlot de chaleur et fixer les pollutions atmosphériques.	[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation de la production de déchets ménagers à collecter.	La modification porte des incidences positives en optimisant le foncier disponible tout en prenant en compte certaines mesures pour assurer au maximum l'insertion de l'opération dans ce secteur sensible d'entrée de ville.
N°3-ORG – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « DUMESNIL » *> Evolution hauteur des constructions et stationnement en sous-sol* *> Augmentation nombre de logements* *> Reconstruction à l'identique mur de pierre*	[+] L'évolution de la hauteur des constructions et stationnement en sous-sols permettant une meilleure insertion paysagère et de limiter les impacts visuels du futur projet. [+] La reconstruction à l'identique du mur de pierre contribuera à préserver les ambiances patrimoniales et paysagères.	x	[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation des besoins en eau potable et assainissement.	x	[+] L'augmentation du nombre de logements permet d'optimiser le foncier valorisé (de "40 à 45 logts" à "environ 60 logts").	[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation des besoins énergétiques, toutefois limités par la réglementation thermique.	[-] Une augmentation du nombre de logements entrainera une augmentation de la production de déchets ménagers.	La modification porte des incidences positives en optimisant le foncier disponible tout en prenant en compte certaines mesures pour assurer au maximum l'insertion de l'opération.
N°4-ORG – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE RUE DE LA CHAPELLE	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°5-ORG – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « L'AULNETTE », RUE DE FEUCHEROLLES	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire. [+] L'ajout d'une protection patrimoniale garanti la pérennité de la qualité architecturale et paysagère du bâti.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°6-ORG – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA DITE « LA GENTILHOMMIERE » SISE RUE DE FEUCHEROLLES	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°7-ORG – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE PATRIMOINE URBAIN ET RURAL SUR LA VILLA SISE 9 RUE DU DOCTEUR MAURER	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°8-ORG - RELOCALISATION DE L'EDIFICE PATRIMONIAL URBAIN ET RURAL AU 19 RUE DES MONTAMETS	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'une simple correction d'erreur matérielle sans complétude, il n'y aura pas de meilleure compréhension de la règle

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°9-ORG – CORRECTION DE LA DESTINATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « ORG20 »	Correction d'erreur matérielle sur le nom de l'emplacement réservé – sans effet							S'agissant d'une erreur matérielle, la modification sera sans incidence sur l'environnement.
N°10-ORG – CORRECTION DU BENEFICIARE, DE L'INTITULÉ ET DE LA TYPOLOGIE DE L'EMPLACEMENT RESERVE « ORG30 »	Correction d'erreur matérielle sur le nom de l'emplacement réservé – sans effet							S'agissant d'une erreur matérielle, la modification sera sans incidence sur l'environnement.
N°11-ORG – MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT RESERVE DE MIXITE SOCIALE « ORGXXXI » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDA	[+] Le zonage UDa adapté à la morphologie urbaine permet le maintien d'une cohérence du secteur et de sa vocation et ainsi de maintenir la qualité paysagère et du cadre de vie du secteur.	[+] Le zonage UDa est adapté à la morphologie urbaine permettant de maintenir des espaces végétalisés du fait de la bande de constructibilité principale et des coefficients d'emprise au sol et de pleine terre. Ils contribuent à renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	x	x	[+] Le changement de zonage en UDa permet de privilégier l'implantation des construction dans la bande de constructibilité principale et des coefficients d'emprise au sol et de pleine terre.	x	x	La modification corrige des erreurs matérielles et concerne une modification à la marge (passage de UDa2 en UDa) afin de mettre en cohérence le périmètre de l'ER avec la convention d'intervention foncière. Elle n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement.
N°12-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE «ORG62 » RUE DU COLOMBET	[-] Le projet d'élargissement de voirie entraînera la disparition d'un muret accompagné de végétation en limite de parcelle qui, s'il participe à des ambiances qualitatives du secteur, ne porte pas d'enjeux patrimoniaux remarquables.	x	x	[+] Le projet d'élargissement entraînera une amélioration de la desserte des secteurs urbains attenants, limitant potentiellement des nuisances liées aux difficultés de circulation (adaptation de la voirie).	[=] L'emplacement réservé est limité et s'inscrit en zone urbaine. Il n'entraine donc pas de consommation d'espaces supplémentaires.	x	x	L'ajout de l'ER porte des incidences positives bien que non significatives sur l'environnement ; l'élargissement de la voirie contribuera à améliorer la desserte de l'opération urbaine récente attenante.
N°13-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE « ORG63 » POUR L'ELARGISSEMENT DE LA RUE DE LA BUISSONNERIE	x	x	x	[+] Le projet d'élargissement entraînera une amélioration de la desserte des secteurs urbains attenants, limitant potentiellement des nuisances liées aux difficultés de circulation (adaptation de la voirie).	[=] L'emplacement réservé est limité et s'inscrit en zone urbaine. Il n'entraine donc pas de consommation d'espaces supplémentaires.	x	x	L'ajout de l'ER porte des incidences positives bien que non significatives sur l'environnement ; l'élargissement de la voirie contribuera à améliorer la desserte du secteur urbanisé.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°14-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE « ORG64 » POUR LA REALISATION D'UN CIMETIERE PAYSAGER RUE DES CORMIERS	[+] La réalisation d'un cimetière paysager permettra potentiellement d'améliorer la qualité de l'entrée de ville depuis la rue des Cormiers.	[-] La réalisation du cimetière paysager entraînera la destruction des boisements de petite taille et de bosquets existants ; [+] Le caractère paysager attendu du cimetière et le maintien en zone NV limitent néanmoins les impacts négatifs.	x	[-] Bien que paysager, la vocation de cimetière du site entraînera une moindre perméabilité des sols favorisant le phénomène de ruissellement, potentiellement à l'origine du risque inondation.	[=] La création de cet ER n'entraîne pas de consommation d'espace conformément à la méthodologie présentée dans la partie 3.1 du rapport de présentation : les ER paysagers sont classés dans la typologie "environnement" et ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation.	x	x	La modification concernant l'ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un cimetière paysager en zone NV n'aura pas d'incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF). En effet, au regard de la méthodologie présentée dans la partie 3.1 du rapport de présentation, les emplacements réservés « paysager », classés dans la typologie « environnement » dans la partie 4 du règlement « Annexes au règlement (emplacement réservés et servitudes de localisation) », ne sont pas pris en compte dans le calcul de la consommation d'espaces. Le site est par ailleurs maintenu en zone NV.
N°15-ORG – AJOUT D'UN EMPLACEMENT RESERVE « ORG65 » POUR L'EXTENSION D'UNE ECOLE MATERNELLE RUE DE PICQUENARD	[-] L'emplacement réservé suppose la suppression d'une maison présentant des caractéristiques architecturales qualitatives. Il suppose aussi l'atteinte à des sujets arborés de haute tige participant aux ambiances paysagères.	[-] L'extension de l'école maternelle pourrait entraîner la suppression d'élément arborés et d'espaces végétalisés qualitatifs.	x	[-] L'extension de l'école maternelle entraînera une artificialisation des sols limitant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle favorisant le phénomène de ruissellement, potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] L'extension de l'école maternelle permet une valorisation du tissu bâti et de limiter la consommation d'espaces par intensification urbaine.	x	[-] La réalisation de l'extension de l'école, objet de l'ER, entraînera la démolition du bâti en place, générant ainsi une volume de matériaux à traiter ; cela reste une incidence temporaire.	La création de l'emplacement réservé suppose des incidences plutôt négatives sur l'environnement en matière d'impacts vis-à-vis des ambiances paysagères procurées par le tissu pavillonnaire attenant. Cependant, l'extension à proximité d'un équipement publique déjà existant permettra d'éviter une consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine et permettra néanmoins une amélioration du cadre de vie.
N°16-ORG – SUPPRESSION DES TROIS EMPLACEMENTS RESERVES « ORG8 », « ORG21 », « ORG56 »	Suppression d'un emplacement réservé en milieu urbain – sans effet							La suppression des emplacements réservés est sans effet sur l'environnement, la modification visant simplement, soit à acter la propriété de la parcelle déjà effective par le bénéficiaire soit à acter des travaux déjà réalisés.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°17-ORG – MODIFICATION DE LA SERVITUDE DE LOCALISATION RUE DE LA CHAPELLE « ORGD »	Modification de la servitude – sans effet							La mise à jour du tracé est sans incidence sur l'environnement
N°18-ORG – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDA3 POUR LES TERRAINS RUE DE LA BUTTE	[+] Le UDa3 est adapté à la morphologie urbaine permettant une meilleure gestion du tissu pavillonnaire notamment en abaissant les hauteurs autorisées ; [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage vers UDa3 permet d'augmenter la part du coefficient d'espaces verts de pleine terre de 20% à 40% et de réduire l'emprise au sol et de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	x	[+] Le changement de zonage vers UDa3 augmente la part de pleine terre et maximise ainsi la perméabilité du secteur permettant ainsi d'atténuer le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] Le changement de zonage permet de réduire l'artificialisation des sols notamment du fait d'une augmentation du coefficient de pleine terre passant de 20 à 40%.	[+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroît la part des espaces végétalisés qui participent aux puits carbone du territoire.	x	La modification porte des incidences positives en ajustant le zonage à la qualité et aux gabarits des tissus urbains en place et attenants. Elle participe également à la préservation de la qualité paysagère, écologique et climatique du secteur.
N°19-ORG – IDENTIFICATION D'ARBRES REMARQUABLES	[+] La protection de plusieurs arbres remarquables pérennise les ambiances paysagères.	[+] La protection de plusieurs arbres conforte la trame verte et le développement de la biodiversité en milieu urbain. Elle permet de renforcer les espaces relais, les corridors et continuités écologiques.	x	x	x	[+] La protection de plusieurs arbres remarquables permet de maintenir leur fonction de puits de carbone et d'effets rafraichissant lors des épisodes de chaleur, ainsi qu'à fixer d'éventuelles pollutions atmosphériques.	x	L'ajout d'arbres remarquables porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.
N°20-ORG – AJOUT D'UN ESPACE BOISE CLASSE (EBC) SUR LES TERRAINS RUES DE LA CHAPELLE ET RUE DES TROIS ROIS	[+] L'ajout d'un espace boisé classé participe à la qualité des ambiances paysagères et végétales du secteur.	[+] L'ajout de la protection d'un boisement urbain assure la pérennité d'un espace boisé cohérent, support de développement de la biodiversité en ville. Il permet de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	x	[+] L'ajout de la protection d'un espace boisé classé pérennise le couvert végétalisé qui contribue à la bonne infiltration des eaux pluviales et réduit le ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	x	[+] L'ajout de la protection d'un espace boisé classé pérennise le rôle d'atténuation de l'effet d'ilot de chaleur et le rôle de puits de carbone.	x	L'instauration d'un EBC porte des incidences positives sur l'environnement dans les sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.
N°21-ORG – IDENTIFICATION DE CONTINUITES PAYSAGERES	[+] L'ajout de continuités paysagères assure la pérennité d'ensembles végétalisés générant des ambiances paysagères et un cadre de vie qualitatif.	[+] L'ajout de continuités paysagères pérennise des éléments supports de biodiversité en ville et renforce les continuités et corridors écologiques.	x	[+] L'ajout de continuités paysagères dont les éléments végétalisés contribuent à l'infiltration des eaux pluviales et la réduction des ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	x	[+] L'ajout de continuités paysagères pérennise le rôle d'atténuation de l'effet d'ilot de chaleur et le rôle de puits de carbone.	x	L'ajout de plusieurs continuités paysagères porte des incidences positives. Outre le rôle paysager indéniable de ces alignements d'éléments végétalisés, ces protections contribuent aussi à maintenir des éléments constitutifs de la trame verte urbaine.

SECTEUR D

- *Juziers*
- *Les Mureaux*
- *Meulan-en-Yvelines*
- *Mézy-sur-Seine*
- *Vaux-sur-Seine*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS TERRITORIALES - SECTEUR D

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Juziers								
N°1-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES SERGENTERIES » > *Evolution de la typologie de logements, de la hauteur,* > *Ajout d'éléments sur la fonctionnalisation des toitures éléments sur la fonctionnalisation des toitures* > *Complétude sur l'organisation viaire et déplacements* > *Ajout d'éléments sur la qualité du cadre paysager et environnementale*	[+] Une réduction des hauteurs des constructions permet une meilleure insertion paysagère (de 12m à 9m). [+] La création d'espaces publics faisant l'objet d'aménagements paysagers contribue à la qualité du cadre de vie. [+] Des plantations de haies sont prévues afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans le paysage.	[+] Des implantations non groupées et une augmentation des constructions individuelles créent des espaces perméables disponibles pour la végétalisation. [+] La fonctionnalisation des toitures terrasses, s'il s'agit de toiture végétalisée, permettra de favoriser la biodiversité urbaine.	x	x	x	[+] Une liaison douce, qui favorise le développement des modes non motorisé, contribue à une amélioration de la qualité de l'air. [+] La fonctionnalisation des toitures terrasses permet une production d'énergies renouvelables contribuant à une écologie urbaine positive ou une végétalisation atténuant les effets d'ilot de chaleur.	x	Les modifications de l'OAP portent des incidences positives. Elles renforcent l'encadrement du futur projet vis-à-vis de son intégration dans l'environnement en renforçant les caractéristiques d'aménagement sur le principe des écoquartiers.
N°2-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES SOTTERIES » > *Evolution de la hauteur, du nombre de logements sociaux* > *Modification du schéma de l'OAP*	[+] La réduction des hauteurs des constructions permet une meilleure insertion paysagère (de 10m à 8m) du projet. [+] Le renforcement d'éléments végétalisés sur le secteur permet d'assurer l'intégration des futurs projet dans leur environnement.	[+] Un renforcement de la structure végétalisée du secteur avec l'ajout d'un espace non constructible et végétalisé, qui contribue à la biodiversité urbaine ordinaire.	[+] La préservation d'espaces supplémentaires non constructibles et végétalisés permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales ce qui favorise le fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La préservation d'espaces supplémentaires non constructibles et végétalisés participe à la réduction de l'imperméabilisation et des ruissellements, potentiellement générateur d'inondation.	[=] Une densité de logements légèrement amendée, qui n'est plus "minimum" mais "moyenne" de 15 logts/ha, de manière à prendre en compte la préservation d'un espace non constructible sur le secteur. [-] La modification de l'OAP comporte l'ajout d'une zone préférentielle pour l'implantation du stationnement qui entraînera une artificialisation des sols.	x	x	Les modifications de l'OAP portent des incidences positives. Bien que la densité envisagée ait été légèrement impactée, cette évolution tient compte du choix de préserver un espace de respiration et de transition non constructible et végétalisé sur le site qui contribue au maintien de la trame verte urbaine du territoire. La zone d'implantation préférentielle pour le stationnement devra s'accompagner d'aménagements paysagers.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°3-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES PLIS » *> Evolution de la hauteur, du nombre de logements sociaux, du nombre de logements sur le secteur* *> Modification du schéma de l'OAP*	[+] La modification de l'OAP vient supprimer la hauteur attendue des constructions (initialement prévue à 12m). C'est donc le règlement de la zone qui vient s'appliquer. Celui-ci prévoit une hauteur de façade de 7 m et un volume enveloppe de toiture (VET) de 3,50m, soit un total de 10m. Cette modification vient donc légèrement réduire les hauteurs maximales autorisés, ce qui pourrait avoir des incidences positives en termes de paysage et de cadre de vie.	x	[+] La réduction du nombre de logement permet de limiter les besoins en eau potable et assainissement.	x	[-] La modification permet de préciser le nombre de logements attendus sur le secteur et réduit fortement la densité et par conséquent l'optimisation du foncier. [+] La modification permet de réaliser cette OAP sur le long terme et ainsi de ralentir le rythme de consommation/artificialisation des espaces.	x	x	La modification ne porte pas d'incidences significatives sur le secteur en précisant quelques éléments de projet en lien avec l'avancement des études pré-opérationnelles sur le secteur.
N°4-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES CHAUDIERES » *> Evolution de la hauteur, du nombre de logements sociaux, du nombre de logements sur le secteur* *> Modification du schéma de l'OAP*	[+] Un encadrement des hauteurs de construction, des recommandations à privilégier des toitures à pans et l'ajout d'un cône de vue afin de préserver les vues sur la vallée de la Seine constituent autant de mesures qui viennent conforter l'insertion paysagère du projet dans ce site sensible d'un point de vue paysager.	[+] La modification prévoit la création d'espace paysager partagé permettant le développement de la biodiversité en milieu urbain.	x	x	[+] La modification prévoit la réhabilitation de 12 logements limitant la consommation d'espace ainsi que l'artificialisation d'espace. [+] La modification permet de réaliser cette OAP sur le long terme et ainsi de ralentir le rythme de consommation/artificialisation de l'espace.	x	x	Les modifications de l'OAP ont des incidences positives en assurant une meilleure insertion du projet dans son environnement et en prévoyant la réhabilitation de bâti existants pour la réalisation de logements.
N°5-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES MARAIS-BOCANNES » *> Evolution de la hauteur, du nombre de logements sociaux,* *> Modification du schéma de l'OAP*	[+] Une hauteur totale moyenne des constructions limitée à 8m contre 12m permet une meilleure insertion paysagère.	[+] L'OAP est amendée pour élargir l'espace vert et les jardins en cœur d'ilots, renforçant la biodiversité urbaine ordinaire.	x	x	x	x	x	Les modifications de l'OAP portent des incidences positives qui ne sont toutefois pas significatives.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°6-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES FRICHOTS-BOCANNES » *> Evolution de la hauteur, du nombre de logements sociaux, du nombre de logements sur le secteur* *> Modification du schéma de l'OAP*	[+] Une hauteur totale des constructions dans la partie Est de 12m et des toitures à pans permet une harmonisation des gabarits et une cohérence architecturale.	[+] L'OAP est amendée pour ajouter un espace vert en partie sud, confortant la biodiversité urbaine ordinaire ainsi que pour supprimer le projet de parking, ce qui permet le maintien d'espaces perméables favorables au développement de la biodiversité en milieu urbain.	x	x	[=] Le nombre de logements prévus est équivalent, seule la dénomination des secteurs change.	x	x	Les modifications de l'OAP portent des incidences positives qui ne sont toutefois pas significatives.
N°7-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES LOUVETIERES » *> Evolution de la hauteur, du nombre de logements sociaux, du nombre de logements sur le secteur* *> Modification du schéma de l'OAP*	[+] La diminution de la densité permet le développement d'aménagements paysagers. [+] La réduction des hauteurs permet une insertion harmonieuse des gabarits (de 12m à 8m). [+] La préservation de la sente, chemin des Louvetières et des abords boisés contribue à la qualité paysagère.	[+] La diminution de la densité permet de maintenir des espaces végétalisés permettant de renforcer la biodiversité urbaine ordinaire.	[+] La diminution de la densité diminue les besoins en eau potable et assainissement.	[=] L'ouverture au public d'une voie de circulation peut entraîner des nuisances liées aux circulations mais assure également une meilleure desserte et fluidité des circulations sur le secteur.	[-] La densité du nombre de logements diminue passant de 40 à 45 logts/ha à une moyenne de 35 logts/ha limitant l'optimisation du foncier.	[+] La préservation de la sente et chemin des Louvetières contribue à favoriser le recours aux déplacements doux et contribue ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air.	x	Les modifications de l'OAP portent des incidences contrastées : si la densité attendue est réduite à l'échelle de l'OAP, cette évolution permet néanmoins une meilleure intégration du projet dans son environnement urbain et paysager.
N°8-JUZ – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LA SCIERIE » *>Evolution du nombre de logements* *> Modification du schéma de l'OAP*	x	[-] L'augmentation de la densité peut contribuer à réduire les espaces disponibles à la végétalisation**.**	[-] L'augmentation de la densité implique une augmentation des besoins en eau potable et assainissement.	[-] L'augmentation de la densité et une zone d'implantation préférentielle du stationnement favorise l'augmentation des déplacements carbonés l'origine de nuisances sonores.	[-] La modification de l'OAP prévoit une zone d'implantation préférentielle de stationnement contribuant à une artificialisation de l'espace [+] L'augmentation de la densité apportée par la modification de 20 à 25 logts/ha, valorise l'intensification urbaine.	[-] L'augmentation de la densité et une zone d'implantation préférentielle du stationnement favorise l'augmentation des déplacements carbonés à l'origine d'une dégradation de la qualité de l'air.	[-] Une augmentation de la densité impliquant une potentielle augmentation de la production de déchets.	La modification sur l'augmentation de la densité minimum porte des incidences positives en termes d'intensification du tissu urbain. Elle engendrera quelques incidences négatives liées aux pressions sur les ressources (eau, déchet, …), qui sont toutefois très limitées en raison de la taille du secteur concerné.
N°9-JUZ – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMONE URBAIN ET RURAL AU 14 RUE DU MARAIS	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°10-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 21 RUE DE LA FONTAINE	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°11-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 25 RUE BLANCHE PIERRE	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°12- JUZ – IDENTIFICATION D'UN ÉDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 17 RUE DE LA FONTAINE	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°13-JUZ – IDENTIFICATION D'UNE VILLA EN EDIFICE PATRIMONE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°14-JUZ – IDENTIFICATION D'UNE MAISON RURALE EN EDIFICE PATRIMONE URBAIN ET RURAL AU 5 RUE BERTHE MORISOT	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°15-JUZ – IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN ET RURAL AU 48 RUE DU COMMERCE	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°16-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 36 RUE DU MARAIS	[+] La création d'un ensemble bâti permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°17-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 35 RUE BLANCHE PIERRE	[+] La création d'un ensemble bâti permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°18-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 22 RUE DE LA REPUBLIQUE	[+] La création d'un ensemble bâti permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°19-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 19 RUE D'AUMONT	[+] La création d'un ensemble bâti (EB) permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°20-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 11BIS RUE D'AUMONT	[+] L'identification d'un ensemble bâti et la création d'une fiche patrimoine associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°21-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 24 RUE D'AUMONT	[+] La création d'un ensemble bâti permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°22-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE BÂTI AU 7 ET 11 RUE BERTHE MORISOT	[+] L'identification d'un ensemble bâti et la création d'une fiche patrimoine associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°23-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHERENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUE D'APREMONT, DE MEZY, CHEMIN DES SABLONS ET RUE DE LA CÔTE D'APREMONT	[+] L'identification d'un ensemble cohérent patrimonial et la création d'une fiche patrimoine associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°24-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHERENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES D'ABLEMONT, DU COMMERCE ET BLANCHE PIERRE	[+] L'identification d'un ensemble cohérent patrimonial et la création d'une fiche patrimoine associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°25-JUZ – IDENTIFICATION D'UN ENSEMBLE COHERENT PATRIMONIAL SUR LE SECTEUR ENTRE LES RUES BLANCHE PIERRE ET DU MARAIS	[+] L'identification d'un ensemble cohérent patrimonial et la création d'une fiche patrimoine associée contribue à la préservation d'un patrimoine bâti participant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire.	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'ensemble bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°26-JUZ – COMPLETUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉ AU 11 RUE DU MARAIS	[+] Les compléments viennent renforcer la description pour une meilleure prise en compte de l'existant dans la protection des éléments participant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'EPUR.	[+] Les compléments viennent identifier le parc, jardin, boisements et arbre de l'EPUR tendant à assurer le maintien d'éléments contribuant à la biodiversité en milieu urbain.	x	x	x	x	x	Les compléments portent des incidences positives en renforçant la connaissance des éléments qui font patrimoine et ainsi leur préservation.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°27-JUZ – COMPLETUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉ 14 QUAI LEON CHAUSSON	[+] Les compléments viennent renforcer la description pour une meilleure prise en compte de l'existant dans la protection des éléments participant à la qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'EPUR.	[+] Les compléments viennent identifier un arbre remarquable de l'EPUR et tendent à assurer le maintien d'un élément contribuant à la biodiversité en milieu urbain.	x	x	x	x	x	Les compléments portent des incidences positives en renforçant la connaissance des éléments qui font patrimoine et ainsi leur préservation.
Les Mureaux								
1-LMU - CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LES RUES DU PIEU, CHATEAUBRIAND ET LEO LAGRANGE DE UDa VERS UDa4	[+] Le changement de zonage vers UDa4 adapté à la morphologie urbaine permet une meilleure gestion du tissu pavillonnaire, un coefficient d'emprise au sol plus bas (30%), ce qui permet de préserver les ambiances paysagères du secteur. [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage en UDa4 réduit l'emprise au sol à 30% et augmente le coefficient de pleine terre à 60% permettant de maximiser des espaces végétalisé et de renforcer les espaces relais au sein du tissu urbain.	x	x	[-] Le changement de zonage limite les possibilités d'intensification et d'optimisation du foncier disponible sur le secteur (coefficient d'emprise au sol passant de 50 à 30%).	x	x	La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels.
Meulan-en-Yvelines								
N°1-MEY – MODIFICATION DU « SECTEUR DES ÉTANGS PRÉS » DE L'OAP DE SECTEUR À ENJEUX MÉTROPOLITAIN N°9 « LE SECTEUR DES AULNES » *> Ajout d'une prescription sur la morphologie des constructions*	[+] La modification instaurant l'adaptation des hauteurs à l'environnement existant permettra de mieux insérer les constructions à venir dans le tissu et contribuer à la qualité architecturale et paysagère du site.	x	x	x	x	x	x	La modification porte une incidence positive en renforçant la prise en compte de paramètres favorisant une meilleure insertion du futur projet dans son environnement.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°2-MEY – CHANGEMENT DU ZONAGE DE UBa VERS UDa AVENUE DES AULNES	[+] Le changement de zonage permet une meilleure prise en compte de la qualité du tissu existant en adaptant à la marge les espaces de transition entre zone. La hauteur potentiellement est ainsi restreinte (hauteur de façade de 12m à 6m). [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre (de 30% à 40%) et ainsi de maintenir plus d'espaces disponibles à la végétalisation et au développement de la biodiversité. Il permet également de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de réduire le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] Le changement de zonage en UDa ne modifie pas le coefficient d'emprise au sol. Le zonage UDa dispose d'une bande de constructibilité principale permettant une meilleure gestion du tissu pavillonnaire ; les parcelles concernées sont déjà urbanisées.	[+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces verts qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.
N°3-MEY – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UBa VERS UDa RUE DE TESSANCOURT	[+] Le changement de zonage permet une meilleure prise en compte de la qualité du tissu existant en adaptant à la marge les espaces de transition entre zone. La hauteur potentiellement est ainsi restreinte (hauteur de façade de 12m à 6m) [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre (de 30% à 40%) et ainsi de maintenir plus d'espaces disponibles à la végétalisation et au développement de la biodiversité et de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de réduire le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] Le changement de zonage en UDa ne modifie pas le coefficient d'emprise au sol. Le zonage UDa dispose d'une bande de constructibilité principale permettant une meilleure gestion du tissu pavillonnaire ; les parcelles concernées sont déjà urbanisées. [-] Toutefois, la baisse de la hauteur entraîne une baisse de la densité, et par conséquent une faible optimisation des espaces.	[+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces verts qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°4-MEY – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE « MEY4 »	x	x	x	[+] Le projet devrait assurer une meilleure fluidité des circulations, limitant potentiellement les nuisances sonores induites.	x	x	[-] La réalisation de l'aménagement du carrefour, objet de l'ER, entraînera la démolition du bâti en place, générant ainsi une volume de matériaux à traiter. Cela reste une incidence temporaire.	La modification ne porte pas d'incidences significatives sur l'environnement. Si le projet généra un volume de déchets de construction à sa mise en œuvre, il devrait améliorer les conditions de circulation et ainsi le cadre de vie global.
N°5-MEY – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MEY3 » ET CHANGEMENT DE ZONAGE VERS NV	[+] La suppression de l'emplacement réservé et le passage en zonage NV permet de pérenniser le caractère paysager et naturel du secteur qui contribue à la qualité du cadre de vie et paysager.	[+] Le passage en zonage NV permet de protéger des espaces naturels et ainsi de renforcer le rôle fonctionnel des espaces naturels dans la trame verte du territoire.	[+] La suppression de l'emplacement réservé permet de réduire les besoins en eau potable et assainissement qui auraient été nécessaires au projet urbain.	[+] Le zonage NV permet de maintenir la perméabilité du site et ainsi l'infiltration des eaux de pluie et la limitation des ruissellements potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] La suppression de l'emplacement réservé et le passage d'une zone U en NV permet de réduire la consommation et artificialisation d'espaces naturels.	[+] La suppression de l'emplacement réservé permet de réduire les besoins énergétiques qui auraient été nécessaire au projet sur la zone [+] Le maintien des espaces naturels et boisés contribue à pérenniser le rôle du site dans le puits de carbone.	x	Cette modification concernant la suppression de cet ER et le basculement du périmètre de UDa en NV aura des incidences positives sur l'environnement. En effet, ces deux évolutions permettront de déduire cet espace de la consommation d'espaces prévisionnelles et d'étendre les protection des éléments constituant la trame verte du territoire.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Mézy-sur-Seine								
N°1-MYS – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE « MYS8 » RUE ERAMBERT	[+] La création d'un aménagement paysager permet d'assurer une transition entre le tissu bâti et l'espace naturel existant.	[+] La création d'un aménagement paysager permet de maintenir des espaces végétalisés et de créer des continuités écologiques intéressantes avec les espaces naturels attenants.	[+] La création d'un aménagement paysager permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La création d'un aménagement paysager maintiendra la perméabilité du secteur en évitant de générer des ruissellements potentiellement à l'origine du risque inondation.	[-] La réalisation d'un aménagement paysager sur ces parcelles ne permet pas l'intensification du secteur.	[+] La création d'un aménagement paysager contribue à atténuer le phénomène d'ilot de chaleur.	x	L'instauration d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un aménagement paysager porte des incidences positives en renforçant les continuités écologiques entre la trame verte urbaine et les espaces naturels du territoire, tout en valorisant le cadre paysager du secteur et en développant l'accessibilité de la population à une offre d'espaces de nature en ville.
N°2-MYS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « MYS7 »	Suppression de l'emplacement réservé – sans effet							La modification est sans effet sur l'environnement, l'emplacement réservé étant supprimé suite à la réalisation de l'opération projetée pour lequel il avait été formalisé.
N°3-MYS – MODIFICATION DE L'ETIQUETTE DE HAUTEUR SUR LES SECTEURS UDa3	[+] L'adaptation des hauteurs favorise l'insertion des gabarits dans les tissus urbains existants.	x	x	x	[-] La diminution des hauteurs implique une baisse de la densité et limite donc l'optimisation du foncier et potentiellement à l'origine d'une consommation d'espace.	x	x	La modification porte des incidences positives puisque les hauteurs sont corrigées pour mieux s'adapter à l'existant et favoriser une meilleure insertion des potentielles futures constructions.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°4-MYS – CREATION D'UN COEUR D'ÎLOT (CIL) SUR LES TERRAINS IDENTIFIES DANS LE SECTEUR DES RUES D'APREMONT ET ERAMBERT	[+] La création d'un cœur d'ilot contribue à la qualité paysagère.	[+] La création d'un cœur d'ilot permet le maintien d'espaces favorables à la biodiversité en milieu urbain et au renforcement d'espaces relais au sein des tissus urbains (déplacements de la petite faune et renforcement de la trame verte).	[+] La création d'un cœur d'ilot permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La création d'un cœur d'ilot permet le maintien d'espaces perméables assurant l'infiltration des eaux pluviales et limitant les phénomènes de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	x	[+] La création d'un cœur d'ilot permet d'accueillir des espaces végétalisés permettant d'atténuer l'effet d'ilot de chaleur et jouant un rôle de puit carbone.	x	La création du cœur d'ilots porte des incidences positives en renforçant le maillage des éléments constituant la trame verte urbaine du territoire.
Vaux-sur-Seine								
N°1-VSS – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « VSS4 »	x	x	x	[+] La suppression de l'emplacement réservé permet de réduire de la vulnérabilité de la population face au risque inondation.	x	x	x	Cette modification concernant la suppression de l'ER porte des incidences positives. La suppression de l'ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribue à limiter l'exposition des populations à ce risque naturel et à maintenir des espaces d'expansion des crues.

SECTEUR E

- *Buchelay*
- *Gargenville*
- *Guitrancourt*
- *Issou*
- *Limay*
- *Magnanville*
- *Mantes-la-Jolie*
- *Mantes-la-Ville*
- *Porcheville*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS TERRITORIALES - SECTEUR E

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Buchelay								
N°1-BUC – AJUSTEMENT DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLAGE » > Changement de la programmation	Ajustement de l'OAP – sans effet							La modification porte uniquement sur la fonction/destination des bâtiments. Elle vise à introduire une plus grande souplesse sur le programme envisagé sans remettre en cause la vocation à dominante d'habitat attendue sur le secteur. Cet ajustement n'a pas d'incidence environnementale notable.
Gargenville								
N°1-GAR – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDd VERS UEe	[-] Le changement de zonage assoit la vocation économique existante de la zone mais elle permet potentiellement de nouvelles constructions de hauteur à 20m en limite avec des espaces résidentiels pouvant avoir des impacts visuels en termes de paysage et nuire au cadre de vie.	[-] Le changement de zonage réduit le coefficient de pleine terre de 30% à 15% et supprime des objectifs chiffrés de plantations sur les parcelles (règle 3.3.3 - les plantations) ce qui réduit la biodiversité en ville.	[-] En réduisant le coefficient de pleine terre, le changement de zonage limite les possibilités d'infiltration des eaux de pluie et impact ainsi le cycle de l'eau.	[-] Le changement de zonage introduit la possibilité de construire des bâtiments à destination d'activités économiques commerciaux, potentiellement industriels, pouvant générer des risques et nuisances en toute proximité de secteurs résidentiels et d'une zone d'accueil des gens du voyage [-] La réduction du coefficient de pleine terre lié au changement de zonage ne favorise pas l'infiltration des eaux de pluie contribuant au phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] Le secteur concerné est déjà bâti et très artificialisé, les potentiels projets s'inscriraient ainsi en renouvellement ; notons cependant que le coefficient d'emprise au sol passe de 50% à 60% permettant une majeure artificialisation de l'espace.	[-] En autorisant potentiellement des activités économiques voire industrielles, le changement de zonage peut potentiellement générer de nouvelles sources de pollution de l'air.	[-] En autorisant potentiellement des activités économiques voir industrielles, le changement de zonage induit potentiellement l'arrivée d'activités générant des volumes de déchets spécifiques à gérer.	Le changement de vocation du secteur, de résidentielle à économique induit de fait des incidences négatives. La nature même des constructions et les besoins en termes de gabarit et d'implantation génèrent ainsi des impacts sur le site en lui-même et ses abords résidentiels. Toutefois, ce changement de zonage vise à prendre en compte la vocation économique des constructions existantes. Le changement de zonage aura des incidences environnementales relativement limitées. De plus, le règlement da zone UEe prévoit une règle visant à limiter la hauteur des constructions en limites séparatives d'une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte, permettant ainsi une meilleure insertion paysagère.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Guitrancourt								
N°1-GUI – CLARIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-BOURG » > *Ajustements mineures*	Clarification des orientations de l'OAP – sans effet							S'agissant d'ajustements ponctuels améliorant la compréhension de l'orientation, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°2 - GUI - AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION RUE DU MESLIER	[+] Le changement de destination permet de réhabiliter et valoriser un bâti existant et ainsi favoriser l'entretien du patrimoine bâti.	x	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la consommation en eau potable, des besoins en assainissement sur les bâtiments. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	x	[+] Le changement de destination des constructions n'implique pas de nouvelles constructions possibles sur le secteur, le règlement de la zone AP continuant de s'appliquer.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation des émissions de GES et des besoins énergétiques. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la production de déchets. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.
Issou								
N°1-ISS – CREATION D'UNE OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « COEUR D'ISSOU »	[+] La création de l'OAP est accompagnée d'aménagements paysagers et végétalisés, dont une frange paysagère au sud contribuant à la qualité	[+] L'OAP prévoit l'aménagement d'une frange paysagère au sud, d'espaces collectifs paysagers et la végétalisation des parkings. Ces dispositions	[-] L'augmentation de la densité peut entraîner une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement. [+] Les aménagements paysagers et végétalisés	[-] Le secteur est situé en limite de la D190 générant des nuisances sonores liées au bruit routier. Les dispositions générales des OAP prévoient pour	[+] La création de l'OAP valorise un foncier en friche et déjà artificialisé. Elle permet son renouvellement en fléchant une densité	[-] L'augmentation de la densité peut entraîner une augmentation des besoins énergétiques sur le secteur ; néanmoins, la réglementation thermique en vigueur les limite.	[=] Un volume de déchets de chantier sera à prévoir lié à la nécessaire reconversion du secteur. [-] Une augmentation potentielle de la production de déchets liée	La création de l'OAP porte des incidences positives en fléchant le renouvellement d'un secteur en friche, en associant une enveloppe de logements à réaliser et

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
	paysagère et insertion dans le tissu existant.	permettent d'assurer un traitement bénéficiant au développement de la nature en ville, au renforcement des continuités écologiques et des espaces relais du tissu urbain.	permettent une gestion alternative des eaux de pluie en milieu urbain ce qui favorise le bon fonctionnement du cycle de l'eau.	les secteurs les plus impactés des orientations afin d'assurer la réalisation de mesures d'isolation acoustique. [+] Les aménagements paysagers et végétalisés permettent d'atténuer les ruissellements, potentiellement à l'origine du risque inondation. [+] Par ailleurs, l'OAP intègre une orientation visant à la prise en compte des potentielles pollutions des sols afin de limiter les risques vis-à-vis de la population.	moyenne de logements relativement importante.	[+] L'OAP prévoit des orientations pour faciliter les déplacements doux au sein des ilots végétalisés, limitant le recours aux modes de transports carbonés et contribuant ainsi à la qualité de l'air.	à l'augmentation du nombre de logements et l'accueil d'équipements.	en développant des mesures pour assurer son insertion dans l'environnement. L'OAP prend également en compte les risques et nuisances suite au processus d'évaluation environnementale. *A noter que la création de cette OAP fait l'objet d'une analyse au titre des sites susceptibles d'être impactés.*
N°2-ISS – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE MIXITE SOCIALE « ISS7 »	Création d'un emplacement réservé mixité sociale– sans effet							La création d'un emplacement réservé à destination de logement social n'engendre pas d'incidence sur l'environnement. La création de l'OAP Cœur d'Issou est par ailleurs analysée au point précédent.
Limay								
N°1-LIM – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE » *> Evolution des prescriptions en matière d'implantation des constructions*	[=] La modification supprime des règles précises d'implantation mais compense en réglementant la nécessaire prise en compte de l'aspect architectural, des séquences urbaines, etc. Les futures constructions seront donc adaptées à la morphologie du tissu existant et leur intégration sera assurée, participant ainsi à la qualité du cadre paysager.	[+] La suppression du front bâti pourra permettre la création d'espaces végétalisés à l'avant favorables au développement de la biodiversité et au renforcement d'espaces relais au sein du tissu urbain.	x	x	x	x	[+] La suppression du front bâti pourra permettre la création d'espaces de stockage de déchets avant collecte. Par ailleurs, les modalités de calcul de la marge de recul prennent désormais en compte les bornes d'apports volontaires.	La modification n'entraîne pas d'incidence notable en ajustant les orientations édictées tout en maintenant la nécessaire prise en compte du contexte paysager et architectural urbain du secteur.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°2-LIM – CREATION D'UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ « LIM53 »	[=] La réalisation du centre d'incendie et de secours doit s'intégrer au paysage et environnement proche, ce qui est rendu possible par la réglementation de la zone UDa même si elle prévoit des dérogations eu égard au caractère d'intérêt public de l'équipement de secours.	[=] Le site en lui-même ne porte pas d'enjeux écologiques étant composé d'un espace agricole en grandes cultures enserré au sein d'emprises d'équipements : il ne constitue donc pas un habitat et ses fonctionnalités de corridors sont réduites.	[=] Des équipements liés à la gestion de l'eau (des réservoirs) sont à proximité ; néanmoins les activités projetées n'auront pas d'incidences vis-à-vis de la nature de ces derniers. [-] La réalisation du centre d'incendie et de secours peut potentiellement augmenter les besoins en eau potable et en assainissement.	[=] La localisation du secteur permet d'éviter les nuisances liées au trafic engendré par le futur centre de secours, objet de l'ER.	[=] Bien que s'inscrivent sur un secteur agricole, le site est d'ores et déjà situé en zone urbaine (UDa), en situation de dent creuse entre plusieurs équipements de la collectivité ; il ne participe donc pas de la consommation d'espace.	[-] La réalisation du centre d'incendie et de secours entraînera une hausse des besoins énergétiques, limités par la réglementation thermique en vigueur.	[-] La réalisation du centre d'incendie et de secours peut augmenter la production de déchets et les besoins en matériaux pour son développement.	La création de l'emplacement réservé n'entraîne pas d'incidences environnementales significatives, le secteur étant intégré à l'enveloppe urbaine, bénéficiant d'une réglementation adaptée au secteur résidentiel et d'équipements attenants, tout en étant relativement éloigné des espaces résidentiels afin d'éviter les nuisances potentiellement liées à l'activité de secours.
N°3-LIM – CREATION DE DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « LIM54 » ET « LIM55 »	[+] La réalisation d'espaces publics récréatifs contribue à la qualité du cadre de vie paysager.	[+] La réalisation d'espaces publics récréatifs contribue au développement de la trame verte en milieu urbain et au développement de la biodiversité.	[+] La réalisation d'espaces publics récréatifs permet de maintenir des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie ce qui contribue au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La réalisation d'espaces publics récréatifs sur ces sites en bordure de Seine permet de valoriser ces espaces soumis aux inondations en préservant des espaces d'expansion des crues.	[+] La destination d'espaces récréatifs sur ces sites contraints en bordure de Seine permet de les valoriser par des usages adaptés au cœur du milieu urbain constitué.	[+] La réalisation d'espaces publics récréatifs contribue à atténuer le phénomène d'îlot de chaleur.	x	La création d'emplacements réservés sur ces sites contraints porte des incidences positives dans le sens où elle permet de valoriser le foncier tout en répondant au besoin de développement d'espaces verts récréatifs de proximité, valorisant le rôle multifonctionnel des éléments de nature en ville.
N°4-LIM - REDUCTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE "LIM3"	Réduction d'un emplacement réservé - sans effet							La modification réduit un emplacement réservé en raison de l'avancée du projet. Elle est donc sans effet sur l'environnement.
Magnanville								
N°1-MAG – MODIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENSEMBLES COHERENTS URBAINS	[+] Le traitement des clôtures permet d'améliorer les espaces d'interfaces, de limiter les impacts visuels et apporte une qualité paysagère et architecturale dans les ECU. [=] L'augmentation de	[=] Le traitement de clôture sur rue avec un muret entrave le déplacement de la petite faune, néanmoins le règlement de la zone UDc dispose de la nécessité de permettre la circulation de la petite faune.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit potentiellement les espaces de pleine terre permettant une infiltration des eaux et ainsi perturbant le cycle des eaux pluviales.	[-] Le traitement de clôture avec un muret peut perturber les écoulements des eaux de pluie et ainsi renforcer le risque d'inondation par ruissellement. [-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit les	[-] La modification augmente les possibilités d'emprises au sol des extensions et annexes bien qu'elles restent encadrées, ce qui entrainera une augmentation de l'artificialisation des sols.	x	x	La modification porte des incidences plutôt positives dans le sens où elle permet de valoriser et maintenir le cadre paysager bâti patrimonial tout en prenant les mesures nécessaires pour assurer les déplacements

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
	l'emprise au sol autorise une augmentation mesurée des extensions et annexes dans des secteurs urbains pavillonnaires constitués et relativement denses [-] Les aménagements autorisés pourraient conduire à l'abattage d'éléments végétalisés.	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit les espaces pouvant accueillir de la végétation et espaces de pleine terre notamment.		espaces libres permettant une infiltration des eaux, augmentant potentiellement le ruissellement à l'origine d'un potentiel risque inondation.				de la petite faune s'agissant des clôtures. L'augmentation admise pour les annexes et extension est mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages même si elle porte des incidences plutôt négatives bien que non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.
Mantes-la-Jolie								
N°1-MLJ – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR L'ELARGISSEMENT DE L'ALLEE DES MARRONNIERS	x	x	x	x	[=] Le secteur est déjà localisé en milieu urbain.	[+] L'aménagement de cheminement doux encourage le développement de nouvelles pratiques de déplacement non-carbonées.	x	La création de l'emplacement réservé entraîne des incidences positives en favorisant le développement de nouveaux usages de déplacements.
N°2-MLJ – CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE IMPASSE EMILE ZOLA.	[-] Le prolongement de l'impasse peut conduire à la suppression des aménagements paysagers existants. [-] L'emplacement réservé suppose la suppression d'une maison présentant des caractéristiques architecturales qualitatives.	[-] Le prolongement de l'impasse peut impacter quelques sujets arborés.	x	[-] En désenclavant l'ilot, l'aménagement peut potentiellement générer des nuisances liées aux nouveaux flux de circulation.	[=] Le secteur est déjà localisé en milieu urbain. La création d'un emplacement réservé n'entraîne donc aucune consommation ou artificialisation des sols supplémentaires.	x	[-] Impactant au moins une construction existante, l'aménagement génèrera un volume de déchets de déconstruction, qui reste une incidence négative temporaire.	La création de l'emplacement réservé porte des incidences plutôt négatives en engageant la suppression d'un élément bâti qualitatif notamment. Il permettra néanmoins l'amélioration de la desserte pour les nombreux habitants de l'ensemble collectif, améliorant leur cadre de vie.
N°3-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDa VERS UBa BOULEVARD MARECHAL JUIN	[=] Le changement de zonage autorise désormais des hauteurs plus importantes mais le passage en UBa est adapté à la morphologie urbaine existante et assure la cohérence et les transitions avec le secteur attenant également classé en UBa.	[-] Le changement de zonage en UBa ne change pas le coefficient d'emprise au sol, permettant de créer des espaces pouvant accueillir de la végétation. Toutefois le coefficient de pleine terre diminue légèrement passant de de 40 à 30%, ce que pourrait avoir des incidences négatives sur la biodiversité urbaine.	x	x	[=] La modification de zonage intervient sur un secteur déjà urbanisé dans le but de se conformer à la réalité bâtie. Le changement de zonage n'entraîne donc aucune consommation ou artificialisation des sols supplémentaires.	x	x	La modification ne porte pas d'incidences négatives significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLU qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°4-MLJ – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UEM VERS UAB16 RUE JEAN HOËT	[+] Le changement de zonage en UAb16 permet d'adapter les règles à la morphologie urbaine d'ores et déjà existante sur le secteur permettant de créer une cohérence et harmonie paysagère.	[+] Le changement de zonage en UAb16 augmente légèrement le coefficient de pleine terre (de 15% à 20%) permettant le maintien voire élargissement des espaces végétalisés, favorables au développement de la biodiversité en milieu urbain.	x	[+] Le changement de zonage a pour principal effet de modifier les occupations du sol possibles du secteur. La modification permet de passer d'un tissu à destination d'activités à un tissu résidentiel, ce qui contribue à réduire les risques de nuisances.	[=] La modification de zonage intervient sur un secteur déjà urbanisé dans le but de se conformer à la réalité bâtie. Le changement de zonage n'entraîne donc aucune consommation ou artificialisation des sols supplémentaires.	x	x	La modification porte des incidences positives bien qu'elles ne soient pas significatives étant donné qu'elle vise à replacer un secteur dans une zone du PLU qui soit cohérente avec la réalité bâtie et en continuité de la zone attenante.
Mantes-la-Ville								
N°1-MLV – MODIFICATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN DU « DOMAINE DE LA VALLEE » EN QUATRE ENSEMBLES COHÉRENTS URBAINS	[+] La modification permet de mieux saisir la diversité des qualités architecturales et paysagères permettant une meilleure prise en compte des caractéristiques de chacun des quatre ECU, et assurant in fine une meilleure protection de l'environnement patrimonial.	x	x	x	x	x	x	La modification porte des incidences positives en précisant des règles adaptées à chaque entité patrimoniale, assurant une meilleure préservation des ensembles patrimoniaux.
N°2-MLV - MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUE DE BRETAGNE ET LA RUE CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET EXTENSIONS	[=] L'augmentation de l'emprise au sol autorise une augmentation mesurée des extensions et annexes dans des secteurs urbains pavillonnaires constitués et relativement denses, ce qui devrait avoir des incidences limitées sur la qualité des paysages et du cadre de vie. [-] Les aménagements autorisés pourraient conduire à l'abattage d'éléments végétalisés.	[=] Le coefficient de pleine terre de la zone UDc n'est pas réglementé ce qui laisse la possibilité de maximiser les espaces végétalisés, ou au contraire de les réduire.	x	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit les espaces libres, qui, s'ils sont perméables, permettent une infiltration des eaux, ce qui augmente potentiellement le ruissellement et par conséquent les risques inondation. [=] Le coefficient de pleine terre de la zone UDc n'est pas réglementé ce qui laisse la possibilité de maximiser les espaces végétalisés, ou au contraire de les réduire et ainsi d'agir sur la capacité des parcelles à l'infiltration des eaux de pluie.	[-] La modification augmente les possibilités d'emprise au sol des extensions et annexes, bien qu'elles restent encadrées ; cela augmente donc potentiellement l'artificialisation des sols en milieu urbain.	x	x	Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives. Les incidences restent ainsi non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°3-MLV - MODIFICATION DE L'ENSEMBLE COHERENT URBAIN « RUES MARCEL SEMBAT, D'ARMENTIERES, DES ERABLES ET CAMELINAT » PERMETTANT LES ANNEXES ET LES EXTENSIONS	[=] L'augmentation de l'emprise au sol autorise une augmentation mesurée des extensions et annexes dans des secteurs urbains pavillonnaires constitués et relativement denses, ce qui devrait avoir des incidences limitées sur la qualité des paysages et du cadre de vie. [-] Les aménagements autorisés pourraient conduire à l'abattage d'éléments végétalisés.	[=] Le coefficient de pleine terre de la zone UDc n'est pas réglementé ce qui laisse la possibilité de maximiser les espaces végétalisés, ou au contraire de les réduire.	x	[-] L'augmentation de l'emprise au sol réduit les espaces libres, qui, s'ils sont perméables, permettent une infiltration des eaux, ce qui augmente potentiellement le ruissellement et par conséquent les risques inondation. [=] Le coefficient de pleine terre de la zone UDc n'est pas réglementé ce qui laisse la possibilité de maximiser les espaces végétalisés, ou au contraire de les réduire et ainsi d'agir sur la capacité des parcelles à l'infiltration des eaux de pluie.	[-] La modification augmente les possibilités d'emprise au sol des extensions et annexes, bien qu'elles restent encadrées ; cela augmente donc potentiellement l'artificialisation des sols en milieu urbain**.**	x	x	Bien que l'augmentation soit mesurée et contribue à assurer l'évolution du bâti existant et ses usages, elle porte des incidences plutôt négatives. Les incidences restent ainsi non significatives au regard des objectifs précités et du contexte urbain déjà constitué.
N°4-MLV - IDENTIFICATION D'UN EDIFICE ET PATRIMOINE URBAIN RURAL SUR LA CONSTRUCTION SISE 12 RUE DES PLAISANCES	[+] La création d'un EPUR permet la protection et la valorisation du bâti participant à la qualité urbaine et paysagère du territoire. [+] Le renforcement de l'inventaire des éléments protégés consolide la valorisation du caractère patrimonial de la commune et par extension du territoire	x	x	x	x	x	x	L'ajout d'une protection porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans le tissu urbain et au-delà vis-à-vis de l'identité du territoire.
N°5-MLV - CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDa SUR ROUTE DE HOUDAN	[+] Le changement de zonage permet une meilleure prise en compte de la qualité du tissu existant. La hauteur potentiellement est ainsi restreinte (hauteur de façade à 6m). [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permet le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter significativement le coefficient de pleine terre (de 15% à 40%) et ainsi de maintenir plus d'espaces végétalisés propices au développement de la biodiversité et au renforcement d'espaces relais en milieu urbain.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales, ce qui favorise le bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage en UDa permet de maintenir un coefficient de pleine terre plus élevé et donc des possibilités d'infiltration plus importantes pouvant atténuer le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[+] Le changement de zonage en UDa réduit fortement le coefficient d'emprise au sol. Le zonage UDa dispose d'une bande de constructibilité principale permettant une meilleure gestion du tissu pavillonnaire. [=] La modification de zonage intervient sur un secteur déjà urbanisé dans le but de se conformer à la réalité bâtie. Le changement de zonage n'entraîne donc aucune consommation ou artificialisation des sols supplémentaires.	[+] Le changement de zonage permet de préserver les fonds de jardins végétalisés qui contribuent à la réduction des phénomènes d'ilots de chaleur urbains [+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	La modification de zonage porte des incidences positives en matière de préservation des ambiances paysagères urbaines, bien que celles-ci ne soient pas particulièrement significatives eu égard à la superficie impactée.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Porcheville								
N°1-POR – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « POR1 »	Suppression de l'emplacement réservé – sans effet							La suppression de l'ER n'intervenant qu'en raison de la maîtrise foncière déjà effective du bénéficiaire, la modification n'entraîne aucune incidence.

SECTEUR F

- *Arnouville-les-Mantes*
- *Aubergenville*
- *Auffreville-Brasseuil*
- *Boinville-en-Mantois*
- *Bouafle*
- *Favrieux*
- *Flins-sur-Seine*
- *Fontenay-Mauvoisin*
- *Hargeville*
- *Jumeauville*
- *La Falaise*
- *Mézières-sur-Seine*
- *Perdreauville*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS TERRITORIALES - SECTEUR F

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Arnouville-Les-Mantes								
N°1-ALM – CORRECTIONS MATÉRIELLES DANS LES ORIENTATIONS ÉCRITES ET ADAPTATION DU SCHÉMA DE L'OAP DE SECTEUR À ÉCHELLE COMMUNALE « SECTEUR 2 »	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant d'un ajustement et de la correction d'erreurs matérielles, la modification sera sans effet sur l'environnement.
N°2-ALM – CORRECTION MATÉRIELLE DE LA PHOTOGRAPHIE ET COMPLÉTUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 6 RUE DE LA BEURRON	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant principalement de compléments et de correction d'une erreur matérielle sur le descriptif d'une fiche patrimoniale sans prescription règlementaire, la modification sera sans effet sur l'environnement.
Aubergenville								
N°1-AUB – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UBA AUTOUR DU SECTEUR DE LA FRICHE LANDUYT	[+] Le changement de zonage vers UBa augmente les hauteurs possibles néanmoins adaptées aux gabarits existants sur le site relativement hétérogènes. [+] Un changement de hauteur qui permettra d'assurer des transitions harmonieuses entre la friche et les secteurs UAb plus au nord.	[-] Un zonage UBa permettant de maintenir des espaces libres de pleine terre malgré une baisse de 40 à 30%. Cela pourrait avoir une incidence sur la biodiversité urbaine qui restera toutefois très limitée.	x	x	[+] Le changement de zonage n'impacte pas le coefficient d'emprise au sol qui reste égal (50%), mais une hauteur plus importante qui permettra d'optimiser de potentiels projets de renouvellement ainsi qu'une possibilité de densification car absence de BCP en zone UBa.	x	x	Le changement de zonage opéré porte des incidences positives dans le sens où, il permettra des transitions plus harmonieuses entre le secteur de la friche à terme renouvelé et les secteurs bâtis plus au nord tout en actant les gabarits actuels très hétérogènes du tissu individuel. Le changement permet également de densifier le secteur.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°2-AUB - REDUCTION DE L'ER AUB8	[+] La réduction de l'ER permet le maintien d'espaces pouvant accueillir de la végétation. L'emprise au sol de la zone UDd étant de 30%.	[+] La réduction de l'ER permet le maintien d'espace de pleine terre. Le zonage UDd fixe en effet à 30% le taux, favorable au développement de la biodiversité en ville.	[+] La réduction de l'ER permet le maintien d'espace de pleine terre. Le zonage UDd fixe en effet à 30% le taux, favorable à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelles et au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La réduction de l'ER permet le maintien d'espace de pleine terre. Le zonage UDd fixe en effet à 30% le taux, favorable à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelles et à la réduction du phénomène de ruissellement à l'origine de potentielles inondations.	x	x	x	La réduction de l'emplacement réservé se suit de l'application du zonage UDd qui permet des emprises au sol limitées et un taux de pleine terre de 30% favorable en milieu urbain à la création d'espaces végétalisés (amélioration du cadre paysager, développement de la biodiversité, fonctionnement du cycle de l'eau). L'ER se situe dans un espace d'ores et déjà urbanisé.
Auffreville-Brasseuil								
N°1-AUF – CORRECTION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « PORTE DES PRÉS » > *Augmentation du nombre de logements*	[=] Le sous-secteur 1 dédié aux espaces verts récréatifs et aires de jeux reste inchangé, assurant des espaces verts de proximité. [=] Malgré l'augmentation de logements attendus, une diversification des typologies animant le paysage est toujours assurée.	x	[-] L'augmentation du nombre de logement engendrera une augmentation des consommations d'eau potable et des besoins en assainissement.	x	[+] En optimisant par une augmentation significative le nombre de logements sur la parcelle, la modification contribue à la limitation de la consommation d'espace.	[-] L'augmentation du nombre de logement engendrera une augmentation des consommations énergétiques néanmoins limitées par l'application de la réglementation thermique en vigueur.	[-] L'augmentation du nombre de logement engendrera une augmentation de la production de déchets ménagers.	L'augmentation du nombre de logements attendus sur la zone, si elle porte des incidences potentiellement négatives en matière d'augmentation des consommations de ressources nécessaires, est pourtant positive en considérant l'effort d'optimisation de la zone contribuant à limiter la consommation d'espace.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Boinville-en-Mantois								
N°1-BEM – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDA VERS UDA4 DANS LE CENTRE-VILLE	[+] Le changement de zonage a pour but de préserver le tissu pavillonnaire existant en lien avec les espaces agricoles ouverts attenants pour maintenir les ambiances urbaines et paysagères du village [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol à 30% et augmentant le coefficient de pleine terre à 60% permettant de maximiser des espaces végétaliser et contribuer à renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	x	[-] Le changement de zonage autorise les constructions en deuxième rang entraînant potentiellement une imperméabilisation des sols et ainsi contribue au phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[-] Le changement de zonage limite les possibilités d'intensification et d'optimisation du foncier disponible sur le secteur (coefficient d'emprise au sol passant de 50 à 30%). [+] Le changement de zonage UDa4 permet toutefois la constructibilité en bande de constructibilité secondaire.	x	x	La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels.
Bouafle								
N°1-BOU – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDD ET UDA VERS UDA2 SUR DEUX SECTEURS	[-] Un changement de zonage de UDa à UDa2 permet une augmentation des hauteurs de 6m à 9m, ce qui peut entraîner des impacts visuels. [+] Le changement de zonage maintient un coefficient de pleine terre permettant le maintien d'espaces libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[-] Le changement de zonage vers UDa2 permet potentiellement la disparition d'espaces végétalisés par intensification du tissu, lié à la possibilité des logements locatifs sociaux en bande de constructibilité secondaire. [+] Le zonage UDa2 maintient toutefois un coefficient de pleine terre à 40%.	x	[-] Le zonage autorisant les constructions en deuxième rang entraîne potentiellement une imperméabilisation des sols. Il contribue ainsi au phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[-] Le zonage autorise les constructions en deuxième rang permettant une artificialisation des sols plus importante. [+] La changement de zonage permet la densification du tissu urbain en autorisant l'implantation de logements locatifs sociaux dans la bande de constructibilité secondaire, permettant ainsi de densifier le tissu.	x	x	Le changement de zonage permet de valoriser les espaces libres du tissu pour la participation à l'effort de constructions de logements sociaux par intensification, ce qui porte des incidences positives. Bien que cette intensification puisse impacter le caractère paysager, végétalisé et perméable des secteurs concernés, le règlement écrit et graphique du PLUi prend d'ores et déjà des dispositions pour limiter les effets (emprise au sol, coefficient de pleine terre, identification de cœurs d'îlots et lisières de jardins).

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Favrieux								
N°1-FAV – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CHEMIN DE LA MARE LA GRUE » *> Ajustement au texte et au schéma de l'OAP en matière de destination générale et programmation*	[+] Des principes d'implantation et de conservation à suivre de préférence pour les murs contribuant à la qualité architecturale et paysagère. [=] La modification maintient la possibilité de réhabilitation du corps de ferme permettant de valoriser le patrimoine architectural. [=] Des gabarits de hauteur limités assurent une bonne insertion paysagère. [=] Des parkings à réaliser de préférence sous forme de parkings paysagers contribuent à la qualité du cadre de vie. [=] Un traitement qualitatif des franges est maintenu participant à l'insertion paysagère de l'opération.	[=] La modification maintient la préservation et la valorisation de la mare contribuant à l'amélioration de la perception de l'eau en milieu urbain ; [=] Un traitement qualitatif des franges est maintenu participant potentiellement au renforcement des espaces relais et continuités écologiques ; [=] Les parkings paysagers sont maintenus contribuant au développement de la biodiversité en ville, au renforcement d'espaces relais et de continuités écologiques.	[=] Divers aménagements paysagers contribuent potentiellement à une gestion alternative des eaux en maintenant la perméabilité des espaces et qui contribuent au bon fonctionnement du cycle de l'eau (infiltration).	[=] Divers aménagements paysagers contribuant potentiellement à une gestion alternative des eaux en maintenant la perméabilité et permettant d'atténuer le phénomène de ruissellement et par conséquent le risque inondation.	[=] Pour limiter l'artificialisation des sols les stationnements se feront de préférence à l'intérieur des constructions. Toutefois cela n'est pas une obligation laissant la possibilité de la réaliser à l'extérieur et contribuant ainsi à l'artificialisation des sols	[+] La modification renforce l'intégration de liaisons piétonnes ce qui favorise les modes de déplacements doux. [-] La modification permet d'avoir trois accès et un principe de voirie reliant la route de Mantes au Chemin de la Mare la Grue. Ces évolutions permettent de faciliter l'accessibilité au site mais sont également à l'origine de potentielles nuisances sonores et de pollutions atmosphériques, en lien avec les flux proportionnels aux capacités d'accueil.	[=] La modification maintient la possibilité de réhabilitation du corps de ferme permettant de limiter les volumes de déchets liés à une déconstruction.	La modification porte des incidences neutres en maintenant plusieurs orientations de projet destinées à assurer une meilleure insertion paysagère des futures constructions et aménagements nécessaires. Les évolutions concernant l'accessibilité du site améliorent sa desserte mais peuvent être à l'origine de nuisances et de pollutions.
N°2-FAV – MODIFICATION ET COMPLETUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 46 ROUTE DE MANTES	[+] La préservation de la cour de ferme assure le maintien des caractéristiques patrimoniales et paysagères.	x	x	x	x	x	x	La précision porte des incidences positives en assurant la protection d'un élément de patrimoine (cour) qui contribuera à la valorisation de l'ensemble bâti remarquable identifié.
N°3-FAV – MODIFICATION ET COMPLETUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4 CHEMIN DU CLOS AU COMTE	[+] La préservation de la cour de ferme assure le maintien des caractéristiques patrimoniales et paysagères.	x	x	x	x	x	x	La précision porte des incidences positives en assurant la protection d'un élément de patrimoine (cour) qui contribuera à la valorisation de l'ensemble bâti remarquable identifié.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°4-FAV – CORRECTION ET COMPLETUDE DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 7 RUE DU CLOS MESSIRE JEAN	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.
N°5-FAV – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE « FAV1 »	x	x	x	x	[+] La suppression de l'ER permet de limiter la consommation d'espaces agricoles.	x	x	La suppression de l'emplacement réservé permettra de limiter la consommation d'espaces agricole.
N°6-FAV – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN SUR UN TERRAIN SIS ROUTE DE MANTES	[+] L'ajout d'un boisement urbain participe à la qualité des ambiances paysagères et végétales du secteur.	[+] L'ajout de la protection d'un boisement urbain assure la pérennité d'un espace boisé cohérent, support de développement de la biodiversité en ville et permettant de renforcer les espaces relais au sein des tissus urbains.	[+] L'ajout de la protection du boisement urbain permet de maintenir un espace perméable, maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] L'ajout de la protection du boisement urbain pérennise le couvert végétalisé qui contribue à la bonne infiltration des eaux pluviales et réduit le ruissellement potentiel, potentiellement à l'origine du risque inondation.	x	[+] L'ajout de la protection d'un boisement urbain pérennise le rôle d'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur et le rôle de puits de carbone.	x	L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans les sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.
Flins-sur-Seine								
N°1-FSS – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LES BLEUETS ET JARDINS FAMILIAUX » > *Evolution de la programmation en termes d'équipements publics et au regard du contexte règlementaire en matière de programmation de logements sociaux*	[+] Le maintien du principe de bandes nord-sud végétalisées et la pérennité de l'emprise des jardins familiaux, assurent des ambiances paysagères qualitatives au sein du futur quartier.	[-] Une augmentation de la densité peut réduire les espaces pouvant accueillir de la végétation. [-] La modification entraîne la suppression d'un espace végétalisé, support de développement de la biodiversité en ville et potentiel espace relais.	[-] Une augmentation du nombre de logements et l'accueil d'équipements fait potentiellement augmenter les besoins en eau potable et assainissement.	x	[+] Le nombre de logements au sein de l'OAP est maximisé ce qui permet de limiter la consommation d'espaces.	[-] L'augmentation du nombre de logements et l'accueil d'équipements fait potentiellement augmenter les besoins énergétiques et les émissions en GES, néanmoins limités par la réglementation thermique en vigueur.	[-] L'augmentation du nombre de logements et l'accueil d'équipements fait potentiellement augmenter la production de déchets.	La modification porte des incidences positives en renforçant l'intensification résidentielle sur ce secteur de projet stratégique pour la commune malgré une nécessaire augmentation de la sollicitation des ressources à prévoir pour satisfaire les besoins.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°2-FSS – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES MIXITE SOCIALE FSSII ET FSSIII	Suppression de deux emplacements réservés – sans effet							La suppression des emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux ne porte pas d'incidence sur l'environnement, le périmètre restant étant majoritairement dédié à la réalisation de logements.
Fontenay-Mauvoisin								
N°1-FMA – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CLOS BOULLET » > *Suppression de la typologie de logements*	[+] Le maintien de l'espace végétalisé simplement déplacé assurera les transitions entre les différents types d'habitats contribuant à la qualité paysagère de l'opération.	[+] La maintien de l'espace végétalisé complété d'une haie pérennise un espace de développement de la biodiversité en milieu urbain, le déplacement de la petite faune et renforce les espaces relais et continuités écologiques.	[+] Le déplacement de l'espace végétalisé permet de maintenir un espace perméable, maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le déplacement de l'espace végétalisé permet une meilleure répartition des espaces d'infiltration des eaux pluviales, atténuant le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine d'un risque inondation.	[-] La modification de l'OAP entraîne une baisse de la densité et par conséquent une potentielle consommation d'espace.	[+] Le déplacement de l'espace végétalisé lui permettra de mieux jouer son rôle d'ilot de fraicheur inséré au sein des espaces bâtis.	x	La modification porte des incidences positives bien que peu significatives : l'espace végétalisé est simplement déplacé à l'OAP, permettant de meilleures transitions paysagères, et un rôle écologique et climatique optimisé.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Hargeville								
N°1 - HAR - CHANGEMENT DE ZONAGE DU UDa VERS UDa4 RUE DE LA BELLE EPINE	[+] Le changement de zonage en UDa4 est mieux adapté à la morphologie urbaine des parcelles faisant l'objet des modifications : les gabarits sont adaptés, notamment les hauteurs et emprises au sol de manière à assurer des espaces de transition [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage en UDa4 permet d'augmenter les espaces disponibles à la végétalisation (coefficient de pleine terre passant de 30 à 60%) ce qui bénéficie au maintien d'espaces nécessaires à la biodiversité et à renforcer les espaces relais du tissu urbain.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 maximise les parts de pleine terre permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales, contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage vers UDa4 permet le maintien d'espaces perméables assurant l'infiltration des eaux pluviales et limitant les phénomènes de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	x	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet le maintien d'espaces végétalisés plus importants contribuant à la réduction des effets d'ilots de chaleur urbain. [+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	Les modifications portent des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.
Jumeauville								
1-JUM - CHANGEMENT DE ZONAGE EN ENTREE EST DE VILLE DE UDb VERS Uda	[+] Le changement de zonage en UDa est mieux adapté à la morphologie urbaine des parcelles faisant l'objet des modifications : les gabarits sont adaptés, notamment les hauteurs et emprises au sol de manière à assurer des espaces de transition. [+] Le changement de zonage maintient l'emprise au sol à 50% permettant le maintien d'espaces végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage en UDa permet bien que légèrement, d'augmenter les espaces végétalisés (coefficient de pleine terre qui augmente de 30 à 40%) ce qui bénéficie au maintien d'espaces nécessaires à la biodiversité et au renforcement d'espaces relais.	[+] Le changement de zonage vers UDa augmente les parts de pleine terre permettant une gestion alternative des eaux de pluie en milieu urbain ce qui favorise le bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage vers UDa augmente les parts de pleine terre permettant d'atténuer les ruissellements, potentiellement à l'origine du risque inondation.	x	[+] L'augmentation du coefficient de pleine terre permet le maintien d'espaces végétalisés plus importantes contribuant à la réduction des effets d'ilots de chaleur urbain. [+] A la marge (superficie impactée et évolution de la règle), le changement de zonage accroit la part des espaces végétalisés qui participent aux puits de carbone du territoire.	x	Les modifications apportées portent des incidences positives en ajustant finement le zonage du secteur aux gabarits architecturaux et formes urbaines en présence, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux liés à la nature en ville et les ambiances climatiques.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
La Falaise								
N°1-LFA – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR LE CHÂTEAU DE LA FALAISE ET SES DEPENDANCES	[+] Le changement de destination des constructions peut entraîner une transformation du patrimoine bâti (non classé ni inscrit aux MH). Il pourra aussi permettre de le valoriser selon le projet.	[=] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la fréquence dégradant les milieux. Les espaces boisés sont néanmoins strictement protégés au PLUi.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la consommation en eau potable, des besoins en assainissement sur les bâtiments du site, même si en fonction des nouvelles destinations, les besoins seront réévalués.	x	[+] Le changement de destination des constructions n'implique pas de nouvelles constructions possibles sur le secteur, le règlement de la zone NV continuant de s'appliquer.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation des émissions de GES et des besoins énergétiques. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la production de déchets. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter un patrimoine dégradé et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.
Mézières-sur-Seine								
N°1-MES – AJOUT D'UNE SERVITUDE DE LOCALISATION SUR UN SECTEUR CHEMIN DE LA FONTAINE LUBIN	[+] Un ouvrage de rétention des eaux pluviales pourrait potentiellement comprendre des aménagements paysagers.	x	[+] Un ouvrage de rétention des eaux pluviales participe à une gestion alternative des eaux.	[+] Un ouvrage de rétention pluviale contribue à limiter les ruissellements et à atténuer les risques qui y sont liés.	x	x	x	La création de l'emplacement réservé porte des incidences positives en assurant la gestion des eaux pluviales de la future opération d'aménagement, sans toutefois qu'elles soient particulièrement significatives étant très localisées.
N°2-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDA VERS UDA4 RUE DE CHAUFFOUR ET QUARTIER DES PALLUETS	[+] Le changement de zonage en UDa4 est adapté à la morphologie urbaine permettant une meilleure gestion du tissu pavillonnaire, un coefficient d'emprise au sol plus bas (30%), préservant les ambiances paysagères du secteur. [+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol permettant le maintien d'espaces plus larges libres et végétalisés préservant le caractère naturel et paysager.	[+] Le changement de zonage réduit l'emprise au sol à 30% et augmentant le coefficient de pleine terre à 60% permettant de maximiser les espaces végétalisés et de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	x	x	[-] Le changement de zonage limite les possibilités d'intensification et d'optimisation du foncier disponible sur le secteur (coefficient d'emprise au sol passant de 50 à 30%). Mais le zonage UDa4 permet la constructibilité en bande de constructibilité secondaire.	x	x	La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limite d'espaces naturels boisés.
N°3-MES – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDD RUE NATIONALE	[+] Un zonage UDd adapté à la morphologie bâti de l'ensemble collectif.	x	x	x	[-] Le changement de zonage permet de réduire le coefficient de pleine terre et ainsi d'augmenter l'artificialisation des espaces en autorisant les construction en bande de constructibilité secondaire.	x	x	La modification ne porte pas d'incidence significative sur l'environnement : le zonage est simplement corrigé pour mieux adapter le règlement à la typologie bâtie de l'ensemble des trois petits collectifs en s'appuyant sur une zone adjacente.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Perdreauville								
N°1-PER - IDENTIFICATION D'UN ARBRE REMARQUABLE	[+] La protection d'un arbre remarquable valorise les ambiances paysagères du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.	[+] La protection d'un arbre remarquable conforte la trame verte et le développement de la biodiversité urbaine ordinaire.	x	x	x	[+] La protection d'un arbre remarquable permet de maintenir sa fonction de puits de carbone et les effets rafraîchissants lors des épisodes de chaleur.	x	L'ajout d'un arbre remarquable porte des incidences positives, d'un point de vue écologique, mais aussi paysager : ces sujets représentent des points d'appui majeurs à la qualité des ambiances urbaines.

SECTEUR G

► *Rosny-sur-Seine*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS TERRITORIALES - SECTEUR G

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Rosny-sur-Seine								
N°1-RSS – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « CENTRE-VILLE » ET CHANGEMENT DE ZONAGE SUR LE PERIMETRE *> Reprise du texte pour indiquer la nouvelle superficie du secteur* *> Ajout de la prescription en faveur de la réhabilitation de la mairie*	[+] Le changement de zonage en UDd permet une meilleure gestion du tissu urbain constitué. [+] Le changement de zonage implique une baisse des hauteurs permettant de réduire l'impact visuel dans le paysage. [+] L'intégration de la mairie au périmètre permet une cohérence architecturale et paysagère avec un équipement structurant de la commune. [+] Le principe de réhabilitation permet de valoriser des bâtis d'ores et déjà présents sur le site.	[+] Le changement de zonage en UDd permet une augmentation du coefficient de pleine terre à 30% permettant de pérenniser les espaces libres végétalisés et de renforcer les espaces relais du tissu urbain.	[+] Le changement de zonage en UDa permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage en UDd permet une augmentation du coefficient de pleine terre à 30% assurant l'infiltration des eaux et ainsi l'atténuation du phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[=] Le changement de zonage réduit le potentiel de densification et limite les possibilités d'intensification sur le secteur (coefficient d'emprise au sol passant de 70% à 50%). Toutefois, les principes de réhabilitation permettent d'optimiser le foncier d'ores et déjà artificialisé.	x	x	Les modifications apportées (intégration de la mairie dans le périmètre de l'OAP et changement de zonage du secteur d'aménagement achevé de l'OAP, principe de réhabilitation) portent des incidences positives. Elles permettent de renforcer la cohérence globale des aménagements à venir et achevés sur le périmètre de l'OAP (ancien et nouveau), d'augmenter le coefficient de pleine terre et de réduire l'emprise au sol en lien avec le tissu pavillonnaire environnant, et de valoriser le patrimoine bâti existant. Le changement de zonage sur la rue André Chapart porte des incidences positives bien que peu significatives au regard de la zone affectée. Elle permet de mieux gérer les ambiances urbaines et paysagères de cet espace en transition avec des secteurs de centralité.
N°2-RSS – EVOLUTIONS PORTANT SUR LE SECTEUR DES « HAUTES PERRUCHES » *> Reprise des prescriptions en matière de destination et de programmation ainsi que sur la composition et morphologie urbaine*	[+] La hauteur des constructions est limitée à 10m permettant de limiter l'impact visuel.	x	x	x	[=] Le périmètre de la zone reste inchangé, le type de zone est modifié pour s'adapter à la nouvelle vocation qui vise à développer des activités en lien avec les activités agricoles du territoire.	[+] Des orientations incitant à la performance énergétique et environnementale du bâti [+] Une vocation fléchée vers des activités économiques qui valorisent les activités agricoles locales (circuits-courts par exemple) pouvant contribuer à réduire les émissions de GES.	x	En lien avec les modifications intervenant sur l'OAP de ce site, le changement de zonage porte des incidences positives dans le sens où il vise à développer des activités en lien avec l'économie locale et la recherche d'un optimum environnemental en plus de flécher la vocation du site vers des activités valorisants les activités agricoles locales.

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
N°3-RSS – SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « BORDELETS »	Suppression de l'OAP en raison de l'achèvement du programme – sans effet							S'agissant d'une suppression suite à l'achèvement du programme prévu à l'OAP, la modification est sans effet sur l'environnement.
N°4-RSS – CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE DE LA FICHE D'IDENTIFICATION PATRIMONIALE DE L'HOSPICE SAINT-CHARLES	Correction d'erreur matérielle – sans effet							S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.
N°5-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE VERS UDB SUR L'AVENUE DE MANTES ET LE CHEMIN DES SIRETTES	[+] Le changement de zonage augmente le coefficient de pleine terre à 50% permettant le maintien de larges espaces libres végétalisés préservant le caractère naturel et paysager du secteur.	[+] Le changement de zonage augmente le coefficient de pleine terre à 50% permettant le maintien d'espaces végétalisés et au renforcement des espaces relais au sein du tissu urbain. Il permet également d'assurer le maintien des continuités écologiques dans ce secteur enserré d'espaces naturels.	[+] Le changement de zonage permet d'augmenter le coefficient de pleine terre et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage permet de préserver de larges espaces libres permettant l'infiltration des eaux et limitant ainsi les ruissellements potentiellement à l'origine du risque inondation.	[-] Le changement de zonage réduit le potentiel de densification et limite les possibilités d'intensification et d'optimisation du foncier disponible sur le secteur (coefficient d'emprise au sol passant de 50% à 15%).	x	x	La modification porte des incidences positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur et en assurant le maintien de continuités écologiques entres les espaces naturels l'enserrant.
N°6-RSS – CHANGEMENT DE ZONAGE DE UDB VERS NV SECTEUR DU CHEMIN DE HALAGE	[+] Le zonage NV permet une transition paysagère avec le site naturel à l'ouest et protège ces espaces de bords de Seine.	[+] Le zonage NV permet la protection des espaces végétalisés et ainsi préserve le rôle fonctionnel des espaces naturels.	[+] Le zonage NV permet d'augmenter les espaces perméables et ainsi de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le zonage NV permet de préserver des espaces naturels favorables à l'infiltration des eaux et ainsi de limiter l'augmentation de la vulnérabilité face aux débordements de la Seine.	[+] Le changement de zonage réduit fortement les possibilités d'évolution dans ce secteur aux caractéristiques naturelles en bord de Seine, préservant ainsi ces espaces.	x	x	La modification porte des incidences positives en protégeant cet espace mité pour préserver ses caractéristiques paysagères et écologiques de bords de Seine tout en limitant l'augmentation de la vulnérabilité de la population face au risque inondation.

SECTEUR H

- *Brueil-en-Vexin*
- *Fontenay-Saint-Père*
- *Lainville-en-Vexin*
- *Méricourt*
- *Montalet-le-Bois*
- *Sailly*
- *Tessancourt-sur-Aubette*

GRAND PARIS SEINE &OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

ANALYSE DES INCIDENCES DES EVOLUTIONS TERRITORIALES - SECTEUR H

	CADRE DE VIE / PAYSAGE	TVB	EAU	RISQUES ET NUISANCES	CONSOMMATION D'ESPACE / ARTIFICIALISATION	AIR-ENERGIE	DECHETS	EVALUATION ET MESURES
Brueil-en-Vexin								
N°1-BEV – CHANGEMENT DU DEGRE DE PROTECTION DE L'ENSEMBLE BATI « LA FERME SAINT LAURENT »	[+] Le renforcement de la protection valorise le patrimoine architectural et rural de la ferme ainsi que la cadre de vie et paysager.	x	x	x	x	x	x	Le renforcement des protections porte des incidences positives en valorisant le rôle paysager et patrimonial que joue l'élément bâti dans l'identité du territoire.
Follainville-Dennemont								
N°1-FDE – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVÉ « FDE8 »	x	x	x	[+] En supprimant les aménagements prévus, la modification permet le maintien du caractère apaisé des secteurs résidentiels (circulation limitée et réduite).	x	x	x	S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.
N°2-FDE – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVÉ « FDE24 »	x	x	x	[+] En supprimant les aménagements prévus (l'aménagement et la gestion des containers de déchets ménagers), la modification permet le maintien du caractère apaisé des secteurs résidentiels.	x	x	x	S'agissant de la suppression d'un emplacement réservé situé dans l'enveloppe urbaine, la modification n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Le caractère apaisé du secteur est maintenu.
Fontenay-Saint-Père								
N°1-FSP – MODIFICATION DE L'OAP DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « RUE DE L'ANCIENNE MAIRIE, RUE DU MOULIN »	Modification des typologies de logements attendues à l'OAP – sans effet							La modification ne porte pas d'effet significatif sur l'environnement.
N°2-FSP – MODIFICATION DE LA TYPOLOGIE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS « FSP20 » ET « FSP34 »	Correction d'erreur matérielle sur la typologie des ER qui restent inchangés – sans effet							S'agissant d'une erreur matérielle, la modification ne porte pas d'incidence sur l'environnement.

N°3-FSP – AJOUTS DE TRACÉS DE VOIES/CHEMINS SUR LE PLAN DE ZONAGE	[+] L'identification des chemins ruraux porte des incidences positives en matière de paysages, en étant support de leur découverte.	x	x	x	x	x	x	Bien que peu significative, la modification permet d'acter la présence de chemins ruraux, supports de découverte des paysages communaux.
Lainville-en-Vexin								
1-LAI - SUPPRESSION DE L'OAP DE SECTEUR A L'ECHELLE COMMUNALE "CRUSSOL"	Suppression d'une OAP adossée à un classement en zone 2AU - sans effet							La suppression de l'OAP, sur une zone classée en 2AU, n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Une évolution du document d'urbanisme sera nécessaire pour ouvrir la zone à l'urbanisation et une nouvelle OAP devra être réalisée en parallèle de ce classement, avec une évaluation des incidences environnementales.
Méricourt								

N°1-MER – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « MER1 »	[+] La suppression de l'emplacement réservé permet de conserver le caractère naturel et paysager du secteur.	x	[+] La suppression de l'emplacement réservé permet le maintien d'espaces perméables permettant de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] La suppression de l'emplacement réservé permet de réduire la vulnérabilité face au risque inondation notamment en préservant les zones d'expansion des crues.	[+] La suppression de l'ER permet de préserver un espace de respiration au cœur du tissu urbain.	x	x	Cette modification concernant la suppression de cet ER n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire, la suppression de cet ER situé dans une zone soumise au risque d'inondation (PPRI) contribuera à limiter l'exposition des populations à ce risque naturel et à maintenir des espaces d'expansion des crues.
Montalet-le-Bois								
N°1-MLB – CHANGEMENT DE ZONAGE RUE ANDRE GODET DE UDA VERS UDB	[+] Le changement de zonage pérennise un tissu urbain pavillonnaire peu dense, permettant de larges espaces végétalisés (baisse de l'emprise au sol à 15% et augmentation du coefficient de pleine terre), en continuité des espaces naturels attenants. [+] Le changement de zonage permet une diminution des hauteurs permettant de réduire les impacts visuels.	[+] Le changement de zonage permet d'assurer une part plus importante d'espaces végétalisés de pleine terre (de 30% à 50%) permettant le développement de la biodiversité en milieu urbain et le renforcement d'espaces relais.	[+] Le changement de zonage permet le maintien d'espaces perméables permettant de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] Le changement de zonage permet de maintenir des espaces libres (augmentation coefficient de pleine terre) permettant une gestion alternative des eaux et permettant d'atténuer le phénomène de ruissellement potentiellement à l'origine du risque inondation.	[-] Le changement de zonage réduit le potentiel de densification et limite les possibilités d'intensification et d'optimisation du foncier disponible sur le secteur (coefficient d'emprise au sol passant de 50 à 15%).	x	x	La modification porte des incidences plutôt positives en préservant le caractère pavillonnaire apaisé du secteur en limitant d'espaces naturels.

Mousseaux-sur-Seine								
N°1-MOU – CORRECTION DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE SITUÉE AU 4BIS GRANDE RUE	Correction d'erreur matérielle (mauvais adresse) – sans effet							S'agissant de corrections d'erreurs matérielles, portant sur des fiches descriptives non règlementaires, la modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement.
Sailly								
N°1-SAI – AJOUT D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION SUR TOUS LES BÂTIMENTS DE LA FERME	[+] Le changement de destination permet de réhabiliter et valoriser un bâti existant et ainsi favoriser l'entretien du patrimoine bâti.	x	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la consommation en eau potable, des besoins en assainissement sur les bâtiments. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	x	[+] Le changement de destination des constructions n'implique pas de nouvelles constructions possibles sur le secteur, le règlement de la zone AP continuant de s'appliquer.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation des émissions de GES et des besoins énergétiques. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	[-] Le changement de destination des constructions peut entraîner une potentielle augmentation de la production de déchets. Les besoins seront réévalués en fonction de l'évolution de l'occupation du site.	Bien que le changement de destination puisse impliquer des pressions sur les ressources ou milieux en fonction des usages qui seront développés, il contribue cependant à réhabiliter et à mobiliser des constructions existantes, portant ainsi des incidences plutôt positives.
Tessancourt-sur-Aubette								
N°1-TSA – AJOUT D'UN BOISEMENT URBAIN SUR LE TERRAIN A L'ANGLE DE LA ROUTE DE MEULAN ET DU CHEMIN DES PETITES FONTAINES	[+] L'ajout d'un boisement urbain participe à la qualité des ambiances paysagères et végétales du secteur.	[+] L'ajout de la protection d'un boisement urbain assure la pérennité d'un espace boisé cohérent, support de développement de la biodiversité en ville et le renforcement d'espaces relais.	[+] L'ajout d'un boisement permet de maximiser l'infiltration des eaux pluviales contribuant ainsi au bon fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] L'ajout de la protection du boisement urbain pérennise le couvert végétalisé qui contribue à la bonne infiltration des eaux pluviales et réduit le ruissellement potentiel.	[+] L'inscription d'un boisement urbain permet de préserver cet espace de l'artificialisation des sols.	[+] L'ajout de la protection d'un boisement urbain pérennise le rôle d'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur et le rôle de puits de carbone.	x	L'instauration d'un boisement urbain porte des incidences positives sur l'environnement dans le sens où la protection permet de valoriser le rôle multifonctionnel de l'espace boisé : paysager, écologique, climatique, etc.
N°2-TSA – AJOUT DE SEPT COEURS D'ÎLOT ET LISIERES DE JARDIN (CIL)	[+] L'ajout de plusieurs cœurs d'ilot et lisières de jardin participe à la qualité du cadre de vie et paysager ainsi qu'à l'amélioration des transitions entre espaces bâti et naturels/agricoles.	[+] L'ajout de plusieurs cœurs d'ilot et lisières de jardin permet le déplacement de la petite faune et le développement de la biodiversité dans les tissus bâtis ainsi que le renforcement d'espaces relais dans le tissu urbain.	[+] L'ajout de plusieurs cœurs d'ilot et lisières de jardin favorise l'infiltration des eaux de pluie, propice au fonctionnement du cycle de l'eau.	[+] L'ajout de plusieurs cœurs d'ilot et lisières de jardin favorise l'infiltration des eaux de pluie et d'atténuer le risque inondation par ruissellement.	[+] L'ajout de protections CIL permet de préserver des espaces végétalisés dans les tissus urbains et de compenser l'artificialisation et consommation d'espaces.	[+] L'ajout de plusieurs cœurs d'ilot et lisières de jardin atténue l'effet d'îlot de chaleur et pérennise le rôle de puits de carbone.	x	La modification porte des incidences positives en ajoutant de manière significative de nouvelles protections des espaces végétalisés en cœur d'ilots et lisières de jardins, renforçant ainsi le déploiement des outils préservant la trame verte urbaine.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°2 du PLUi sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 26 JUIN 2025

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★ 3 ★

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

SOMMAIRE

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

A. LES CARACTERISTIQUES DU PLUI DE GPS&O 3
1. Le PLUi de GPS&O, le plus vaste d'Ile-de-France 3
2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire 3
3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O 4
4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation 6
B. LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 8
1. Le champ d'application de la modification simplifiée 8
2. L'objet de la modification simplifiée sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes 8
3. L'absence d'incidences environnementales 9
4. L'avis des personnes publiques consultées 10
5. La mise à disposition du public 10
C. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLUI 13
D. INCIDENCES SUR LA SUPERFICIE DES ZONES 13

II. EXPOSE DES MODIFICATIONS 14

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O

1. Le PLUi de GPS&O, le plus vaste d'Ile-de-France

Créée le 1er janvier 2016, Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) est le résultat de la fusion de six intercommunalités :

- La communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- La communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- La communauté d'agglomération Poissy-Archères-Conflans (CAPAC) ;
- La communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- La communauté de communes Seine Mauldre (CCSM) ;
- La communauté de communes des Coteaux du Vexin (CCCV).

Cette fusion n'est pas anodine puisque la collaboration entre les intercommunalités aujourd'hui regroupées est ancienne. En effet, la majorité travaillaient autour de l'opération d'intérêt national Seine-Aval depuis 2006.

Pionnière dans la co-construction et dans beaucoup de sujets liés à l'intercommunalité, GPS&O s'est construite autour des enjeux nationaux des lois de modernisation de l'action publique territoriale et de l'affirmation des métropoles (2014) et relative à la nouvelle organisation du territoire de la république (2015). La Communauté urbaine s'inscrit dans la prise de responsabilité des échelons locaux.

CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

> 73 communes

> 424 510 habitants (INSEE, 2020)

> 26 gares et 113 lignes de bus

> 90km de berges de Seine

> 76% d'espaces agricoles et naturels et forestiers

2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire

Seulement créée le 1er janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) a prescrit le PLUi dès avril 2016 afin de poser les fondations d'un projet de territoire fédérateur nécessaire à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques menées par la Communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.

L'objectif était d'achever l'élaboration du PLUi, sur la plus grande Communauté urbaine de France, dans un délai contraint afin que ce document puisse être le support de la réalisation de nombreux projets portés par les communes ou des grands acteurs du territoire et applicable avant la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) régissant encore certaines communes.

Cet objectif ambitieux, au regard de l'étendue du territoire et d'un calendrier contraint, a été atteint, le PLUi ayant été approuvé le 16 janvier 2020.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

Le PLUi a été construit avec les communes membres dans le cadre d'une collaboration régulière, efficace et innovante au sein de la Communauté urbaine

Le parti pris par GPS&O, dès le début de l'élaboration du PLUi, a été de concevoir un document porteur d'une harmonisation de la règle d'urbanisme modernisée sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi est volontairement innovant en matière de planification urbaine. Outre, la volonté d'élaborer un véritable PLUi à l'échelle des 73 communes, le PLUi intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation des PLU en vigueur depuis le 1er janvier 2016 en mettant en œuvre un urbanisme de projet.

Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

- libère d'une application stricte de règles normatives en favorisant une réflexion autour du projet, sa qualité, son insertion dans son site et son inscription dans le cadre général d'un aménagement cohérent ;
- évite de recourir à des modifications ponctuelles du PLUi. Il est libéré de l'application stricte des règles normatives pour favoriser une réflexion autour d'un projet, de sa qualité, de son insertion dans le site ainsi que de son inscription dans un projet d'aménagement global cohérent.

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O

Le positionnement de GPS&O, au carrefour de Paris et de la Normandie en fait un territoire clé du développement de l'axe Seine avec une organisation portuaire, fluviale et logistique. Cette fonction de centralité est renforcée par des grands projets structurants de l'ouest parisien : la ligne nouvelle Paris Normandie (LNPN) et le prolongement du RER.

Le territoire, dont le fleuve est le fil conducteur, s'appuie sur plusieurs pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services : autour de Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Poissy et Conflans/Achères, ainsi que sur des zones rurales qui occupent les deux tiers de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

Du haut de son statut de plus grand PLUi de France, le PLUi de GPS&O présente ainsi un profil singulier. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont ainsi permis de mettre en évidence les spécificités du territoire qui sont retranscrites dans les différentes pièces du PLUi.

a. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retranscrivant les grands enjeux du territoire

Le PADD se décompose en trois axes. Au travers de son premier axe « La ville paysage », la Communauté urbaine a souhaité protéger et mettre en valeur, non seulement les paysage de la vallée de la Seine, mais également tous les paysages urbains (Poissy, Mantes-la-Jolie…) et ruraux (Vexin Français…) du territoire.



Le deuxième axe du PADD traite, quant à lui, de l'enjeu que représente le positionnement de GPS&O par rapport à la métropole du Grand Paris, notamment d'un point de vue économique ; l'objectif étant de conforter cette attractivité liée à ce positionnement.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

Enfin, le troisième et dernier axe « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » permet de définir des objectifs permettant de construire et de développer le territoire notamment en fonction des enjeux de la mobilité du territoire.

b. Une diversité d'échelles d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) offrant un projet de territoire riche

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique visant à :

- harmoniser les documents d'urbanisme des 73 communes membres tout en conservant les spécificités locales ;
- exprimer des orientations cohérentes pour l'ensemble du territoire, tenant compte d'une vision élargie des enjeux environnementaux, de développement urbain et de mobilité, notamment.

A ce titre, l'expression du projet de territoire s'exprime nécessairement à plusieurs échelles :

- l'ensemble du territoire ;
- les territoires d'enjeux intéressant plusieurs communes ;
- les territoires communaux.

Pour appuyer cet objectif, le PLUi comprend quatre types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- deux OAP définissant une politique d'aménagement à l'échelle du territoire sur les thèmes :
  - du développement des activités commerciales et artisanales ;
  - de la trame verte et bleue et des belvédères sur les grands paysages ;
- 14 OAP couvrant des secteurs à enjeux métropolitains et concernant des territoires qui s'étendent sur plusieurs communes ;
- 109 OAP concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal.

L'articulation des différentes échelles des OAP entre elles et avec le règlement écrit et graphique est encadrée dans le règlement du PLUi et dans la première partie de chaque OAP.

Chaque document rappelle l'opposabilité des OAP dans un rapport de compatibilité et non de conformité, comme c'est le cas pour le règlement.

c. Un règlement écrit et graphique adapté aux différents contextes territoriaux

Le territoire de GPS&O présente des profils de communes très différents qui vont de la ville fortement urbanisée (Les Mureaux, Poissy…) à des villages plus ruraux (Guernes, Drocourt…).

Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi visent à :

- traduire les orientations du PADD pour permettre leur mise en œuvre dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (instructions des autorisations individuelles : déclaration préalable, permis de construire et d'aménager…) ;
- établir un règlement unique et unifié pour les 73 communes, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

- prendre en compte les projets en cours de réalisation ;
- composer le règlement selon les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU ;
- organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.

Le règlement du PLUi a donc défini ces zones et ces secteurs en tenant compte de ces objectifs.

En termes de composition, le règlement écrit se décompose en cinq parties :

- La partie 1 a vocation à rassembler toutes les définitions et les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- La partie 2 regroupe les règlements de chacune des zones et fixe les règles et les normes propres à chacune d'entre elles ;
- La partie 3 correspond aux protections du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- La partie 4 correspond aux annexes et plus particulièrement aux emplacements réservés et servitudes de localisation ;
- La partie 5 regroupe les dispositions graphiques : plans de zonage, plan de zones humides, prescriptions graphiques…

4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation

a. Les précédentes évolutions du PLUi

Le PLUi est un document vivant, qui est amené à évoluer pour s'adapter aux besoins des communes et du territoire. Ces évolutions tiennent compte du cadrage méthodologique et des objectifs ayant guidé l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

Plusieurs mises à jour sont intervenues depuis son approbation :

- Par arrêté n°ARR2020_014 du 10 mars 2020, une première mise à jour a intégré l'actualisation du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire ;
- Par arrêté n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021, une deuxième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publique et de nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi. A cette occasion, le PLUi a été mis en compatibilité au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2021-07-09-00009 du 9 juillet 2021 relatif au projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine modifiant et créant de nouveaux emplacements réservés sur les deux communes concernées ;
- Par arrêté n°ARR2022_104 du 22 juin 2022, une troisième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec les documents à titre d'information ;
- Par arrêté n°ARR2023_114 du 24 octobre 2023, une quatrième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien notamment avec l'adoption du Règlement Local de Publicité intercommunal et la suppression des anciens règlements locaux de publicités communaux, de nouvelles servitudes d'utilité publiques et de nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi ;
- Par arrêté n°ARR2024_089 du 16 octobre 2024, une cinquième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publiques et de nouveaux périmètres en lien avec les annexes à titre d'information du PLUi ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

- Par arrêté n°ARR2025_012 du 4 février 2025, une sixième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec de nouveaux périmètres liés aux annexes à titre d'information du PLUi.

Le PLUi a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par une délibération du Conseil communautaire du 30 juin 2022 (CC_2022-06-30_18) avec uniquement pour objet de corriger des erreurs matérielles sur la commune de Guerville (*cf.* additif au rapport de présentation n°4.2.2 de la partie 4 du rapport de présentation du PLUi approuvé).

Enfin, le PLUi a fait l'objet d'une première modification générale approuvée par délibération du Conseil communautaire du 14 décembre 2023 (CC 2023-12-14_39).

Cette modification générale a eu pour objet :

- de corriger des erreurs matérielles et d'améliorer la lisibilité du dossier de PLUi ;
- de clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement ;
- d'ajuster et de préciser certains zonages règlementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet. Ces évolutions mineures portent principalement sur des changements de catégorie au sein d'une zone urbaine mixte, d'une zone urbaine mixte à une zone naturelle ou de reclassement possible d'une zone urbaine mixte en zone urbaine spécialisée. Quelques adaptations de zonage visent à assurer davantage de cohérence avec les risques naturels ou la qualité des paysages ;
- d'ajuster ou de supprimer des prescriptions graphiques, par exemple : la réduction, suppression ou création d'emplacements réservés, l'ajout ou suppression de linéaires commerciaux, des compléments en matière d'étiquette de hauteur, ajout de changement de destination possible visant la valorisation de constructions existantes en lien avec l'accueil du tourisme en zone naturelle ou agricole, etc ;
- d'ajuster, de supprimer et de créer de nouvelles OAP sectorielles (à échelle communale ou à enjeux métropolitains) pour tenir compte de l'évolution de certains projets ou de leur achèvement ;
- de consolider et compléter certaines protections patrimoniales, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;
- de renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte (ajout de protections graphiques règlementaires, aucune réduction de ces protections n'étant possible) ;
- de faire correspondre le document matériel qu'est le PLUi (plan de zonage notamment) avec la réalité juridique liée aux jugements d'annulations partielles du Tribunal administratif de Versailles en date du 28 juillet 2021.

CHIFFRES CLÉS DU PLUi SUITE A L'APPROBATION DE LA MODIFICATION GENERALE N°1

> 27 zones dans le règlement

> 14 OAP de secteurs à enjeux métropolitains

> 1 OAP Trame Verte et Bleue

> 1 OAP Commerce et Artisanat

> 109 OAP à l'échelle communale

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

b. Les procédures d'évolution du PLUi en cours

Le PLUi fait l'objet de procédures de mises en compatibilité liées à des projets d'intérêts généraux, à savoir :

- le renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy et le renouvellement urbain du quartier du Parc à Vernouillet. Pour chacun de ces projets, une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est en cours ;
- le renouvellement urbain de la première phase du périmètre d'intervention communautaire des 40 sous à Orgeval – secteur Dammann. Une procédure de déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLUi est en cours ;
- la mise en compatibilité du PLUi liée à une déclaration d'utilité publique sur les communes d'Épône et Mézières-sur-Seine dans le cadre de l'arrivée du RER EOLE.

B. La procédure de la modification simplifiée

1. Le champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée d'un PLUi s'inscrit dans le cadre légal des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. L'article L.153-45 du code de l'urbanisme rappelle que le champ d'application de la modification simplifiée ne concerne que les évolutions qui :

- majorent de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'excèdent pas les règles de majoration des droits à construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- ont pour objet la correction d'une erreur matérielle ;
- et dans certains cas exceptionnellement prévus par la loi.

2. L'objet de la modification simplifiée sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes

Les évolutions envisagées par la commune d'Arnouville-lès-Mantes portent sur l'OAP de secteurs à échelle communale « Secteur n°1 ». Elles entrent dans le champ de la modification simplifiée.

Compte tenu de son objet, cette modification ne vient pas faire évoluer le PADD ou remettre en cause ses orientations.

De plus, cette modification est sans incidence sur la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur et notamment :

- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- les documents de programmation de la Communauté urbaine : le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) qui définit pour 6 ans la politique de l'habitat de GPS&O pour la période 2018/2023 et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), outil de coordination qui combine politiques énergétique et économique mais aussi d'amélioration de la qualité de l'air et lutte contre l'artificialisation des sols ;

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine—Normandie 2016-2021 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France.

En accord avec la commune d'Arnouville-lès-Mantes, le Président de la Communauté urbaine a donc pris l'initiative de lancer une modification simplifiée du PLUi de Grand Paris Seine et Oise.

Cette modification a pour objet des ajustements mineurs, sans diminuer l'emprise au sol des constructions ou les possibilités de construire. Ainsi, il s'agit de :

- supprimer la disposition selon laquelle « 50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70 m² », cette obligation apparaissant trop prescriptive. De plus, la suppression de cette disposition a pour objectif de permettre la réalisation de constructions mieux intégrées dans leur environnement immédiat ;
- supprimer la mention relative à la densité des logements (à savoir « soit une densité d'environ 16 logements par hectare ») dans l'objectif de simplifier la destination générale et la programmation de l'OAP et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours.

La procédure de modification se déroule telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

3. L'absence d'incidences environnementales

La loi du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique modifie le code de l'urbanisme et soumet l'ensemble des procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au JO du 15 octobre 2021 crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ».

Ce dispositif a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable « saisit l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

La Communauté urbaine ayant considéré que la modification simplifiée d'Arnouville-lès-Mantes n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, un dossier comprenant les éléments listés à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme a été transmis à l'autorité environnementale.

Celle-ci a rendu un avis conforme le 5 juin 2024 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

Au vu de cet avis, le Conseil communautaire a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLUi, par délibération du 26 septembre 2024 (CC_2024-09-26_05).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

4. L'avis des personnes publiques consultées

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques consultées ont été saisies par courriers datés du 18 septembre 2024, pour donner leur avis sur le projet de modification simplifiée du PLUi.

Six avis ont été retournés à la Communauté urbaine :

- la Préfecture des Yvelines, la Chambre de Commerce et d'Industrie départementale de Versailles-Yvelines et l'Etablissement Public d'Aménagement du Mantois Seine Aval ont émis des avis favorables ;
- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France et la chambre d'agriculture de la région Ile-de-France ont indiqué ne pas avoir d'observations particulières ;
- le département des Yvelines a émis une recommandation, à savoir « maintenir une disposition visant à réaliser une part significative de logements de tailles petite et/ou moyenne (25% minimum) [afin que ce secteur puisse] à son échelle, contribuer à répondre aux différents besoins locaux de la population par une diversification typologique de l'habitat ».

5. La mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public pour une durée d'un mois, en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire du 28 novembre 2024 (CC_2024-11-28_29).

Pour consulter le projet de modification simplifiée, composé de l'exposé des motifs, des évolutions projetées, des avis de la MRAe et des personnes publiques associées :

► une version papier du projet a été mise à disposition à la mairie d'Arnouville-lès-Mantes (78790), 8 place de l'Eglise aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie ;

► une version papier du projet a également été consultable dans les locaux de la Communauté urbaine situés rue des Pierrettes, à Magnanville (78200), du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle ;

► le projet a également été mis en ligne sur le site institutionnel de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.

Le public a pu faire part de ses éventuelles observations :

► en écrivant dans un registre mis à disposition dans les locaux de la Communauté urbaine situés rue des Pierrettes, à Magnanville (78200), du lundi au vendredi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle ;

► en écrivant dans un registre mis à disposition à la mairie d'Arnouville-lès-Mantes dans les mêmes conditions d'accès que celles précisées pour la consultation du projet ;

► en envoyant un message électronique à evolution-plui@gpseo.fr ;

► en écrivant un courrier postal à l'attention du Président de GPS&O, Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée Arnouville-lès-Mantes » ;

► en écrivant un courrier postal à l'attention du maire d'Arnouville-lès-Mantes, 8 place de l'Eglise, 78790 Arnouville-lès-Mantes, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée Arnouville-lès-Mantes ».

La mise à disposition du public s'est tenue du 14 janvier 205 au 18 février 2025. Un avis annonçant la mise à disposition a été affiché au siège de la Communauté urbaine ainsi qu'à la mairie d'Arnouville-lès-

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

Mantes. La mention de cette insertion dans deux journaux locaux d'annonces légales a précédé son ouverture. Une information a également été mise en ligne sur le site de la Communauté urbaine et le site d'Arnouville-lès-Mantes.

Entre le 14 janvier 2025 et le 18 février 2025, aucune observation n'a été portée sur les registres, ni transmise par message électronique, ni par courrier postal.

En conséquence, aucune évolution du projet de modification simplifiée n'a découlé de la mise à disposition du public.

Par ailleurs, après analyse de la recommandation émise par le département des Yvelines, il a été convenu de ne pas apporter de modification au projet initial. En effet, le PLUi en vigueur tient déjà compte de cette recommandation. D'une part, il est bien précisé dans l'objectif de l'OAP que « *ce secteur a pour vocation d'accueillir un ensemble de logements diversifiés dans le cadre d'une opération d'extension urbaine résidentielle* ». Cette diversification s'entend notamment en termes de taille de logements. D'autre part, le PADD intègre l'objectif de diversification de la typologie de logements, notamment dans son axe 3 « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité », partie C « une offre de logements performants et adaptée aux besoins de tous ».

Le Conseil municipal d'Arnouville-lès-Mantes, réuni le 12 mars 2025, a donné un avis favorable sur le bilan de la mise à disposition et sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLUi.

Le dossier de modification simplifiée a ensuite été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 26 juin 2025.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

Les dates clés de la procédure

Modification simplifiée – Arnouville-lès-Mantes

DECEMBRE 2023
Engagement de la procédure

SEPTEMBRE 2024
Délibération du Conseil communautaire sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale suite à l'avis conforme de l'autorité environnementale

HIVER 2024
Délibération du Conseil communautaire sur les modalités de mise à disposition du public puis mise à disposition du dossier au public

Entrée en vigueur de la modification après accomplissement des mesures de publicité et transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat



AVRIL 2024
Saisine de l'autorité environnementale pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

AUTOMNE 2024
Notification du projet de modification simplifiée aux PPA

PREMIER SEMESTRE 2025
Délibérations du Conseil municipal et du Conseil communautaire pour dresser le bilan de la mise à disposition et approuver la modification simplifiée

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

C. La modification simplifiée n°2 du PLUi

Cette note de présentation fait apparaître l'objet de la modification et la justification de celle-ci

Dans le cadre de cette modification simplifiée, toutes les pièces du dossier du PLUi ne sont pas concernées par une évolution.

Est uniquement concernée par la présente modification simplifiée la pièce « Partie 3 – OAP de Secteurs à échelle communale » du chapitre « III – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) » du PLUi.

D. Incidences sur la superficie des zones

Cette procédure n'apporte aucune modification de la superficie des zones urbaines, agricoles, naturelles ou à urbaniser du PLUi en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

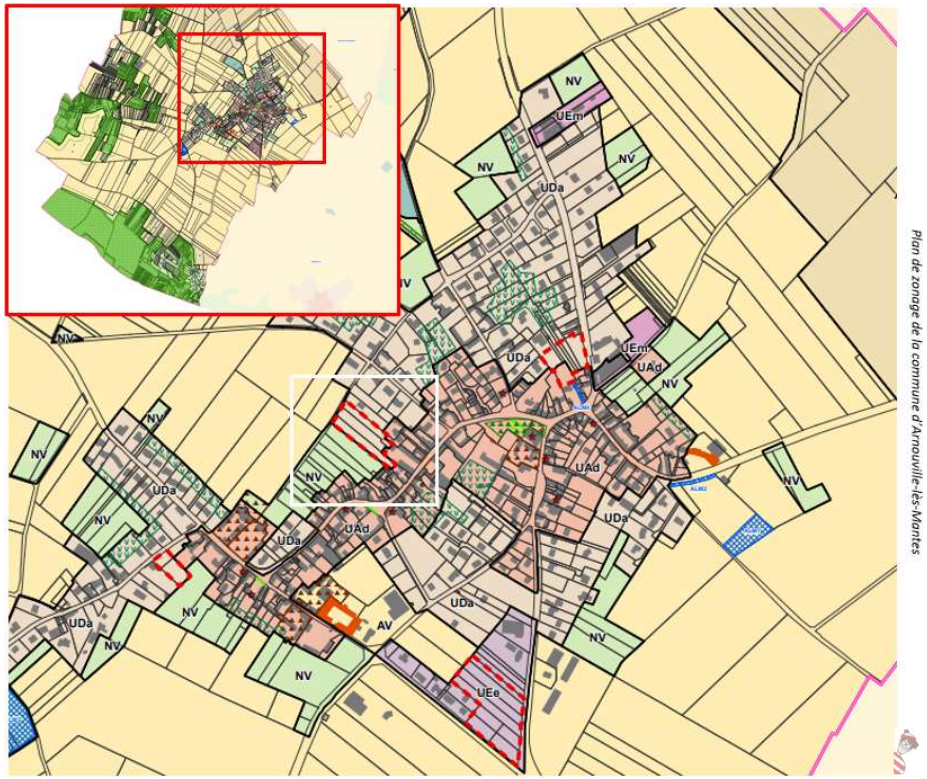
II. EXPOSE DES MODIFICATIONS

La modification simplifiée communale d'Arnouville-lès-Mantes porte sur la suppression de deux dispositions indiquées dans les orientations écrites de l'OAP « Secteur 1 » :

OAP PLUi en vigueur	Modification souhaitée
<u>Destination générale et programmation</u>	
50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70m²	Orientation écrite supprimée
Réalisation de 8 logements au moins soit une densité d'environ 16 logements par hectare	Réalisation de 8 logements au moins. ~~soit une densité d'environ 16 logements par hectare~~

Documents modifiés : III – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) / Partie 3 – OAP de Secteurs à échelle communale

Localisation de la modification



Plan de zonage de la commune d'Arnouville-lès-Mantes

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

Contenu de la modification

L'OAP de secteur à échelle communale « Secteur 1 » comprend les dispositions suivantes en « destination générale et programmation » :

- « 50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70 m² »,
- « Réalisation de 8 logements au moins soit une densité d'environ 16 logements par hectare ».

L'obligation de surface de plancher maximum de 70 m² attribuée à un pourcentage de logements apparaît trop prescriptive. Pour rappel, les OAP ne doivent pas s'apparenter à un règlement. De plus, la suppression de cette disposition a pour objectif de permettre la réalisation de constructions mieux intégrées dans leur environnement immédiat. Par conséquent, cette disposition est supprimée.

Par ailleurs, dans l'objectif de simplifier la destination générale et la programmation de l'OAP et dans une optique d'intégration harmonieuse au regard de la densité et de la volumétrie des constructions aux alentours, il convient également de supprimer la mention relative à la densité en disposant uniquement la réalisation d'au moins 8 logements.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20250626-CC250626_22_1-DE
Date de télétransmission : 02/07/2025
Date de réception préfecture : 02/07/2025

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « Secteur 1 »

COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 1 »

Présentation du secteur



- Localisation :

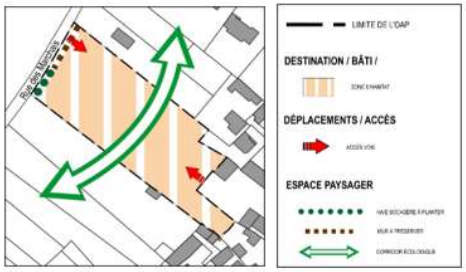
Ce secteur concerne un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 5100 m² situés à proximité de la Grande Rue en cœur de bourg.

- Objectif :

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un ensemble de logements diversifiés dans le cadre d'une opération d'extension urbaine résidentielle.

Les orientations

- Destination générale et programmation
  - 50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70m².
  - Réalisation de 8 logements au moins soit une densité d'environ 16 logements par hectare.
- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation du mur au nord du secteur.
- Organisation viaire et déplacements
  - 2 accès possibles : au nord-ouest et/ou au sud-est du secteur.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie bocagère dans la continuité du mur à conserver.



APRES

OAP de secteur à échelle communale « Secteur 1 »

COMMUNE D'ARNOUVILLE-LÈS-MANTES

OAP - « Secteur 1 »

Présentation du secteur



- Localisation :

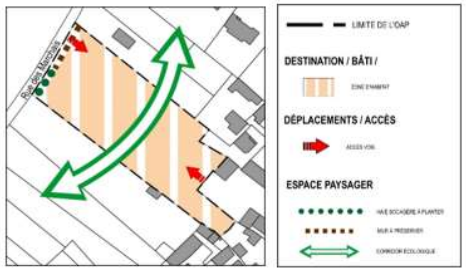
Ce secteur concerne un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 5100 m² situés à proximité de la Grande Rue en cœur de bourg.

- Objectif :

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un ensemble de logements diversifiés dans le cadre d'une opération d'extension urbaine résidentielle.

Les orientations

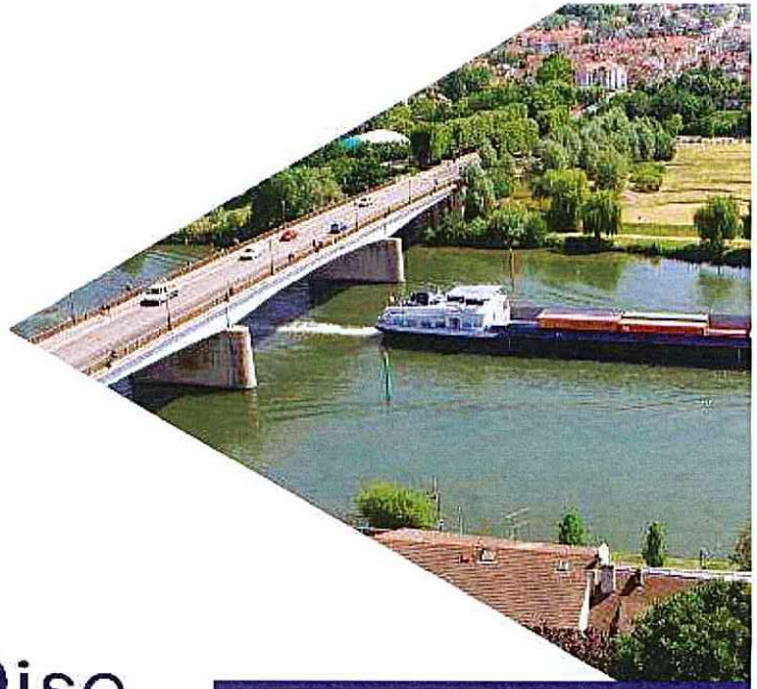
- Destination générale et programmation
  - ~~50% des logements doivent avoir une surface de plancher de moins de 70m².~~
  - Réalisation de 8 logements au moins ~~soit une densité d'environ 16 logements par hectare.~~
- Composition et morphologie urbaine
  - Préservation du mur au nord du secteur.
- Organisation viaire et déplacements
  - 2 accès possibles : au nord-ouest et/ou au sud-est du secteur.
- Qualité paysagère et environnementale
  - Plantation d'une haie bocagère dans la continuité du mur à conserver.



PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise



ARRETE PREFECTORAL N°78-2025-10-27-00007 DU 27 OCTOBRE 2025 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Projet quartier gare et pôle d'échanges multimodal sur les communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★ 3 ★

construireensemble.gpseo.fr

GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTE URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200053836-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

SOMMAIRE

I. PRÉAMBULE 4
II. II. CADRE REGLEMENTAIRE 5
A. La procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi 5
B. La procédure de l'évaluation environnementale et de la concertation préalable 8
1. L'évaluation environnementale 8
2. La concertation préalable 8
C. Autres procédures de modification du PLUi de GPS&O 9
III. L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ 10
A. Présentation sommaire du projet 10
1. Objet du projet 10
2. Justification du projet 11
3. Les grands projets d'aménagement 13
B. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme. 16
1. Le contenu du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur : rappel des objectifs du plan d'aménagement et de développement durables (PADD) 16
2. Les documents-cadres s'imposant au PLUi 18
C. Les raisons de la mise en compatibilité 25
IV. LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT 28
A. Milieux naturels et biodiversité 28
B. Paysages, patrimoine naturel et bâti 29
C. Sols et sous-sol, déchets 30
D. Ressource en eau 32

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AR
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

E. Risques et nuisances 33
F. Air, énergie, climat 34
V. LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ 37
A. Liste des pièces du PLUi impactées 37
B. Changements apportés 38
1. Tableau des superficies des zones 38
2. Titre III Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Partie 2 : OAP de secteurs à enjeux métropolitains 39
3. Titre IV Règlement - Partie 1 et 2: Règlement de zones 53
4. Titre IV Règlement -: Liste des emplacements réservés (4.1) et servitudes de localisation (4.3) 59
5. Titre IV Règlement – Partie 5 : Dispositions graphiques : PLAN DE ZONAGE 63

I

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

I. PRÉAMBULE

Le projet portant sur le quartier gare et de pôle d'échanges multimodal d'Epône et Mézières-sur Seine, nécessitant une déclaration d'utilité publique (DUP), emporte mise en compatibilité (MEC) du PLUi.
Au regard de l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, « *le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le [PLUi] est […] mis en compatibilité.* ».
Le présent document (note de présentation) sera donc ajouté au rapport de présentation du PLUi approuvé en tant qu'additif. Il présente l'ensemble des évolutions du PLUi en lien avec la mise en compatibilité. Cet additif vaudra actualisation du rapport de présentation tel qu'il a été approuvé.

Selon l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité de PLUi avec une déclaration d'utilité publique fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale afin de déterminer si la procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Suite à la décision de la Mission régionale de l'autorité environnementale du 24 janvier 2022, le projet de MEC est soumis à évaluation environnementale, incluant une concertation préalable.

Si le projet de mise en compatibilité du PLUI avec la déclaration d'utilité publique est assujetti à évaluation environnementale par la décision de l'Autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale commune peut être mise en œuvre conformément aux articles L122-14 et R.122-27 du code de l'environnement pour le projet concerné et la mise en compatibilité du PLUi. Enfin concernant l'enquête publique, cette procédure est soumise à enquête publique unique et traite d'une part de la déclaration d'utilité publique elle-même et d'autre part, de la mise en compatibilité du PLUi.

GRAND PARIS SEINE &OISE
COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

II. CADRE REGLEMENTAIRE

A. La procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi

La procédure de mise en compatibilité vise à modifier certaines dispositions du PLUi de GPS&O afin que celui-ci devienne compatible avec un projet d'aménagement, faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP).

Le recours à cette procédure se justifie quand le projet objet de la DUP n'est pas compatible avec le document d'urbanisme en vigueur.

La déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUi est régie par la sous-section 2 du chapitre III du titre V du livre Ier du code de l'urbanisme, en ses articles L.153-54 à L.153-59 et R. 153-13 à R. 153-14 du code de l'urbanisme, relatifs à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU)

Selon l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L.132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint »

Conformément à ces articles, le dossier interrogera, d'une part, l'utilité publique du projet, d'autre part, la mise en compatibilité du PLUi avec ledit projet.
Ainsi, seront exposés : le projet, son intérêt général ainsi que les modifications apportées au PLUi opposable afin de permettre sa compatibilité avec ledit projet.

Cette déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité avec le PLUi est soumise à enquête publique, au titre du chapitre III, du titre II, du livre Ier du code de l'environnement.

Elle respectera la procédure et la temporalité suivante, selon les cinq étapes de la procédure exposées ci-après.

L'examen du dossier par le préfet

La procédure prévue aux articles L. 153-54 à 153-58 du code de l'urbanisme relève de la compétence de l'État.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Le préfet apprécie, sur la base d'un dossier transmis par le maître d'ouvrage, dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique de l'opération projetée, la compatibilité des dispositions des documents d'urbanisme avec ladite opération.
En l'absence de compatibilité, il engage la procédure régie par les articles L. 153-54 à 153-58 du code de l'urbanisme.

La mise en compatibilité du PLUI dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique donne lieu à une saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) pour examen au cas par cas de la nécessité de soumetttre le projet à évaluation environnementale. Si le projet de mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe, un rapport sur les incidences environnementales est produit en complément du dossier de mise en compatibilité.

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme prévoit que dans le cadre de la demande au cas par cas, la personne publique responsable transmet à la mission régionale d'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description des caractéristiques principales du document ;

2° Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;

3° Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

Ce dossier est transmis à un stade précoce et avant la réunion d'examen conjoint prévue aux articles L. 123-22, L. 123-23, L. 143-44 et L. 153-54 du présent code ainsi qu'aux articles L. 4424-15-1, L. 4433-10-6 et L. 4433-10-7 du code général des collectivités territoriales ou avant la soumission pour avis aux personnes publiques associées.

L'examen conjoint par les personnes publiques associées avant ouverture de l'enquête publique

Selon l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet, à l'initiative du préfet, d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Les maires des communes intéressées par le projet sont invités à participer à cet examen conjoint. La réunion d'examen conjoint donne lieu à un procès-verbal d'examen conjoint qui est versé au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et conjointement sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

L'article L. 153-55 du code de l'urbanisme prévoit que le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée par l'autorité administrative compétente de l'Etat.

La durée de l'enquête publique ne pourra être inférieure à 30 jours.

Les dispositions visant à assurer la mise en compatibilité du PLU sont éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, des observations du public et du résultat de l'enquête.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

L’avis de l’établissement public de coopération intercommunale compétent

À l’issue de l’enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du document d’urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l’enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d’enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d’examen conjoint sont soumis pour avis, par le préfet, à l’organe délibérant de l’établissement public de coopération intercommunale compétent. L’établissement public consulté dispose alors d’un délai de deux mois pour émettre un avis. À défaut, ce dernier est réputé favorable.

La déclaration d’utilité publique

La déclaration d’utilité publique, prise par un arrêté préfectoral, emporte mise en compatibilité du plan local d’urbanisme intercommunal, éventuellement modifié au préalable afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l’enquête publique.

La note de présentation du dossier de mise en compatibilité valant DUP, complétée le cas échéant, vaudra additif (4.1) pour actualisation du rapport de présentation du PLUi approuvé.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

B. La procédure de l'évaluation environnementale et de la concertation préalable

1. L'évaluation environnementale

Certains projets soumis à déclaration d'utilité publique peuvent faire l'objet d'une évaluation environnementale.
Le projet de décret portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles (qui était en consultation publique courant avril 2021) prévoit les dispositions suivantes :
Selon l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité de PLUi avec une déclaration d'utilité publique fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'autorité environnementale afin de déterminer si la procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

En l'occurrence, l'autorité environnementale a été saisie le 24/11/2021 de l'examen au cas par cas du dossier de mise en compatibilité du PLUi de la Communauté urbaine de Grand-Paris Seine et Oise. Par sa décision du 24 janvier 2022, la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) s'est prononcée en faveur d'une évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du PLUI, une telle évaluation sera donc ajoutée au dossier de DUP et MEC et à celui d'enquête publique.

2. La concertation préalable

La concertation réalisée au titre du projet a été réalisé selon trois modalités :

- **La réunion de lancement de la démarche en ligne –** le 14 novembre 2020. Présentation des orientations d'aménagement, du contexte et enjeux. Session de questions/réponses. 75 participants.
- **Le questionnaire en lignes sur les idées et attentes –** disponible du 20 novembre au 1er décembre 2020 Un questionnaire ouvert permettant aux répondants de s'exprimer et de faire des propositions sur les 4 thématiques majeures du quartier-gare : habitat et architecture, mobilités et stationnement, équipements et commerces, espaces publics et espaces verts. 57 répondants.
- **Les ateliers jeu de l'aménageur en ligne –** les 10, 14 et 15 décembre 2020. Un atelier en ligne dupliqué sur 3 dates, lors duquel les participants ont pu échanger et choisir les différents aménagements du quartier-gare et leurs emplacements, en fonction des thématiques principales. Les aménagements proposés devaient respecter les orientations posées. 25 participants.

Le bilan de la concertation préalable sur le projet a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de GPS&O du 15 avril 2021.

Par ailleurs, lorsqu'elles sont soumises à évaluation environnementale, les procédures de mise en compatibilité des PLUi doivent faire l'objet d'une concertation au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

Comme, suite à la décision de la MRAe du 24 janvier 2022, la mise en compatibilité du PLUI doit également être soumise à évaluation environnementale, la mise en compatibilité du PLUi doit aussi faire l'objet d'une concertation préalable. Bien que l'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du PLUi seront faites de manière conjointe, la concertation pour la mise en compatibilité du PLUi est intervenue indépendamment et séparément de celle du projet qui avait déjà eu lieu avant que la décision de la MRAe prescrivant une évaluation environnementale ne soit rendue.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Les modalités de la concertation pour la mise en compatibilité du PLUi ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire de GPS&O en date du 30 juin 2022 :

- La concertation préalable a pris la forme d'une **mise à disposition de la notice de mise en compatibilité du PLU**i et d'une **notice de présentation du projet qui fait l'objet de la DUP emportant mise en compatibilité**. Ces documents ont été mis à disposition, en complément de registres permettant d'apporter son avis ou contribution, du 6 juillet au 18 septembre 2022, dans les lieux suivants :

  - **Mairie d'Epône** – *90 av. du Professeur Emile Sergent, 78680, Epône*
  - **Mairie de Mézières-sur-Seine** – *place du Commandant Grimblot, rue Maurice Fricotte, 78970, Mézières-sur-Seine*
  - **Siège de la communauté urbaine de Grand Paris Seine et Oise** – *rue des Chevries, 78410, Aubergenville*
  - **en format numérique** sur le site internet de GPS&O dans la rubrique dédiée à la concertation sur le quartier de gare d'Epône-Mézières, ainsi que sur celle dédiée à l'actualité du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

En plus des registres physiques, le public a pu adresser ses commentaires, avis et remarques également par voie d'email à l'adresse du projet EOLE@GPSEO.FR

Cette concertation préalable a fait l'objet d'une publicisation via une publication dans un bulletin d'annonces légales, un affichage des modalités et du sujet de la concertation dans les communes et la diffusion des documents, modalités et sujet de la concertation par le site internet de GPS&O.

Le bilan de la concertation de la mise en compatibilité du PLUi a été approuvé par délibération du Conseil communautaire de GPS&O en date du 20/10/2022 et est annexé au dossier d'évaluation environnementale.

Suite à la concertation préalable et aux réunions de cadrage avec l'autorité environnementale en vue du dépôt du dossier d'évaluation environnementale, les modifications suivantes concernant la qualité des batiments futurs ont été apportées au dossier de mise en compatibilité :
- mention de hauteurs de plafond recommandées à 2,70m pour les logements et d'un indice d'ouvertures vitrées recommandé d'au moins 1/4 de la surface habitable ;
- recommandation d'indices d'isolation acoustiques en fonction des retraits par rapport aux voies, en conformité du Plan de Prévention des Bruits (PPB) du département des Yvelines et au code de la construction.

C. Autres procédures de modification du PLUi de GPS&O

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16 janvier 2020. Depuis, il a fait l'objet de deux modifications : une modification simplifiée sur la commune de Guerville approuvée par le conseil communautaire du 30 juin 2022 afin de rectifier des erreurs matérielles et une modification de droit commun approuvée par le conseil communautaire du 14 décembre 2023 pour tenir compte de l'évolution des projets et pour tirer les conséquences des premières années d'application du PLUi.
Le PLU a également fait l'objet de 5 mises à jour approuvées par arrêté du 10 mars 2020, 15 décembre 2024, 22 juin 2022, 24 octobre 2023 et 16 octobre 2024.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

II. L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

A. *Présentation sommaire du projet*

1. Objet du projet

Le projet de quartier de gare d'Épône - Mézières s'inscrit dans la stratégie nationale, régionale et locale de transition énergétique et de Zéro artificialisation nette en offrant l'opportunité d'augmenter la densité et l'intensité des usages à proximité d'un pôle de transport de masse hautement interconnecté, ainsi que de requalifier des friches urbaines et industrielles.

Le quartier de gare Epône-Mézières fait l'objet d'un projet d'aménagement en raison de sa connexion privilégiée avec Paris. En effet, la gare d'Epône-Mézières est actuellement desservie par les lignes de Transilien J et N, permettant de rejoindre respectivement les gares de Paris Saint-Lazare et Paris Montparnasse. De plus, elle bénéficiera dès 2027 d'une nouvelle connexion à la métropole du Grand Paris grâce à la mise en service du RER E.

Offrant de nouveaux lieux de dessertes stratégiques (La Défense, Porte Maillot.), le projet EOLE améliorera l'accessibilité à la métropole francilienne avec une liaison directe, plus rapide et mieux interconnectée à l'ouest parisien (nouveaux arrêts à Nanterre-la-Folie, la Défense et Porte Maillot), et une fréquence de passage des trains accrue.

Cette attractivité nouvelle appelle à un réaménagement du quartier de gare « Epône-Mézières » dans la perspective d'un pôle gare qui n'est plus uniquement un lieu de transit, mais qui devient un lieu

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

habité et animé pouvant accueillir des logements, services, commerces de proximités, espace de travail partagé, etc.
En complément du renforcement de l'offre résidentielle dans les centres bourgs d'Epône et de Mézières-sur-Seine, des logements seront créés à proximité immédiate de la gare via des programmes mixtes, associés à des aménagements contribuant à l'amélioration du cadre de vie (espaces publics de qualité, maillage viaire renforcé, transformation en boulevard urbain de la section de la RD113 traversant le quartier).
Le projet d'aménagement du quartier de gare d'Épône - Mézières s'étend au-delà de la zone UAb actuelle, aussi, il s'agit de mettre en compatibilité le PLUi.

2. Justification du projet

Le projet du quartier gare d'Epône-Mézières participe du renouvellement d'un modèle urbain remplissant les objectifs du PADD car il génère une intensification urbaine autour d'un pôle gare. La création d'un quartier mixte d'environ 720 logements et environ 15000m2 d'équipements publics et d'activités, répond à l'objectif du PADD *d'une densification dans les zones urbaines déjà desservies par les réseaux de transports en commun et les centres générateurs de déplacements (centres-villes, pôles de transports collectifs, équipements publics et établissements d'enseignement, pôles d'emploi et de commerces).*

Le périmètre de DUP intègre l'ancienne friche TURBOMECA et en cela, répond à l'objectif du PADD de *favoriser la reconquête des friches et délaissés urbains, notamment les dents creuses ou sites mutables.*

Le périmètre de DUP intègre également la partie nord de la ZAE de la Couronne des près afin de créer une extension à l'exutoire existant vers la Mauldre pour permettre le fonctionnement hydraulique et la gestion des eaux pluviales du quartier gare d'Epône – Mézières et assurer le déplacement des activités encore existantes dans le quartier de gare actuel.
Les centres-bourgs d'Épône et de Mézières-sur-Seine se situant à moins de 1,5 km du pôle gare, le projet améliore les liaisons depuis ces cœurs de ville vers la gare pour en faciliter l'accès aux usagers. Cependant, la RD113 constitue aujourd'hui un obstacle majeur entre les centralités historiques et la gare.

Le projet prévoit la transformation de la RD113 en boulevard urbain, équipé de pistes cyclables en site propre, assurant l'apaisement de la voie et la pacification des carrefours, un prérequis indispensable à la confortation des centres-bourgs et à la création d'une nouvelle centralité d'échelle métropolitaine.
De part et d'autre de la RD 113, le projet prévoit la recomposition d'un front bâti, et dans la profondeur des îlots au sud de la RD113, la confortation du tissu pavillonnaire. En rives sud, les opérations nouvelles veilleront à une insertion qualitative des constructions permettant d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire.

L'intensification urbaine prévue par le projet créée un paysage urbain de type cité-jardin car la densité y est raisonnée du fait de choix de typologies et de hauteurs variées : des immeubles collectifs en R+3 et occasionnellement en R+5+C, de 12 à 50 logements avec des logements traversant ou mono-orientés au sud, des plots intermédiaires en R+2 avec des logements en rez-de-jardin, et des logements avec de larges terrasses, et des maisons individuelles groupées avec jardin et garage privatif afin d'être ponctuellement en couture avec des pavillons existants, notamment dans l'îlot Renard Benoit (encadré par l'avenue de la gare, le bd Renard Benoit et la RD113).

Les ambiances urbaines et la qualité de vie recherchée dans le domaine privé comme dans le domaine public sont déterminées par l'objectif de limiter l'artificialisation des sols. Le projet porte une grande attention à la qualité des sols, pensée en lien avec une gestion des eaux pluviales, en adéquation avec le règlement du plan de prévention des risques d'inondation en vigueur (PPRI), mais aussi

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

afin d’impacter au minimum la zone d’expansion en minimisant les remblaiements et en imposant autant que possible la préservation des arbres existants et les espaces de pleine terre.

Le projet de mise en compatibilité qui accompagne la déclaration d’utilité publique du projet de quartier de gare porté par GPSEO est rendu nécessaire afin d’ajuster à la marge certains éléments du PLUi. Les principales modifications concernent la possibilité de hauteurs plus importantes en certains points stratégiques du quartier, tout en restreignant les hauteurs en d’autres points, via un schéma des hauteurs contenu dans l’OAP de secteur à enjeux métropolitains du quartier de gare Epône-Mézières, ainsi que des emprises plus importantes à proximité de la gare, tout en restreignant les emprises en d’autres secteurs du projet via des règles de retraits entre batiments plus contraignantes. La densité résultant de ces modifications reste conforme à celle déjà autorisée par le PLUi actuel.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

3. Les grands projets d'aménagement

Au terme des études urbaines et paysagères préalables à la conception de l'opération, le parti d'aménagement du projet de quartier de gare, formalisé dans le cadre d'un plan guide[1], repose sur 5 grandes orientations :

Déclinaison du parti d'aménagement

Orientations	
1. un quartier mixte avec une identité forte	- Donner à voir l'entrée de ville - Donner une identité par un paysage de toitures terrasse et de toitures à double pentes, avec des hauteurs variées allant du R+1 au R+3+C avec ponctuellement quelques émergences en R+6+C - Un quartier dense mais avec des typo-morphologies en harmonie avec les pavillons existants - Préserver des vues vers les coteaux
2.Une intermodalité très efficace	- Proposition de deux P+R, l'un à l'est du quartier connecté à l'A13 via la RD130, l'autre à l'ouest du quartier connecté au futur échangeur A13/RD28 via la RD113. - Une gare routière de 6 quais (avec la possibilité d'en réaliser 2 de plus) et 1 dépose minute bus à moins de 140 m de la future passerelle PMR SNCF - plus de 50 places vélos à 20m des quais de trains - 12 places dépose minute véhicule à proximité immédiate de la gare dont 2 places PMR. - 5 places de taxi - entre 5 et 10 places Autopartage électrique - des dispositifs domotiques innovants d'informations des voyageurs et des automobilistes
3.Un maillage complété et optimisé	- Mieux relier les centres-bourgs au quartier de gare - Apporter des continuités douces - Créer et requalifier les voies internes au quartier en zone 30, aux normes d'accessibilité. - Requalifier la RD113 en boulevard urbain - Constituer un front bâti de part et d'autre de ce tronçon de la RD113
4. Des ambiances et des qualités urbaines pour se déplacer et vivre dans le quartier	- Un grand espace public remarquable, fonctionnel et généreusement planté formant la centralité du nouveau quartier - Deux nouvelles rues et des aménagements de rétention hydraulique type noues ou lanières drainantes pour participer à la gestion hydraulique - Redonner de la place aux piétons et aux vélos par la requalification des RD 113 et 130

[1] *Etude urbaine du Quartier Gare d'Epône-Mézières, réalisée par le groupement POLYPTYQUE/ PRAXYS/MERLIN/ATTITUDES URBAINES/PIVADIS/COUDRAY/INES INGENIERIE*

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

	- Supprimer les nappes de parking existantes (parkings rabattants de la gare, dépôt de bus et parking Carrefour) et transférer les parkings en infra ou superstructure afin de libérer le sol pour d'autres usages et favoriser le caractère urbain et l'intensité des usages du quartier - Optimiser le foncier nord et non constructible de la ZAE couronnes des prés par l'aménagement d'un cheminement doux et cyclable se connectant aux parcours le long de la Mauldre pour rejoindre la Seine - Maintenir les stationnements dédiés aux logements dans l'emprise des constructions - Préserver des espaces de pleine terre au sein des jardins pour améliorer la gestion des eaux pluviales du quartier, pour maintenir ou redévelopper des continuités écologiques.
5. Une programmation complémentaire à celle des centres-bourgs et ajustée pour un quartier de Gare	- Un quartier avec des espaces publics amples et hiérarchisés - Deux P+R proposés totalisant 850 places et une station bus - Environ 720 logements à l'horizon 2035 - Un groupe scolaire de 16 classes - Une crèche de 40 berceaux - Un gymnase de type C - Un équipement municipal de logistique - 10000 m² d'activités commerciales, de bureaux et de services - dont 1500 m² créés de commerces de proximité et de services liés à la gare, et 1000m² existants relocalisés (opérations-tiroirs). - dont la relocalisation du supermarché Carrefour (3500m² en opération-tiroir) et transformation en supermarché urbain avec son parking en sous-sol plutôt qu'aérien.
6. Une labellisation écoquartier pour inscrire le développement des deux communes dans une orientation de développement durable	- Qualité des logements traversants et de taille généreuse (SDP moyenne 67m²) – lumière et ventilation naturelle, qualité de vie - Exigence de biosourcé sur 50% des surfaces construites - Renforcement de la trame verte (35% des surfaces de pleine terre à l'échelle du quartier, exigence de discontinuité du bâti) - Aménagements de voiries favorisant les modes doux - Imperméabilisation minimale à l'échelle du projet (<1%) - Exigences de rétention des eaux à la parcelle pour les ilots construits et à 50% en surface pour les espaces publics - Création d'un nouveau système d'assainissement pour le quartier de gare (dissocié du système non-conforme de la ZAE de la Couronne des prés) avec création de bassins ouverts sur des espaces de délaissés ferroviaires permettant d'étendre les zones de biodiversité existantes caractérisées en zone humide. - Exigence de 50% des besoins couverts par de la production d'énergie renouvelable locale - Exigence de fonctionnalité des toitures non pentées – végétalisation et/ou photovoltaïque, avec une obligation de couverture photovoltaïque à hauteur de 30% de la toiture pour les bâtiments ou parkings d'une emprise de plus de 500m.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Plan Guide, juin 2023



Légende

- Périmètre PIC
- R+4/5/6 + combles (collectifs)
- R+3 + combles (petits collectifs)
- R+2 (plots intermédiaires)
- R+1 (maisons individuelles groupées)

Sens de circulation

- Sens de circulation BUS
- Sens de circulation VL
- Accès charretière

- Périmètre DUP
- projet sous MOA publique
- orientations au PLUI pour cadrage des projets privés
- voies nouvelles à créer
- sentes modes doux à créer

Localisations indicatives

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

B. *Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme.*

1. Le contenu du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur : rappel des objectifs du plan d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD établi lors de l'élaboration du PLUi retient 3 grandes orientations pour le territoire :

- La ville paysage
- Territoire attractif : devenir un pôle économique dynamique d'Ile-de-France
- Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité

Le 1er axe de « la ville paysage » est un enjeu important pour le projet de pôle et quartier de gare Epône-Mézières car le quartier est très visible depuis plusieurs points – depuis les côteaux de Seine au sud et au nord, depuis l'A13, axe de passage majeur traversant le territoire. Il constitue également une entrée de ville pour les deux bourgs d'Epône et Mézières-sur Seine.

Aujourd'hui c'est un quartier qui se perçoit de loin comme un quartier peu qualitatif, d'activités disparates et de friches, ponctué de quelques îlots pavillonnaires partiellement désaffectés et peu denses aux abords de la gare. Il présente une végétation arborée éparse, mais d'intérêt. Le quartier actuel est en décalage avec son environnement immédiat rural et forestier et le tissu urbain villageois patrimonial des deux bourgs d'Epône et Mézières et représente un espace de transition à travailler pour une insertion qualitative dans le paysage. Le projet de quartier de gare conjugue à la fois des objectifs :

- de densification des abords de la gare en accord avec les orientations du SDRIF et du PADD pour le développement durable, au travers de villes incitant à réduire l'usage de la voiture,

- de « réparation » et préservation du paysage, avec un travail sur le remplacement des « boites » d'activités et commerces par des formes bâties en majorité de petits plots de logements, avec quelques exceptions pour les bâtiments ayant des fonctionnalités spécifiques (bâti mixte commerce et logements, équipements publics) et servant soit de repère dans le paysage, soit d'écran face aux nuisances de la voie ferrée et de l'A13. Le choix de la diversité des gabarits, ainsi que des toitures, avec une attention à la qualité architecturale des bâtiments recommandée dans l'OAP, est délibéré afin rappeler la diversité des formes urbaines existantes dans les deux bourgs et une forme de développement vernaculaire. A l'échelle du grand paysage, le quartier reste assez bas (R+3+C en majorité) avec quelques émergences ponctuelles, mais avec une forte qualité architecturale, en particulier des bâtiments publics visibles depuis le nord ; ce qui assurera une bonne insertion dans le paysage.

Le choix d'un bâti majoritairement de petits plots favorise la préservation de la pleine terre et la porosité de la trame verte (objectif de 35% de pleine terre à l'échelle du quartier) en permettant aux ambiances rurales de pénétrer dans le quartier sur les espaces publics et les jardins privés visibles depuis les rues. Cela préserve aussi des cônes de vues depuis le quartier vers le grand paysage et favorise l'insertion dans le paysage, la préservation de l'identité du territoire et la transition entre la ruralité aux abords des deux bourgs et la plus forte densité du quartier de gare. Le plan-guide assure également le maintien de la majeure partie des arbres d'intérêt sur le secteur.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Les épannelages proposés par l'OAP de la mise en compatibilité du PLUi, avec une gradation descendante en se rapprochant des centre-bourgs sur la rive sud de la RD113, assurent également la transition entre le tissu urbain plus dense du quartier de gare et le tissu pavillonnaire existant (à préserver au sud de ces ilots).

Le projet prévoit également la transformation de la RD113 en boulevard urbain (Maitrise d'ouvrage département des Yvelines), afin de réduire la coupure urbaine de l'infrastructure et de mieux connecter la gare et son quartier aux deux centre-bourgs, par une requalification fonctionnelle et paysagère de cet axe d'entrée de ville.

Par ce travail d'insertion dans le paysage, le projet s'inscrit dans les recommandations du PADD :

- *« Repenser les entrées de villes, à traiter comme des lieux « vitrine » de la qualité et de la diversité du paysage.*
- *Donner vie aux espaces fragmentés et limiter les effets de coupure. »*

Extrait du PADD, AXE 1, chapitre C.2

Le 2ème axe du « territoire attractif » et de la dynamisation économique résonne aussi fortement pour le projet de pôle et de quartier de gare Epône Mézières.

Tout d'abord, au cœur du projet se trouve la création d'un pôle d'échanges multimodal en lien avec l'arrivée d'EOLE, une amélioration du service tant pour l'accès modes doux que transports en commun, facteur de dynamisme et d'attractivité, qui facilitera l'accès au secteur pour les employés des entreprises locales.

Le projet prévoit également la transformation de la grande surface commerciale de type péri-urbain en cœur de quartier en un supermarché urbain, intégré en pied d'un programme de logements, et répondant aux besoins du quartier comme des centre-bourgs d'Epône et Mézières. Ce programme sera accompagné de commerces de proximité sur l'avenue de la gare et de restaurants avec terrasses sur la place de la gare, animant ces espaces publics requalifiés.

Le projet prévoit de préserver la proximité avec les activités existantes, dont certaines seront relocalisées dans les zones d'activités mitoyennes, et de développer des espaces de co-working et hôtel d'entreprise, préservant ainsi la mixité du territoire.

Par ce travail sur les activités et les dynamiques de transport sur le dernier kilomètre, le projet s'inscrit dans les recommandations du PADD :

« - Préserver l'activité économique dans les tissus urbains à dominante d'habitat (mixité fonctionnelle) ;

- Garantir la très grande accessibilité par la route des parcs d'activité et des grands sites économiques

- Ré-urbaniser les zones commerciales en requalifiant l'espace public, en favorisant la mixité des fonctions urbaines et en renouvelant l'offre des enseignes commerciales ; »

Extrait du PADD, AXE 2, introduction

Le 3e axe, « faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » concerne particulièrement le projet de pôle et quartier Gare d'Epône-Mézières. Celui-ci participe en effet au renouvellement d'un modèle urbain où

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

une intensification urbaine est mise en œuvre autour d'un pôle gare et où plusieurs objectifs sont visés :

« *Organiser les pôles gares comme secteurs privilégiés de l'intensification urbaine :*

- *Privilégier une densification dans les zones urbaines déjà desservies par les réseaux de transports en commun et les centres générateurs de déplacements (centres-villes, pôles de transports collectifs, équipements publics et établissements d'enseignement, pôles d'emplois et de commerces).*
- *Favoriser la reconquête des friches et délaissés urbains, notamment les dents creuses ou sites mutables.*
- *Optimiser et poursuivre le développement des réseaux de chaleur.*
- *Conditionner les projets d'envergure à la bonne desserte en assainissement collectif.*
- *Encourager le tri des déchets par l'intégration d'espaces de stockage dans les projets urbains.*
- *Répondre aux nouveaux besoins en matière de collecte et de valorisation des déchets par l'aménagement ou la création d'équipements adaptés ».*

Extrait du PADD, AXE 3, chapitre B.2

Et également :

« - Aménager des pôles gares attractifs encourageant l'intermodalité »

Extrait du PADD, AXE 3, chapitre A.2.c

2. Les documents-cadres s'imposant au PLUi

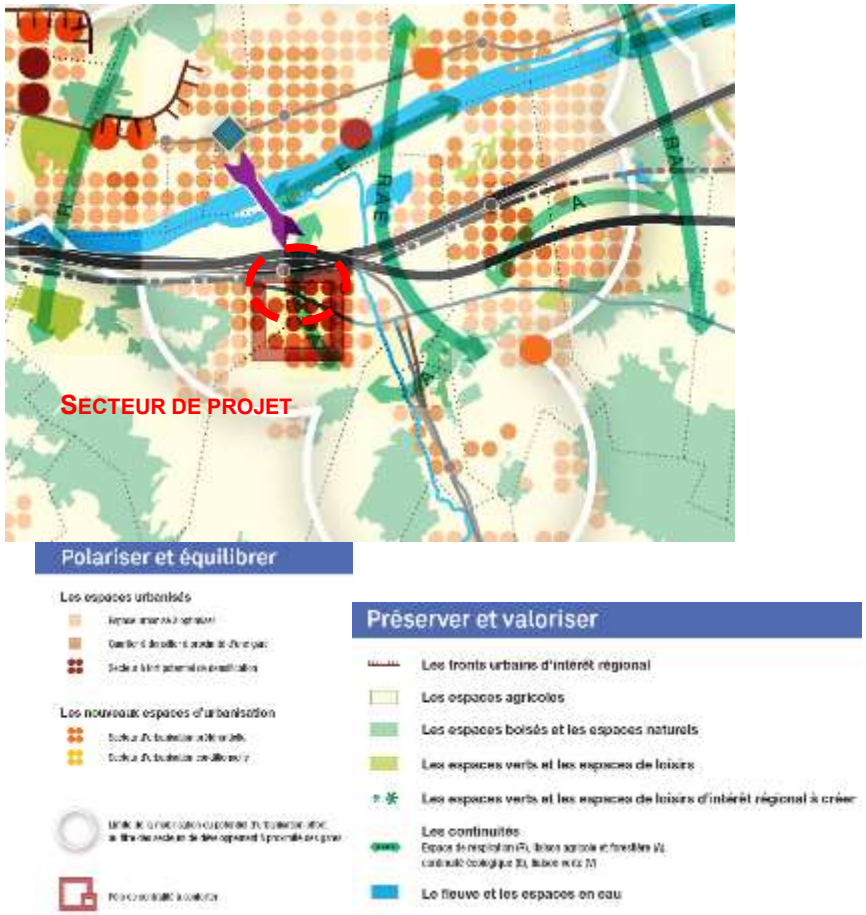
a. Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Au niveau du site d'étude à l'interface d'Epône et de Mézières-sur-Seine, le SDRIF identifie un pôle de centralité à conforter, et donc un objectif de densification des tissus urbains l'environnant. La présente mise en compatibilité, par les évolutions mineures prévues aux implantations et hauteurs de bâtiments, sur le secteur assure la confortation de cet objectif déjà pris en compte par le PLUI.

La mise en compatibilité s'inscrit par ailleurs en cohérence avec l'orientation 1 « Relier et structurer » puis que l'OAP apporte des précisions sur l'aménagement du pôle d'échange multimodal de la gare.

Le site d'étude est traversé par une continuité agricole à préserver, dont l'objectif est de préserver les accès et donc la fonctionnalité des espaces agricoles localisés au nord et au sud de la commune. A l'est du site, le SDRIF localise une continuité verte le long de la vallée de la Mauldre, qui constitue une coupure verte entre les tissus bâtis d'Epône et d'Elisabethville, jouant un rôle de respiration important dans les paysages et un corridor écologique.
Enfin, le SDRIF identifie un projet de franchissement de la Seine au nord du site, qui peut lui être bénéfique en facilitant les accès aux berges et à la rive droite.

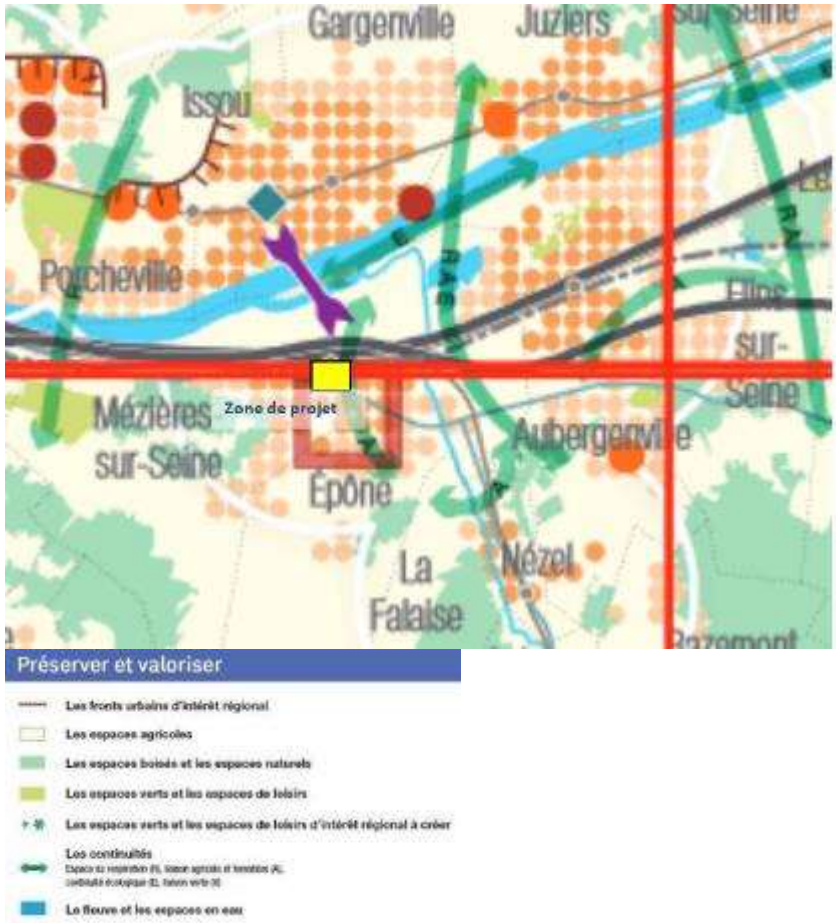
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Extrait de la carte de destination du SDRIF 2030 sur le territoire- Source : SDRIF 2030

En termes de biodiversité et continuités écologiques, le SDRIF identifie les éléments suivants comme à préserver et valoriser au sein et à proximité du secteur de projet :

- Les continuités : liaison agricole et forestière



Les grandes orientations du SDRIF – Source : Institut Paris Région

Les modifications mineures apportées au PLUi n'entraîneront pas d'incidence négative par rapport aux orientations fixées par le SDRIF. En effet, aucune modification ne vient directement impacter un élément naturel identifié par ces documents cadres. La modification du PLUI tient compte de ces liaisons en prescrivant des formes

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

urbaines favorables et des orientations de préservation végétales permettant de maintenir cette continuité de biodiversité.

La révision du SDRIF E a été lancée par la Région Île-de-France et repose sur plusieurs piliers : le renforcement de l'attractivité de la Région, la relève des enjeux environnementaux contemporains, la résilience de l'Île-de-France et la protection des franciliens ainsi que la prise en compte des nouvelles données législatives et les différents schémas sectoriels intervenus depuis l'approbation du SDRIF en 2013. Ainsi, dans la lignée de la loi relative à la lutte contre le dérèglement climatique et à la résilience du 22 août 2021, les objectifs annoncés pour le nouveau SDRIF-E – zéro artificialisation nette (ZAN), zéro émission nette (ZEN) et zéro ressources nettes (économie circulaire) sont bien pris en compte dans le cadre de la MEC présentée.

b. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE n'identifie pas d'enjeux particuliers sur le secteur de projet. Un corridor de la sous trame herbacée passe à l'est à proximité de la voie ferrée, et un cours d'eau et secteur de concentration de mares et mouillères est identifiée plus au nord au niveau de la Seine.



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025



Extrait de la carte des objectifs du SRCE d'Île-de-France

Les modifications mineures apportées au PLUi n'entraîneront pas d'incidence négative par rapport aux orientations fixées par le SRCE. En effet, aucune modification ne vient directement impacter un élément naturel identifié par ces documents cadres. La modification du PLUI tient compte de ces liaisons en prescrivant des formes urbaines favorables et des orientations de préservation végétales permettant de maintenir cette continuité de biodiversité.

c. Plan Local de l'Habitat intercommunal

À travers son PLHi approuvé définitivement le 14 février 2019, GPS&O retient l'objectif d'une production annuelle de 2 300 logements autorisés, conformément aux objectifs régionaux, pour garantir un développement équilibré et harmonieux du territoire. Ce niveau de construction devrait se traduire par une croissance démographique de la communauté urbaine qui atteindrait 450 000 habitants à l'horizon 2030.

Pour la période 2018-2023, les axes du PLHi de GPS&O sont les suivants :

- La production de logements sera privilégiée dans les centres constitués et les quartiers de gare (notamment en périmètre d'intérêt communautaire) en veillant à la mixité sociale et fonctionnelle au sein de ces opérations. L'objectif de programmer des projets compacts doit être recherché tout en limitant l'étalement urbain.
- La politique de l'habitat doit porter l'ambition d'une production qualitative, notamment architecturale (conception bioclimatique, logements traversants, rapport entre bâti et paysage) et environnementale (sobriété énergétique, utilisation de matériaux respectueux de l'environnement).
- L'amélioration et le renouvellement du parc existant pour une attractivité renouvelée. La poursuite du renouvellement dans le cadre des NPRU et les restructurations dans le parc de logements devront servir des objectifs de mixité sociale. L'amélioration du parc privé par des actions de réhabilitation, de rénovation et d'adaptation des logements est un enjeu pour maintenir la qualité et l'attractivité du parc ancien.

La mise en compatibilité du PLUi prévoit la production de logements sur le quartier de la gare d'Epône-Mézière au sein du tissu urbain. Le projet s'inscrit donc dans les orientations définies.

d. Plan Climat Air Energie Territorial

Après une phase de diagnostic du territoire et une phase de co-construction en concertation avec les habitants et acteurs du territoire, un projet de Plan Climat a été retenu le 12 décembre 2019 par le conseil communautaire de la Communauté urbaine.

Il fixe les objectifs suivants à l'horizon 2050 :

- Une baisse de 72% des émissions de polluants atmosphériques ;
- Une production d'énergies nouvelles recyclable multipliée par 10 d'ici 2050 ;
- Une réduction des consommations énergétiques du territoire de 36% ;
- Une baisse de 64% des émissions de gaz à effet de serre.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

La stratégie du PCAET est divisé en 5 axes :

- Accompagner l'évolution des modes de production agricoles et d'alimentation et adapter le territoire aux changements climatiques ;
- Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments ;
- Développer une offre de mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé ;
- Développer une économie durable et respectueuse de l'environnement ;
- Développer les énergies renouvelables sur le territoire.

La mise en compatibilité s'inscrit dans cette démarche en :

- Favorisant l'usage des transports en commun par la définition plus précise dans son orientation d'aménagement et de programmation de secteur à enjeux métropolitains concernée (OAP) des fonctionnalités du nouveau pôle d'échanges multimodal de la gare d'Epône-Mézières
- Favorisant la végétalisation du quartier par les prescriptions prévues dans l'OAP
- Prescrivant un quartier multifonctionnel à proximité d'une gare en précisant les usages fonciers et équipements prévus sur le secteur via son OAP
- Prescrivant 30% de couverture de toiture en panneaux photovoltaïques sur les bâtiments commerciaux et équipements publics de plus de 500m².

e. Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Le PDUIF fixe les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020. Il vise un équilibre durable en tenant compte des besoins de mobilité, qui connaissent une croissance évaluée à 7% d'ici 2020.
Afin de répondre aux enjeux de sécurité y compris en matière de qualité de l'air et de diminution des émissions de gaz à effet de serre, les objectifs en matière d'évolution des pratiques de mobilité des personnes sont à l'horizon 2020 :

- Un accroissement de 20% des déplacements en transports collectifs
- Un accroissement de 10% des déplacements en modes actifs (vélo et marche)
- Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisées

Il s'agit ainsi de répondre aux neuf défis suivants :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs, ainsi qu'à une logistique plus durable ;
- Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train ;
- Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements ;
- Accompagner le développement des véhicules propres et réduire les nuisances sonores liées aux transports.

La mise en compatibilité favorise particulièrement les deux premiers défis en définissant dans son OAP des principes renforcés d'accessibilité modes doux et transports en commun à proximité d'une gare.

f. Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion de l'Eau de Seine-Normandie 2016-2021

Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 n'a jamais été approuvé mais définit tout de même des orientations de principes. Il comprend 44 orientations, déclinées en 191 dispositions, qui recouvrent des

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

obligations réglementaires ainsi que des recommandations et des incitations diverses. Elles traduisent les 6 grands défis à relever :

- La diminution des pollutions ponctuelles ;
- La diminution des pollutions diffuses ;
- La protection de la mer et du littoral ;
- La restauration des milieux aquatiques ;
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- La prévention du risque d'inondation.

Le SDAGE définit en outre les objectifs pour chacune des masses d'eau et justifie les dérogations éventuelles en cas d'impossibilité à atteindre le bon état à l'horizon 2021.
La mise en compatibilité tient compte de ces objectifs notamment par la définition, dans son OAP, de principes de protection de la ressource et de rétention à la parcelle.

g. Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de la Mauldre

Le bassin versant de la Mauldre est situé dans le Département des Yvelines, en région Ile-de-France, sur le bassin hydrographique Seine-Normandie. Il s'étend sur 403 km^2, comprend 66 communes (dont la commune d'Epône) réparties dans 5 intercommunalités, pour 413 000 habitants.
Il décline 5 principaux enjeux, qui sont les suivants :

- Enjeu n°1 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE ;
- Enjeu n°2 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels ;
- Enjeu n°3 : Préserver la ressource en eau souterraine ;
- Enjeu n°4 : Prévenir et gérer le risque d'inondation ;
- Enjeu n°5 : Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau.

La mise en compatibilité tient compte de ces objectifs notamment par la définition, dans son OAP, de principes de protection de la ressource et de rétention à la parcelle.

h. Le Plan de Gestion des risques d'Inondation du Bassin Seine-Normandie

Le Plan de Gestion du Risque inondation (PGRi) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 a été approuvé le 3 mars 2022. Ce document repose sur sept grands piliers :

- La connaissance des phénomènes, des aléas et des risques ;
- La surveillance ;
- L'information préventive des citoyens ;
- La prise en compte des risques dans l'aménagement ;
- La réduction de la vulnérabilité ;
- La préparation et la gestion de crise ;
- La prise en compte du retour d'expérience.

Le PGRi fixe, sur le bassin Seine-Normandie, 4 objectifs relatifs à la gestion des inondations et 80 dispositions pour les atteindre (réduction de la vulnérabilité, gestion de l'aléa, gestion de crise, amélioration de la connaissance, gouvernance, culture du risque). Ces dispositions sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs, …

Le comité de bassin a adopté le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 le 23 mars 2022. Basé sur un état des lieux réalisé en 2019, il décline 5 grandes orientations fondamentales et les mesures correspondantes.
Parmi ces dispositions et mesures, sont relevées spécifiquement celles s'appliquant au PLUi de GPS&O, situé en Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI). La mise en compatibilité respecte ces orientations car les modifications prévues du PLUI n'impactent pas la constructibilité et l'imperméabilisation potentielles des sols.

i. Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

D'après le Code de l'Urbanisme, les dispositions sont applicables :

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

- Aux aérodromes classés selon le Code de l'Aviation Civile en catégories A, B et C ;
- Aux aérodromes civils ou militaires figurant sur une liste établie par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
- A tout nouvel aérodrome à réaliser ayant vocation à accueillir le trafic commercial de passagers en substitution d'un aérodrome mentionné au 1°, dont la réalisation a nécessité des travaux déclarés d'utilité publique.

Un Plan d'Exposition au Bruit est établi : il comprend un rapport de présentation et des documents graphiques. C'est un outil juridique destiné à maîtriser l'urbanisation autour des aérodromes en limitant les droits à construire et en imposant une isolation renforcée pour les constructions autorisées dans les zones de bruit. Il doit être annexé au PLUi.

Le territoire de GPS&O se voit ainsi contraint par des nuisances sonores aéroportuaires en provenance **de l'aérodrome des Mureaux-Verneuil impactant les communes des Mureaux, Meulan-en-Yvelines et Verneuil-sur-Seine** dont le Plan d'Exposition au Bruit a été approuvé le 18 octobre 2018 remplaçant celui de 1982, ainsi que partiellement concernant le PEB de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle (uniquement Achères impactée).
Les communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine ne sont pas concernées.

j. PNR du Vexin Français

La Charte du PNR du Vexin, approuvée pour la période 2007-2019, définit les grandes orientations et objectifs pour le développement du territoire du parc dans un objectif de développement durable des territoires ruraux constituant appartenant au Parc Régional. Elle définit les objectifs suivants :

- Objectif 1 : Maîtriser l'urbanisation
- Objectif 2 : Favoriser l'équilibre social et fonctionnel
- Objectif 3 : Préserver le patrimoine bâti
- Objectif 4 : préserver le paysage
- Objectif 5 : Valoriser la biodiversité et les ressources
- Objectif 6 : privilégier les énergies durables et d'écomobilité

Les communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine se trouvent en dehors du PNR.

k. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Île-de-France

Approuvé le 23 novembre 2012, le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- Développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- Réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

La mise en compatibilité tient compte de ces orientations avec notamment une orientation pour la mobilisation d'énergies renouvelables au sein de son OAP.

l. Le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines

Il a été approuvé en novembre 2013 pour la période 2013-2020 et en l'absence de Schéma Régional des Carrières, l'élaboration du PLUi de GPS&O s'appuie sur le Schéma Départemental. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.
Le site ne se trouve pas sur l'emprise d'une ancienne carrière (ni cavité souterraine ni mouvement de terrain connu).

m. Plan de prévention du bruit dans l'environnement

L'arrêté PPBE de la Préfecture de Yvelines du 16 avril 2019 classifie l'autoroute A13 et la voie ferrée passant à proximité du projet comme grandes infrastructures concernées par le PPBE.
Le PPBE établit un contrôle à postériori, par le Cerema sous l'égide de la DDT, des constructions neuves, notamment habitat collectif concernant les dispositions applicables du code de la construction et de l'habitation (art. L.151-1), il prescrit une amélioration du volet « bruit » dans les documents d'urbanisme.
Le site de projet se trouvant à proximité d'infrastructures concernées par le PPBE, la mise en compatibilité du PLUi apporte, dans son OAP, des recommandations de niveaux d'isolation acoustique pour les batiments en fonction des expositions relevées par une étude acoustique réalisée en novembre 2021.

C. Les raisons de la mise en compatibilité

Le projet a pour objectif de créer un quartier dense à proximité d'un nœud de transport qui sera à l'arrivée du RER EOLE encore plus fortement connecté aux bassins d'emplois majeurs d'Ile de France dans une logique de recyclage foncier d'un quartier aujourd'hui déqualifié et sous-utilisé, résultant en une faible artificialisation additionnelle par rapport à l'état initial. Le projet répond aux grands enjeux et engagements de la puissance publique sur le territoire en termes de densification économe en espaces naturels, de renforcement des mobilités en transports en communs et mobilités douces, de constructions et aménagements conçus dans une logique de développement durable. Ces objectifs et propositions de développements justifient la qualification d'utilité publique et la nécessité d'adapter le PLUi afin d'en permettre la réalisation.
L'opération qui fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique ne peut être regardée comme compatible avec un plan local d'urbanisme qu'à la double condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la collectivité dans ce plan et qu'elle ne méconnaisse pas les dispositions du règlement de la zone du plan dans laquelle sa réalisation est prévue.
Il convient donc d'analyser la compatibilité du projet avec le parti d'aménagement du PLUi tel qu'exposé dans le PADD et la compatibilité du projet avec les dispositions règlementaires du PLUi.

Le secteur de projet est aujourd'hui soumis aux règles du PLUI applicables aux zones UAb, sectorisation des nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, et UDd correspondant à des zones en périphérie des tissus urbains regroupant un ensemble de constructions à dominante habitat individuel. Au regard du PLUi en vigueur, certaines dispositions du PLUi doivent évoluer pour être compatible avec l'aménagement du quartier gare tel qu'il a évolué :

Au niveau du P.A.D.D. :

Le PADD se décompose en trois axes :
Axe 1 : La Ville paysage ;
Axe 2 : Territoire attractif ;
Axe 3 : Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité ;

Le projet est en accord avec les axes du PADD et ne remet pas en cause le parti d'aménagement défini lors de l'élaboration du PLUi. La mise en compatibilité du PLUI modifiant seulement à la marge certaines dispositions (orientations ou règles) d'implantation des constructions et instaurant une diversité dans les hauteurs, mais en

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

n'ayant pas d'impact sur les densités globales permises, permet la densification du secteur gare, un des axes principaux du PADD.

Au niveau du règlement écrit et graphique :
Le périmètre de projet relève pour partie des zones UAb et UDd. Certains îlots du projet, en proximité immédiate du pôle gare, se trouvent en zone UDd dont le règlement n'est pas compatible, par nature, avec la réalisation d'une opération d'aménagement d'intensification urbaine. Ces espaces doivent faire l'objet d'un changement de zonage.
Deux emplacements réservés doivent être ajoutés rive Ouest de l'avenue de la Gare et rive nord de la RD113, afin de permettre l'élargissement de l'avenue de la gare et la transformation en boulevard urbain de la RD113.

Le règlement de zone UAb doit être adapté pour le secteur de projet pour qu'il puisse être compatible avec les emprises au sol de certains ilots envisagés par le projet. En effet, pour assurer la densité recherchée tout en permettant que la plupart des ilots ménagent des espaces libres, certains ilots les plus proches de la gare doivent être plus denses. Rapporté à la parcelle et suivant la géométrie et les opportunités de remembrement foncier, certaines constructions sont ponctuellement contraintes d'atteindre plus de 60% d'emprise au sol, la règle actuelle en UAb.
Le règlement de zone UAb doit être adapté pour permettre la compatibilité avec le dispositif de coefficient de compensation de pleine terre nécessaire au projet. Certains lots, notamment commerciaux, contraints de consommer plus d'espaces libres en RDC pourront compenser avec des surfaces végétalisées sur dalle.
Le règlement de zone UAb doit évoluer en lien avec l'OAP de secteur à enjeux métropolitains pour être compatible avec le paysage urbain tenant compte de l'évolution des études prévoyant des diversités de formes et gabarits urbains et de hauteurs de constructions allant de R+1 à R+5+C.

Les évolutions proposées sont réalisées via la création d'un secteur particulier UAb17.

Au niveau des servitudes et prescriptions particulières :
le périmètre de d'attente figurant au PLUi approuvé le 16 janvier 2020 et caduc depuis le 25 novembre 2020, ainsi que la servitude de localisation EPO 111 ne sont plus nécessaires, l'emprise du foncier est maitrisé.

Au niveau de l'OAP de secteur à enjeux métropolitain n°5 pour tenir compte de l'évolution du projet :
Un ZOOM de secteur accompagné d'un schéma des orientations adapté et un schéma des typologies sont ajoutés.

Au niveau de l'articulation du règlement et de l'OAP :
Le principe d'articulation entre le règlement et les OAP inscrit dans le règlement du PLUi approuvé s'applique. Les orientations de l'OAP peuvent être soit complémentaire soit différente du règlement : Partie 1 du règlement Chap. 0.4.2.

En cas de différence les orientations de l'OAP de secteurs s'appliquent.

Le contenu de l'OAP proposé en tient compte. Il est important de le rappeler pour bien comprendre l'articulation entre les deux documents opposables.

Application de la partie 1 de l'OAP de secteur à enjeux métropolitains :
Le document qui regroupe les OAP de secteurs à enjeux métropolitains est établi en quatre parties : la première et la deuxième sont générales et communes à l'ensemble des OAP. La troisième présente de manière générale les orientations d'aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitains. La quatrième et dernière partie correspond aux OAP organisées par secteurs à enjeux métropolitains :

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

I. L'OBJET ET LA PORTEE DES "ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION" 4
A. L'objet des orientations d'aménagement et de programmation 4
B. La portée des orientations d'aménagement et de programmation 4
C. La cohérence et la complémentarité des orientations d'aménagement et de programmation avec les autres pièces du PLUi 4
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLUI DE GPS&O 5
A. Le PLUi de GPS&O comprend 3 types d'OAP : 5
B. Articulation et complémentarité entre les différentes OAP 5
C. Le dossier des orientations d'aménagement et de programmation 6
III. PRESENTATION GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS A ENJEUX METROPOLITAINS 6
A. Organisation du document 6
B. Contenu des orientations d'aménagement et de programmation 7
C. Localisation des espaces couverts par des OAP d'Enjeux Métropolitains 12
IV. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR 13

I & II Partie commune à toutes les OAP, l'articulation avec le règlement est rappelée

III- Partie commune spécifique aux OAP à enjeux métropolitains

Les indications et développements présentés dans cette partie du document viennent compléter les orientations figurant dans les OAP. Elles sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols, sauf dispositions particulières mentionnées dans ladite OAP

IV - La modification de l'OAP proposée dans ce dossier porte sur cette partie

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

V. LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

A. Milieux naturels et biodiversité

Etat initial

Le site se trouve à proximité de continuités écologiques d'envergure régionale : corridor écologique multi trame de la Seine, de la Mauldre, réservoirs de biodiversité des bois de Brouillard et forêt des Alluets, plan d'eau d'Elisabethville, etc. Le SDRIF identifie une continuité agricole à maintenir au sein du site et une continuité écologique le long de la Mauldre à l'est du site. Précisant localement les enjeux du SRCE d'Île-de-France, le PLUi identifie un corridor fonctionnel au nord-est du site, ainsi que deux prairies d'intérêt écologique.

Bien que le site soit entouré d'espaces de biodiversité remarquables, il est soumis à de fortes perturbations anthropiques qui altèrent sa fonctionnalité écologique. En effet, le site se trouve au bord d'un nœud de communication important entre une voie ferrée, la RD113 et la RD130 à proximité immédiate de l'A13. De plus, de nombreux espaces sont artificialisés, notamment du stationnement, ce qui le rend relativement peu attractif pour la biodiversité.
Malgré la forte présence d'espaces artificialisés ou récemment désartificialisés (friche Turbomeca), la trame végétale reste intéressante : alignements d'arbres structurants, quelques arbres remarquables, des jardins privés et une vaste zone enfrichée inaccessible au public.

L'étude faune-flore en cours a révélé des enjeux modérés pour les chiroptères et des enjeux forts pour l'avifaune avec la présence notamment de l'Alouette des Champs et de la Linotte mélodieuse.

Des enveloppes de zones humides potentielles sont recensées au Nord et à l'Est du site autour de la Seine, de la Mauldre et au niveau du plan d'eau d'Elizabethville. Une étude zone humide a été réalisée au cours de l'année 2020 afin d'évaluer la présence et l'intérêt des zones humides autour du site. Un secteur au nord-est de la ZAE Couronne des prés est concerné par potentielle une zone humide (en dehors du secteur UAb17). Des relevés complémentaires sont en cours afin d'en affiner les contours. Les évolutions du PLUI prévues à la présente mise en compatibilité n'affectent pas ce secteur.

Analyse des incidences de la mise en compatibilité

⊕ L'OAP modifiée renforce les exigences en matière de qualité écologique sur le quartier à travers la définition de nouvelles orientations, notamment : le développement de noues d'infiltration paysagères, de toitures végétalisées, la plantation de cœurs d'îlots et des espaces libres. Cela permettra également de favoriser le déplacement des espèces.

⊕ L'OAP modifiée prévoit également la préservation de la trame végétale du quartier en conservant certains arbres et alignements d'arbres existants repérés. Elle permet également la préservation des continuités écologiques avec un durcissement des orientations en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives et entre les constructions.

⊜ La mise en compatibilité, pour la partie actuellement en zone UDd passant en secteur UAb17, modifie le coefficient d'emprise au sol de 50% à 60%, avec une exception à 65% de la superficie du terrain dans une bande de 100m de large depuis les rails, et modifie également le coefficient de pleine terre (de 30% à 20%). Cependant

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

cette évolution concerne une partie très limitée du site (moins de 1 ha). Pour le secteur UAb17, le coefficient d'emprise est maintenu à 60%, avec une exception à 65% de la superficie du terrain dans une bande de 100 m de large depuis les rails les plus au sud de la voie de chemin de fer et sur toute la longueur du secteur UAb17. Selon les schémas de l'OAP, la bande des 100m concerne essentiellement des espaces et équipements publics pour lesquels les coefficients d'emprises ne sont pas applicables. L'augmentation du coefficient d'emprise aura donc peu d'impact. Par ailleurs, plusieurs règles réduisant la constructibilité sur l'intégralité du secteur viennent contrebalancer cette augmentation potentielle des emprises, aboutissant à un impact négligeable :

- Mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre de 20%
- Des orientations et règles d'implantation renforcées permettant de limiter la constructibilité (distances entre bâtiments)
- Un renforcement des orientations de qualité écologique dans l'OAP et des règles de préservation des éléments végétalisés d'intérêt repérés.

Aucune zone humide n'est impactée (hors secteur).

B. Paysages, patrimoine naturel et bâti

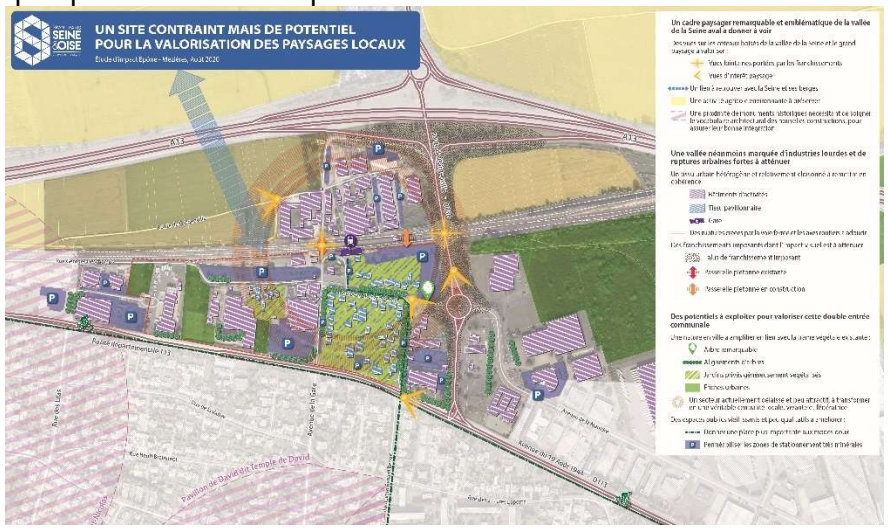
Etat initial

La gare d'Epône-Mézière se trouve au cœur de grands paysages d'exception, emblématiques de son unité paysagère, la vallée de la Seine aval. Inscrit en fond de vallée, le site se trouve au pied des coteaux boisés caractéristiques du territoire, qui forment un horizon vert surplombant la commune au sud, support d'ambiances apaisées et naturelles.

Néanmoins, le grand paysage est marqué par des industries et infrastructures lourdes qui influencent fortement les ambiances : lignes à haute tension, cheminées de l'usine de Porcheville, l'A13 et les zones d'activités proches.

Le pôle gare se trouve à l'interface d'une diversité de tissus urbains qui ne dialoguent pas, entre zones d'activités économiques, espace agricole et tissu pavillonnaire. A l'échelle du site, des ruptures urbaines majeurs existent du fait de la présence d'infrastructures et de leur franchissement.

Le site dispose néanmoins d'une trame végétale bien développée qui vient adoucir les ambiances urbaines : alignements d'arbres accompagnant les axes structurants, jardins privés en cœur de site, quelques arbres remarquables.



Analyse des incidences de la mise en compatibilité

Le projet de mise en compatibilité vise à améliorer la qualité architecturale et paysagère du quartier de gare et son insertion dans le territoire. En effet, à travers la modification du règlement, la mise en compatibilité va permettre d'harmoniser le front urbain du quartier, en travaillant sur des règles d'implantation appliquées à l'ensemble

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

du quartier. Par ailleurs, la modification de l'OAP dans le cadre de la mise en compatibilité propose des orientations fines de composition urbaine et architecturale visant à préserver le tissu pavillonnaire proche et permettant de diversifier les gabarits. En effet, elle prévoit de diversifier les hauteurs et les typologies des constructions avec des hauteurs comprises en R+1 et R+3+C principalement et quelques émergences ponctuelles et des formes urbaines diverses.

⊕ La modification de l'OAP prévoit également la préservation de la trame végétale du quartier en conservant certains arbres et alignements d'arbres existants. Elle permet également la préservation de la qualité paysagère avec un durcissement des orientations en matière d'implantation par rapport aux limites et des constructions entre elles. Ces éléments participeront à la préservation et à l'amélioration de la qualité paysagère du quartier.

⊕ La modification de l'OAP renforce par ailleurs les exigences sur l'insertion architecturale et urbaine du quartier. En effet, le document prévoit la diversification des hauteurs et des typologies des constructions sur le quartier ainsi que la qualité architecturale renforcée sur certains secteurs. L'OAP encadre ainsi les hauteurs en privilégiant un épannelage avec des hauteurs allant du R+1 et R+3+C et quelques émergences ponctuelles de R+4+C à R+6+C.

⊕ La mise en compatibilité permet une meilleure prise en compte de la perméabilité visuelle au sein du quartier en réduisant la hauteur des clôtures.

⊖ L'augmentation du coefficient d'emprise au sol et de la réduction du coefficient de pleine terre sur une partie du secteur pourrait avoir un impact négatif sur les espaces verts existants, toutefois ces modifications concernent, principalement des emprises dédiées à des espaces et équipements publics selon l'OAP qui ne sont pas soumis aux coefficients d'emprises. L'impact de ces mesures sur l'imperméabilisation des sols est mineur et très largement réduit par :

- Ⓡ Mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre de 20%
- Ⓡ Orientations renforcées de traitement écologique dans l'OAP avec notamment la végétalisation des espaces libres et de recul, le choix des essences… et conservation d'éléments végétaux d'intérêt repérés.
- Ⓡ Des règles et orientations d'implantation permettant de modérer la constructibilité

C. Sols et sous-sol, déchets

Etat initial

Gestion des déchets

La Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise est compétente en matière de collecte et de traitement des déchets. La collecte des déchets ménagers est assurée par le Sepur à raison d'un ramassage par semaine. A l'échelle de la Communauté Urbaine, ce sont près de 270 kg/hab qui sont produits et 95% des déchets collectés font l'objet d'une valorisation énergétique au centre de valorisation énergétique à Carrières-sous-Poissy et à l'usine d'incinération des ordures ménagères de Guerville et de la chaleur au centre de stockage des déchets ultimes de Guitancourt.

Le quartier comprend un ancien bâtiment d'activités abandonné, qui peut représenter des matériaux de déconstruction à gérer.

Sols et sous-sols

Le secteur de projet comprend un site BASOL, correspondant à une pollution aux hydrocarbures, une ICPE (activité Turbomeca – démoli) et 4 sites BASIAS générant un risque de pollution des sols. Le site Turboméca (activité arrêtée depuis 2016 et démolie depuis) a fait

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

l'objet d'une première dépollution en 2016 par son propriétaire. Une surveillance de pollution a été mise place et une campagne de dépollution complémentaire a eu lieu en 2022. Un plan de gestion est en cours d'élaboration entre Safran, le propriétaire du terrain et la DRIEAT.

Dans le cadre de compléments à l'évaluation environnementale du projet et des autorisations d'urbanisme des différents programmes, seront menées des études additionnelles sur la qualité des sols pour des usages résidentiels ou de bureaux sur l'ensemble du site de projet.

Par ailleurs une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) a été réalisée par GPS&O en 2021/ 2022 sur les terrains identifiés, par l'OAP de la mise en compatibilité, pour accueillir un équipement. Cette étude a conclu que, « pour un usage projeté sensible d'école (primaire et maternelle) et suivant les hypothèses retenues, le risque par inhalation de composés volatils est acceptable pour les enfants scolarisés et adultes travaillant sur le site ».

Par ailleurs, les grandes infrastructures (voies ferrées, départementales et canalisations) à proximité du site de projet génèrent un risque lié au transport de matières dangereuses (hydrocarbures et gaz naturel notamment).

Analyse des incidences de la mise en compatibilité

La mise en compatibilité ne change pas les usages possibles selon le règlement du PLUi (zone UAb) pour les terrains concernés par les pollutions identifiées ci-dessus. Le seul changement de zonage prévu par la mise en compatibilité passe un secteur pavillonnaire de 1 ha de UDd à UAb en maintenant à l'identique la possibilité d'y développer du logement ou des usages sensibles.

La mise en compatibilité, via son OAP, précise les fonctions de la centralité gare en y proposant un équipement non-déterminé. Le règlement du secteur UAb permet déjà l'implantation mixte d'activité, de logements et d'équipements sur ce secteur. Par ailleurs les études des risques sanitaires réalisées par GPS&O montrent qu'en cas d'implantation d'un équipement sensible, comme un groupe scolaire, sur le site identifié par l'OAP, la qualité des sols n'engendre pas de risque pour la santé.

La mise en compatibilité n'aura pas d'impact sur la production de déchets et sur les surfaces perméables car elle n'affectera pas la densité déjà permise par le PLUi. En effet, l'augmentation du coefficient d'emprise au sol et la réduction du coefficient de pleine terre sur une partie limitée du secteur (destinée par l'OAP à des équipements publics pour lesquels les coefficients d'emprise ne s'appliquent pas) est largement compensée par le durcissement des dispositions encadrant les espacements entre les bâtiments et vis-à-vis des limites de parcelle.

Ces emprises plus importantes pourraient modifier les sols et les sous-sols (déblais de terres, fondations, …), mais cet effet est annulé par les autres règles intégrées dans la mise en compatibilité :

- Mise en œuvre d'un coefficient de 20%
- Une collecte des déchets encadrée par le règlement du PLUi
- Des règles et orientations d'implantation permettant de limiter la constructibilité
- Des travaux soumis aux autorisations légales et faisant l'objet d'une étude d'impact

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

D. Ressource en eau

Etat initial

Le territoire des communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine est bordé par la Seine. La Seine est d'état chimique mauvais et écologique moyen, avec des objectifs fixés de bon état chimique en 2027 et de bon potentiel écologique en 2021.

La Mauldre traverse la commune d'Epône, du sud au nord à environ 850 mètres du secteur. Son état chimique est mauvais et son état écologique médiocre. Il est fixé des objectifs de bon état chimique et écologique pour 2027.

Les masses d'eau souterraines, nappe du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix, sont d'état chimique médiocre, mais elles présentent un bon état quantitatif depuis 2015.

L'usine de Mézières-sur-Seine gère le traitement des eaux usées des deux communes, avec une capacité de 10 833 EH pour 7 062 EH en 2018. Elle se trouve à environ 65% de sa capacité maximale. En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, les communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine sont alimentées par l'usine de Flins-sur-Seine, gérée par Véolia. Elle dispose d'une capacité 150 000 m^3/j.

En termes de gestion des eaux pluviales, la commune d'Epône présente un fort enjeu lié à la nature unitaire des réseaux. La gestion des eaux pluviales sur le quartier de la gare est orientée uniquement vers les réseaux. Le site comprend actuellement de nombreuses surfaces imperméables, notamment des espaces de stationnement. Elles représentent près de 74 500 m², dont 31 000 m² sur le domaine public et 43 500 m² sur le domaine privé.

Analyse des incidences de la mise en compatibilité

La mise en compatibilité ne change pas les usages possibles selon le règlement du PLUi (zone UAb) pour les terrains concernés par les pollutions identifiées ci-dessus. Le seul changement de zonage prévu par la mise en compatibilité passe un secteur pavillonnaire de 1 ha de UDd à UAb en maintenant à l'identique la possibilité d'y développer du logement ou des usages sensibles. Il n'y a donc pas d'impact sur les usages en eau.

La mise en compatibilité n'aura pas d'impact sur la densité déjà permise par le PLUi et les usages en eau. En effet, l'augmentation du coefficient d'emprise au sol et la réduction du coefficient de pleine terre sur une partie limitée du secteur (destinée par l'OAP à des équipements publics pour lesquels les coefficients d'emprise ne s'appliquent pas) est largement compensée par le durcissement des dispositions encadrant les espacements entre les bâtiments et vis-à-vis des limites de parcelle.

La mise en compatibilité n'a pas d'impact sur l'infiltration et la rétention des eaux pluviales. La diminution potentielle des surfaces perméables, du fait de l'augmentation du coefficient d'emprise au sol et de la réduction du coefficient de pleine terre ne concerne qu'une partie très limitée du secteur (principalement la zone UDd d'1 hectare), et est compensée par une série d'autres provisions réduisant la constructibilité.

- Mise en œuvre d'un coefficient de 20%
- Des règles et orientations d'implantation permettant de limiter la constructibilité
- Le règlement du PLUi et l'OAP imposent le développement d'une gestion alternative des eaux pluviales, avec dans le cas d'un rejet aux réseaux un débit de rejet limité à 1L/s/ha
- Le règlement encadre par ailleurs la desserte des réseaux, et notamment l'eau potable et les eaux usées

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

⊕ L'OAP renforce les exigences sur la qualité paysagère et environnementale du quartier, en favorisant la présence d'espaces verts et l'infiltration sur les espaces publics végétalisés. Cela permettra d'améliorer les capacités d'infiltration des eaux pluviales sur certaines zones.

⊕ La qualité paysagère et environnementale renforcée dans l'OAP permettra de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et donc de limiter les ruissellements. Les orientations de vigilance sur les usages projetés sur le site afin de ne pas impacter la qualité des ressources apporte également une nouvelle sécurisation du risque de pollution des sols et eaux (OAP).

E. Risques et nuisances

Etat initial

Risques naturels

Le site de projet est concerné par le TRI Métropole Francilienne « Evènement moyen » et par le PPRI de la Seine et de l'Oise sur l'ensemble du secteur, impliquant des règles particulières. Le PPRI de la Mauldre couvre par ailleurs la commune d'Epône.

La commune de Mézières-sur-Seine est également concernée par un PPRN Mouvements de terrain – R11.3 Cavités souterraines – Affaissements et effondrements, approuvé le 5 août 1986.

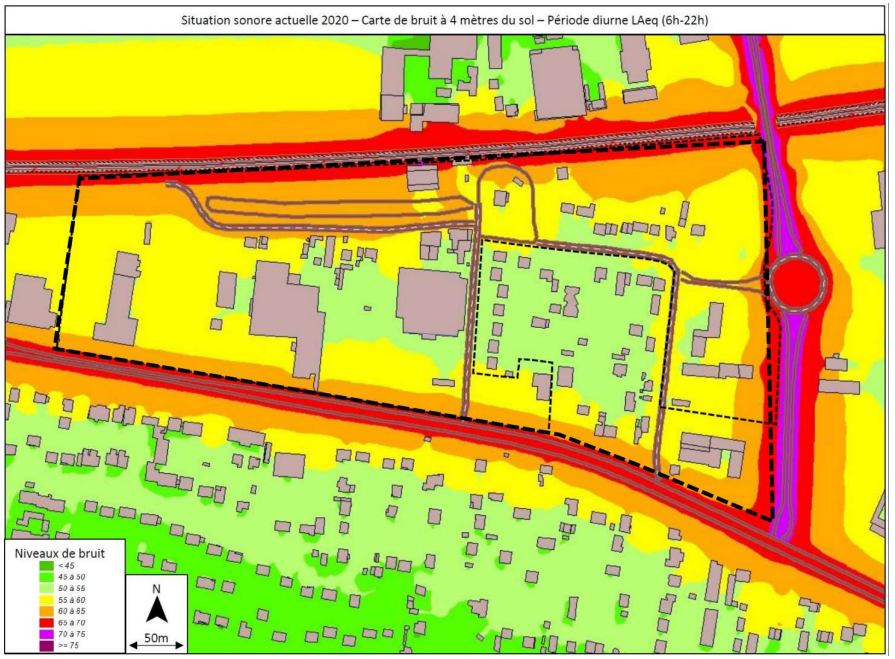
La partie est du secteur est par ailleurs soumise à un risque de mouvements de terrain aléa moyen.

Enfin, les nombreuses surfaces imperméables sur le quartier peuvent générer lors d'épisodes de forte pluie un ruissellement des eaux pluviales.

Nuisances sonores

Le site de projet est impacté par les nuisances sonores routières (60-70 dB(A)), avec à proximité l'autoroute A13, classée catégorie 1, et les départementales D113 et D130, classées catégorie 3.

Le trafic ferroviaire au nord est légèrement moins impactant avec des ambiances sonores comprises entre 55 et 65 dB(A). Actuellement classée catégorie 1, la voie ferrée accueillera un trafic ferroviaire plus important avec l'arrivée du prolongement du RER E, projet EOLE.



Extrait de l'étude acoustique menée au niveau du secteur UAb17

Analyse des incidences de la mise en compatibilité

⊜ La mise en compatibilité du PLUi n'ayant pas vocation à augmenter la densité déjà possible au PLUi, elle a un impact nul sur

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

les nuisances sonores ou les risques naturels auxquels pourraient être exposés les nouveaux habitants.

La mise en compatibilité précise les fonctions de la centralité gare en y proposant un équipement non-déterminé. Le règlement du secteur UAb permet déjà l'implantation d'équipements publics de tous types sur ce secteur et des modalités règlementaires sont intégrées au règlement de la zone UAb pour imposer une implantation adaptée des bâtiments et nouveaux équipements publics tenant compte de la gestion des nuisances et des caractéristiques dominantes de l'environnement urbain (retrait et recul – chapitres 2.1.1 et 2.2.1 du règlement de la zone UAb). Le projet de mise en compatibilité du PLUi n'a donc pas d'impact sur l'exposition potentielle de populations sensibles aux nuisances sonores. En cas d'implantation d'un équipement sensible, et en fonction de la distance aux sources des nuisances et de leur exposition réelle, les prescriptions du code de la construction imposent un renforcement de l'isolation acoustique, ainsi que celles de l'arrêté PPBE de la Préfecture des Yvelines du 16 avril 2019.

Le renforcement du développement des modes doux, ainsi que les orientations renforcées de la limitation des expositions à proximité des principales sources de bruit inscrites dans l'OAP contribueront à minimiser les nuisances sur le secteur :

- L'OAP soutient et renforce le développement des modes actifs : cheminements, stationnements vélos…
- L'OAP prévoit une programmation limitant l'exposition des logements vis-à-vis des nuisances liées à la voie ferrée notamment - équipements et bureaux constituant un front bâti protégeant les logements du bruit de la voie ferrée et de l'A13 - et une orientation des ouvertures en façades en cœur d'ilot prioritairement
- Mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre de 20% et végétalisation des bandes de recul, qui garantissent la présence d'espaces végétalisés en recul ou cœur d'ilot qui contribueront la réduction des risques de ruissellement et à la préservation d'espaces calmes
- L'OAP demande par ailleurs « une attention particulière, au sein des terrains privés et emprises publiques, à l'adaptation des usages aux potentielles pollutions des sols et aux revêtements de sols afin de ne pas polluer l'eau et le sol » qui permettra d'adapter les usages accueillis de façon à ne pas contraindre davantage la ressource

L'OAP de la mise en compatibilité du PLUI recommande des mesures acoustiques à mettre en place pour les futurs bâtiments en fonction des reculs des constructions, en accord avec le PPB du département des Yvelines.

F. Air, énergie, climat

Etat initial

Energie, climat

A l'échelle communale, la consommation énergétique finale d'Epône s'élève à 218 GWh en 2017 et celle de Mézières-sur-Seine à 160 GWh en 2017. Sur les deux communes, les consommations sont largement dominées par le secteur des transports routiers, suivi par le secteur résidentiel.

Le site de projet comprend environ 45 maisons individuelles, consommant environ 675 MWh (à raison de 15 MWh/an par maison individuelle). Par ailleurs, les zones d'activités et en particulier le supermarché Carrefour génèrent également des consommations, avec notamment des besoins en froid pour le supermarché Carrefour.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

En 2017, la production d'énergie renouvelable est de 39 MWh pour Mézières-sur-Seine et de 133 MWh pour Epône. L'ensemble de cette production provient d'installations solaires photovoltaïques.

Actuellement urbanisé, le site de projet est déjà desservi par les réseaux de gaz et d'électricité et engendre de ce fait des consommations énergétiques.

Qualité de l'air
En 2014, AIRPARIF a réalisé un inventaire des émissions de polluants atmosphériques sur les communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine pour l'année 2012.

Le trafic routier est la principale source d'émissions d'oxydes d'azote avec plus de 80% des émissions totales. Les secteurs résidentiels et tertiaires sont également très émetteurs avec des émissions dioxyde de soufre (63%) pour la commune d'Epône, et de composés organiques volatils non méthaniques (près de 35% pour chaque commune).
A l'échelle communale, la qualité de l'air sur les deux communes a été de bonne qualité en 2019 pendant 256 jours, de qualité moyenne pendant 90 jours et de très mauvaise qualité pendant 19 jours.

Analyse des incidences de la mise en compatibilité

L'OAP renforce les orientations de qualité environnementale, impose la végétalisation des espaces libres et de pleine terre permettant de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

La mise en compatibilité du PLUI n'ayant pas vocation à augmenter la densité déjà possible au PLUi, elle n'entraînera pas d'augmentation des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre sous l'effet combiné des diverses modifications des règles et orientations d'emprises et de pleine terre qui sont contre-balancées par les modifications des règles et orientations d'implantation, de recul et d'orientations de formes urbaines.

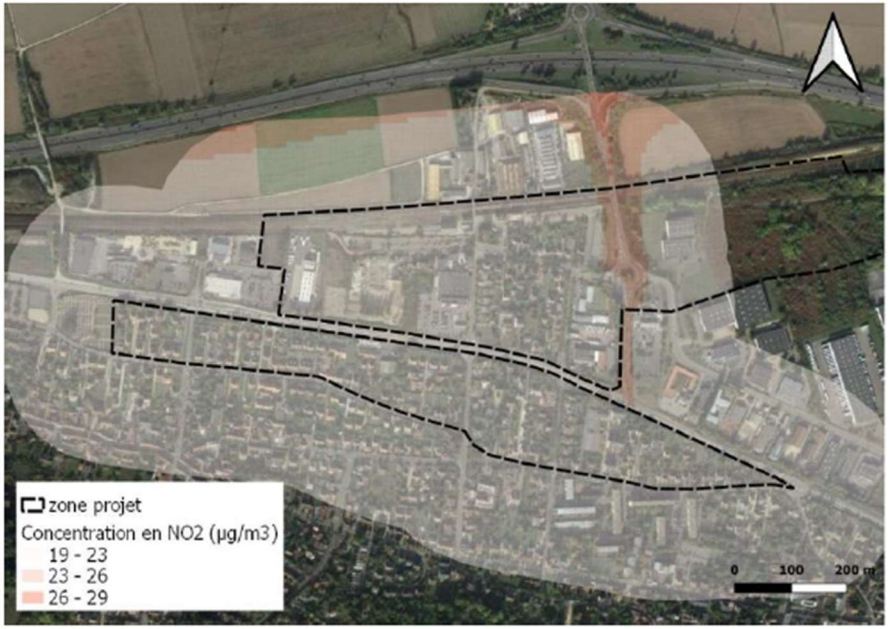
Pour les mêmes raisons, la mise en compatibilité n'aura pas d'effet sur la création d'îlot de chaleur urbain. La possible imperméabilisation engendrée par l'augmentation du coefficient d'emprise au sol et la réduction du coefficient de pleine terre est compensée par le durcissement des orientations d'implantation et de formes urbaines et la mise en place d'un coefficient de pleine terre à l'échelle de la totalité du sous-secteur UAb17

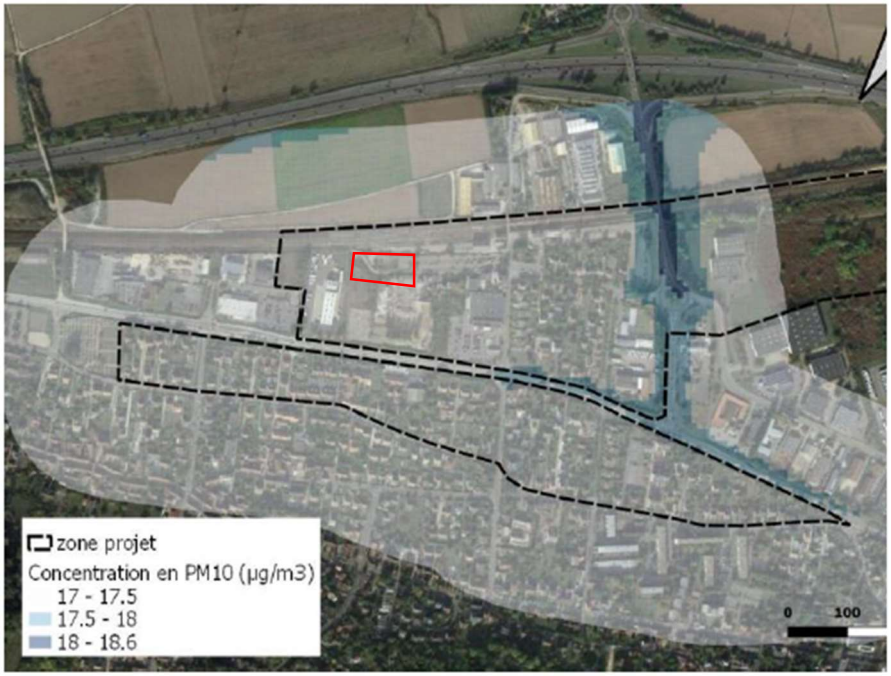
- R Mise en œuvre d'un coefficient de pleine terre de 20%
- R De nouvelles constructions qui devront respecter la nouvelle règlementation environnementale (RE 2020)
- R Le règlement du PLUi exige l'application des principes du bioclimatisme
- R L'OAP recommande la fonctionnalisation des toitures soit par l'installation de panneaux solaires, soit par des toitures végétalisées et la végétalisation des espaces libres et de pleine terre. Elle prévoit que les parkings ou bâtiments à usages commerciaux de plus de 500 m² d'emprise au sol favorisent une couverture de photovoltaïque de minimum 30% de la surface de leur toiture. Ces mesures favorisent le recours aux énergies renouvelables et limitent l'impact carbone du secteur.
- R L'OAP recommande également de rechercher au maximum une approche bas carbone dans le choix des matériaux de construction et l'analyse de solutions de réemploi.

La mise en compatibilité précise les fonctions de la centralité gare en y proposant un équipement non-déterminé. Le règlement du secteur UAb permettait déjà l'implantation d'équipements sur ce secteur. Le projet de mise en compatibilité du PLUi n'a donc pas d'impact sur l'exposition potentielle de populations sensibles aux

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

éventuelles pollutions de l'air existantes. Au regard des études d'évaluation des risques sanitaires menées par GPS&O, l'ensemble du site de projet a des concentrations en polluants atmosphériques mesurées inférieures aux seuils de la qualité de l'air.
Ci-dessous et ci-contre, les cartographies des concentrations en moyenne annuelle en NO2 et PM10 dans la bande d'étude en 2030 avec projet (source : IRIS Conseil) et la localisation de l'équipement





Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

V. LE CONTENU DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

A. Liste des pièces du PLUi impactées

Pièces du PLUI impactées	OUI/NON
Rapport de présentation	Oui Additif ajouté 4.1
PADD	Non
OAP Commerce & Artisanat	Non
OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains	Oui, modification du schéma et du texte de l'OAP du secteur du quartier gare d'Epône-Mézières, ajout d'un ZOOM du schéma des orientations et d'un schéma des typologies et hauteurs
OAP de secteurs à Echelle Communale	Non
OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères	Non
Partie 1 du Règlement : Définitions et dispositions communes	Oui, chapitre 0.2 et chapitre 1.4.4
Partie 2 du Règlement : Règlement de zones	Oui, règlement de zone UAb
Partie 3 du Règlement : Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager	Non
Partie 4 du Règlement : Annexes du Règlement (ER partie 4.1 et Servitudes de Localisation partie 4.3)	Oui: plan de zonage Oui liste emplacements réservés (ER) et liste des servitudes de localisation
Partie 5 du Règlement : Dispositions graphiques	Oui
Annexes – Partie 1 – Liste des SUP	Sans objet
Annexes – Partie 2 – R.151-52	Sans objet
Annexes – Partie 3 - R.151-53	Sans objet
Annexes – Partie 4 – Documents à titre d'information complémentaire	Sans objet

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

B. Changements apportés

1. Tableau des superficies des zones

Lignes modifiées :

Zone urbaine		
	Surfaces actuelles	Projet de modification
UAb	138,9	127,4
UAb17	0	12,5
UDd	623,7	622,7

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

2. Titre III Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Partie 2 : OAP de secteurs à enjeux métropolitains

Avant/après des documents du PLUi par partie concernée :

OAP - AVANT

5 - LE QUARTIER GARE D'ÉPÔNE - MÉZIÈRES

Situées dans les plaines de bord de Seine, les villes d'Épône et de Mézières-sur-Seine profitent d'un cadre paysager remarquable avec des vues sur les coteaux. La proximité de la Seine et de la Mauldre offre des paysages variés et les terres agricoles exploitées de la plaine alluviale, dans la partie nord de ces deux villes confèrent à ce territoire un caractère champêtre. Le quartier de la gare est marqué par une logique monofonctionnelle et des infrastructures infranchissables pour le piéton. La réalisation d'un nouveau quartier à proximité de la gare doit permettre de créer une polarité mixte, intense au cœur de ce grand paysage préservé (coteaux boisés, vallée de la Seine, confluence Seine-Mauldre).

La gare d'Épône - Mézières desservie par les lignes de transilien J et N, permettant de rejoindre respectivement les gares de Paris Saint Lazare et Montparnasse, bénéficiera dès 2024 d'une nouvelle connexion à la métropole du Grand Paris grâce à la mise en service du RER E.

Offrant de nouveaux lieux de dessertes stratégiques (La Défense, Porte Maillot.), le projet EOLE améliorera l'accessibilité à la métropole francilienne avec une liaison directe, plus rapide et mieux interconnectée à l'ouest parisien (nouveaux arrêts à Nanterre-la-Folie, la Défense et Porte Maillot), et une fréquence de passage des trains accrue. Cette attractivité nouvelle appelle à un réaménagement du quartier de gare « Epône-Mézières ».

L'aménagement du pôle gare offrira les agréments nécessaires aux voyageurs, dans la perspective d'un pôle gare qui n'est plus uniquement un lieu de transit, mais qui devient un lieu habité et animé pouvant accueillir services, commerces de proximités, espace de travail partagé, etc.

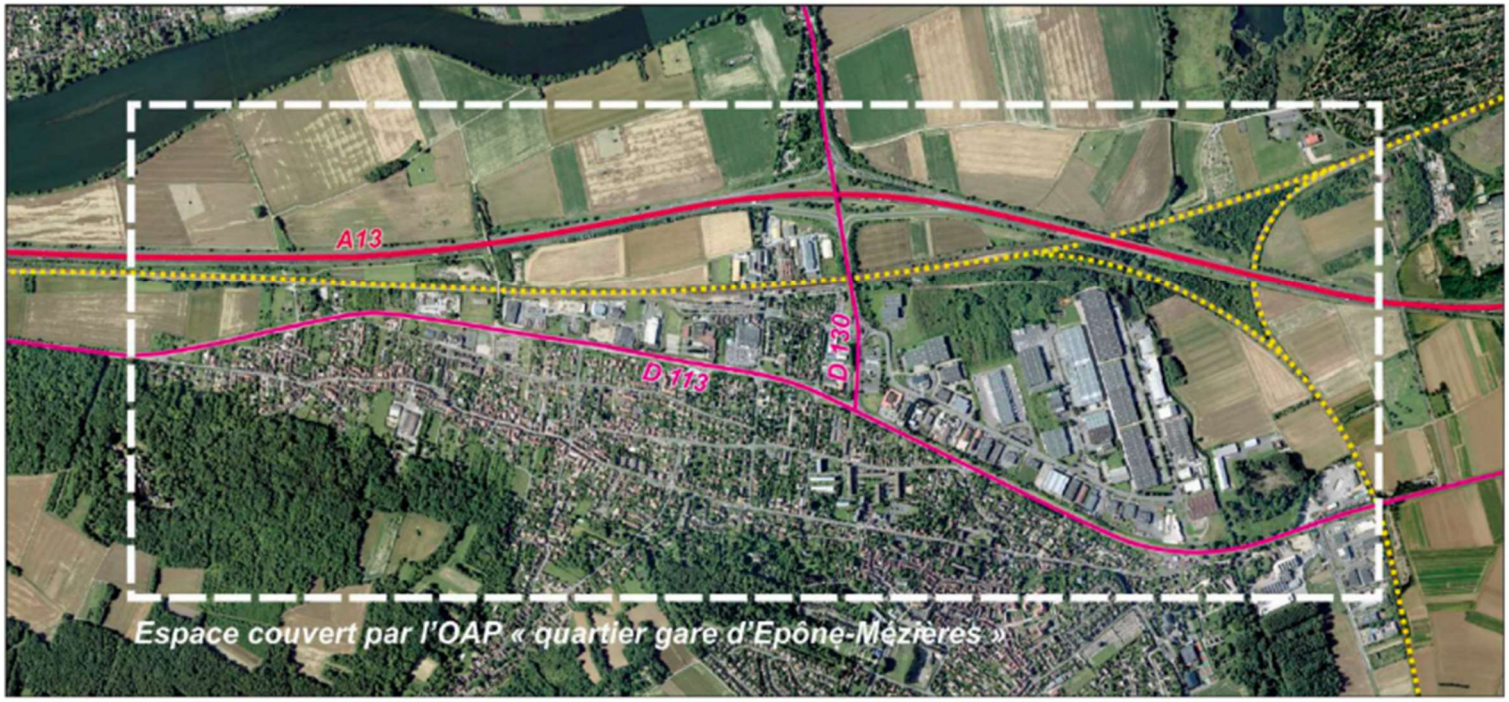
Carrefour des mobilités, le nouveau pôle gare devra articuler au mieux les différents modes de déplacements et interconnecter les lignes de transports existantes et à venir.

Il s'agit d'offrir une intermodalité optimale entre train et gare routière, voire des nouveaux services de la mobilités et l'interconnexion avec l'autoroute A13, mais aussi d'engager un rabattement vers les modes doux, offrant des espaces publics et des parcours « modes doux » lisibles et accueillants depuis les centre-bourgs.

En complément du renforcement de l'offre résidentielle dans les centres bourgs d'Epône et de Mézières, des logements seront créés à proximité immédiate de la gare via des programmes mixtes, associés à des aménagements contribuant à l'amélioration du cadre de vie (espaces publics de qualité, maillage viaire renforcé, transformation en boulevard urbain de la section de la RD113 traversant le quartier).

Une redynamisation du pôle économique (aujourd'hui organisé en trois zones d'activités comprenant de nombreuses friches), situé à proximité du futur pôle gare, et de ses abords, lui permettra de bénéficier pleinement de son accessibilité renforcée, mais aussi d'une bonne intégration dans un véritable quartier urbain.

Les centres-bourgs d'Épône et de Mézières se situant à moins de 1,5 km du pôle gare, il serait profitable d'améliorer les liaisons depuis ces cœurs de ville vers la gare pour en faciliter l'accès aux usagers. Cependant, la RD113 constitue aujourd'hui un obstacle majeur entre les centralités historiques et la gare. Il convient donc de la réaménager par l'apaisement de la voie et la pacification des carrefours. Il s'agit d'un prérequis indispensable à la confortation des centres-bourgs et à la création d'une nouvelle centralité d'échelle métropolitaine.

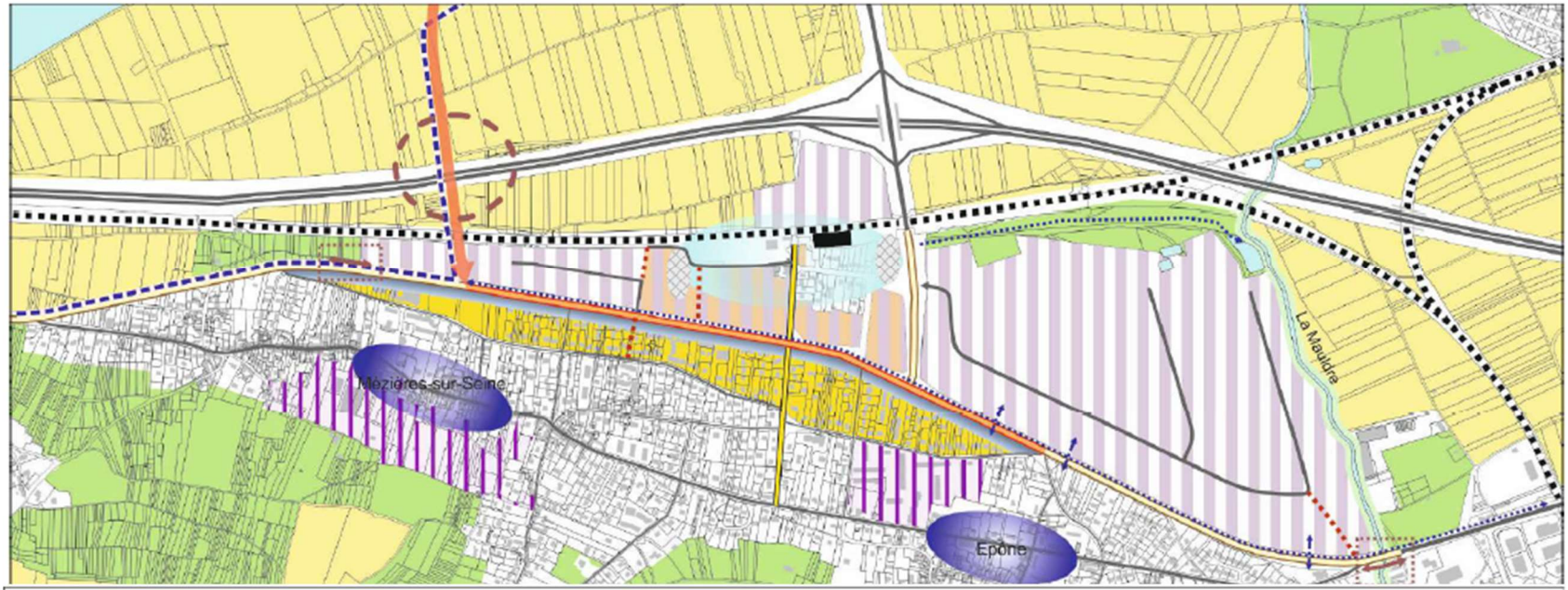


Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Quartier gare d'Epône Mézières – schéma des orientations

c

LE QUARTIER GARE D'ÉPÔNE - MÉZIÈRES - SCHÉMA DES OAP



Mobilités

- Voie principale existante
- Voie à créer
- Voie structurante à valoriser
- Renforcer l'avenue de la gare (lien village-quartier de la gare)
- Voie à requalifier en boulevard urbain
- Liaison douce à créer
- Chemins de Seine
- Entrée de ville mise en scène et réaménagée
- Voie ferrée
- Gare
- Liaison
- Futur raccordement A13/RD28
- Système d'échange et de raccordement de la future liaison A13/RD28
- Parking relais

Destination et vocation principale des espaces

- Secteur à dominante habitat
- Activités économiques
- Secteur mixte habitat et activités économiques
- Confortation du tissu existant
- Intensification urbaine

Organisation et morphologie urbaine

- Centre-bourg à conforter
- Centralité gare (pôle multimodal)
- Recomposition d'un front bâti

Trame verte et paysage

- Espace agricole à valoriser
- Espace naturel et zone humide à préserver
- Valorisation et intégration de la Mauldre et ses berges au projet de revalorisation de l'entrée de ville

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

LE QUARTIER GARE D'ÉPÔNE - MÉZIÈRES - LES ORIENTATIONS

Les enjeux et l'intention du projet

Cette OAP a pour objectif de profiter de l'arrivée du RER EOLE pour développer une nouvelle centralité à proximité de la gare au travers de la réalisation d'un quartier mixte, où se développeront de l'activité économique, notamment tertiaire, mais également productive, de commerce et de service. La nouvelle offre de logements adaptés, la restructuration de l'armature commerciale de proximité et l'affirmation d'un pôle d'échanges multimodal feront de ce quartier un espace complémentaire des centres-bourgs d'Épône et de Mézières-sur-Seine qui sont à conforter.

Une meilleure connexion de la gare avec les deux villes par la requalification et la création de liaisons nord-sud permettra aux utilisateurs actuels et futurs d'accéder à la gare dans des conditions plus sécurisées et agréables. La pacification de la RD 113, et la diversification du tissu alentour de cet espace multifonctionnel créeront un lien morphologique et viaire permettant une meilleure intégration du quartier gare avec les deux communes.

Les orientations par thème

L'organisation urbaine et la destination des espaces

L'aménagement du quartier de gare se réalisera notamment à travers le développement d'une offre résidentielle complémentaire aux programmes des centres-bourgs d'Epône et de Mézières-sur-Seine, dont la proximité au pôle gare autorisera des formes urbaines plus dense que le tissu existant. Cette nouvelle offre résidentielle sera intégrée à des programmes mixtes accueillant également activités, services et commerces. Le quartier offrira des typologies diversifiées, orientées vers la qualité du confort d'habiter et vers une très bonne conception bioclimatique (espaces extérieurs et appartements traversants à partir du T2, travail sur les vues, les espaces extérieurs, des toitures végétalisés, l'accessibilité éventuelle des toits terrasses…).

Un linéaire commercial à conforter fonctionne en synergie avec la gare routière et la gare. Plus généralement, les RDC « actifs » sont privilégiés. Ainsi tous les programmes neufs offriront un minimum de 3,5 m de hauteur sous plafond des rez-de-chaussée quelle que soit leur destination préservant ainsi la possibilité de leur mutabilité vers du commerce, des services ou autres activités. Une attention particulière est mise à œuvre quant à la qualité de la composition des façades : limitation du nombre d'entrées de portes de garages ainsi que des locaux techniques pour les linéaires commerciaux à conforter, transparence des halls, etc...

Bénéficiant d'une accessibilité renforcée, de l'activité tertiaire pourra se développer au pied de la gare et dans son environnement proche (commerces, services, coworking, hôtel etc.).

Ces nouvelles opérations se feront parallèlement à la confortation du tissu pavillonnaire situé au sud de la RD 113. De part et d'autre de la RD113 le front bâti sera recomposé, participant à la requalification de la route départementale. En rives sud, les opérations nouvelles veilleront à une insertion qualitative des constructions permettant d'assurer la transition avec le tissu pavillonnaire.

Le quartier de gare relève de la zone des nouvelles centralités du PLU. En cohérence avec l'existant, le gabarit des constructions sera généralement limité à du R+3 étages avec des possibilités d'émergence ponctuelles.

L'organisation viaire et les déplacements

Un mail structurant en sortie de gare et la création d'une façade commerciale renforceront le caractère fonctionnel et l'agrément de ce pôle multimodal. L'espace public central et animé du quartier est intimement lié à la pratique de la mobilité dans le quartier : il s'agit d'un espace confortable pour les modes doux, permettant la circulation des flux liés au pôle gare et l'accès aux services et commerces. Cet espace public structurant offre, dans une ambiance végétalisée, des espaces agréables, des vues sur le grand paysage.

Une voie traversante de la ZAE de la couronne des prés pourra être créée afin d'en renforcer l'accessibilité ainsi que des liens entre les quartiers nord et sud d'Épône et de Mézières-sur-Seine. La pacification des carrefours de la RD 113 facilitera les franchissements, réduisant ainsi les temps de parcours des piétons et des cycles, vers la gare depuis les centres-bourgs. La requalification de la RD113 en boulevard urbain paysagé et pacifié dans le segment constituant l'interface du futur pôle gare et du bourg de Mézières-sur-Seine, offrira un nouvel environnement favorable à une plus grande fréquentation et à la diversification des usages dans l'espace public qui participent de la vie urbaine. Elle constitue un préalable à l'aménagement du quartier de gare dans son ensemble. En complément, des liaisons douces sont à aménager entre les centre-bourgs et la gare et entre le parc d'activités des Ardilles et la gare. La nouvelle passerelle PMR permettra d'accéder aux quais, la passerelle existante étant confortée dans son rôle de liaison interurbaine.

D'une manière générale, le futur quartier de gare intégrera les circulations des modes actifs par des aménagement piétons et cyclables suffisamment dimensionnés et sécurisés.

Les opérations d'aménagement urbain et de requalification des espaces publics du carrefour situé au croisement de la RD113 et la RD130 structureront l'espace comme marqueur de l'entrée de ville. La liaison avec le secteur de la Couronne des prés sera plus aisée et sécurisée.

Le développement d'une offre de stationnement à proximité du pôle multimodal, lui assurera un fonctionnement performant. Le parking relais peut accueillir des offres de services concourant à une meilleure mobilité ou à son animation.

Les entrées de villes, indiquées sur le schéma de l'OAP seront à requalifier afin d'améliorer l'arrivée dans l'agglomération.

Le projet d'échangeur A13-RD28 devra être intégré au projet de rabattement vers la gare et à la volonté d'améliorer l'accessibilité au nouveau quartier.

Plus généralement, le partage modal de la chaussée au sein du quartier de gare tend à éviter les flux liés au parking relais en cœur de quartier, et favorise le rabattement vers les modes doux et les transports en commun.

La qualité paysagère et environnementale

Ce territoire présente un certain nombre d'aménités participant au charme local. La proximité avec la Mauldre et la Seine est un atout paysager et écologique fort à prendre en compte dans les projets.

Les berges de la Mauldre et de la Seine sont des éléments paysagers et environnementaux importants devant être valorisés et préservés. Les cônes de vues vers les coteaux et vers la vallée de la Seine sont à conserver, et l'accessibilité à cette trame bleue facilitée.

Les cœurs d'îlots sont végétalisés et facilitent l'infiltration des eaux pluviales.

Les clôtures végétales sont favorisées et des essences locales sont choisies (multistrates).

Dans les zones d'activités économiques, il conviendra de privilégier la récupération et le traitement des eaux pluviales dans des bassins de captage et d'infiltration dans l'esprit de noues. Les toits des bâtiments sont des espaces privilégiés pour l'installation de panneaux photovoltaïques.

Ce territoire se situe à proximité des zones de captages d'eau, une attention particulière sera donc à adopter afin de ne pas polluer l'eau et le sol.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

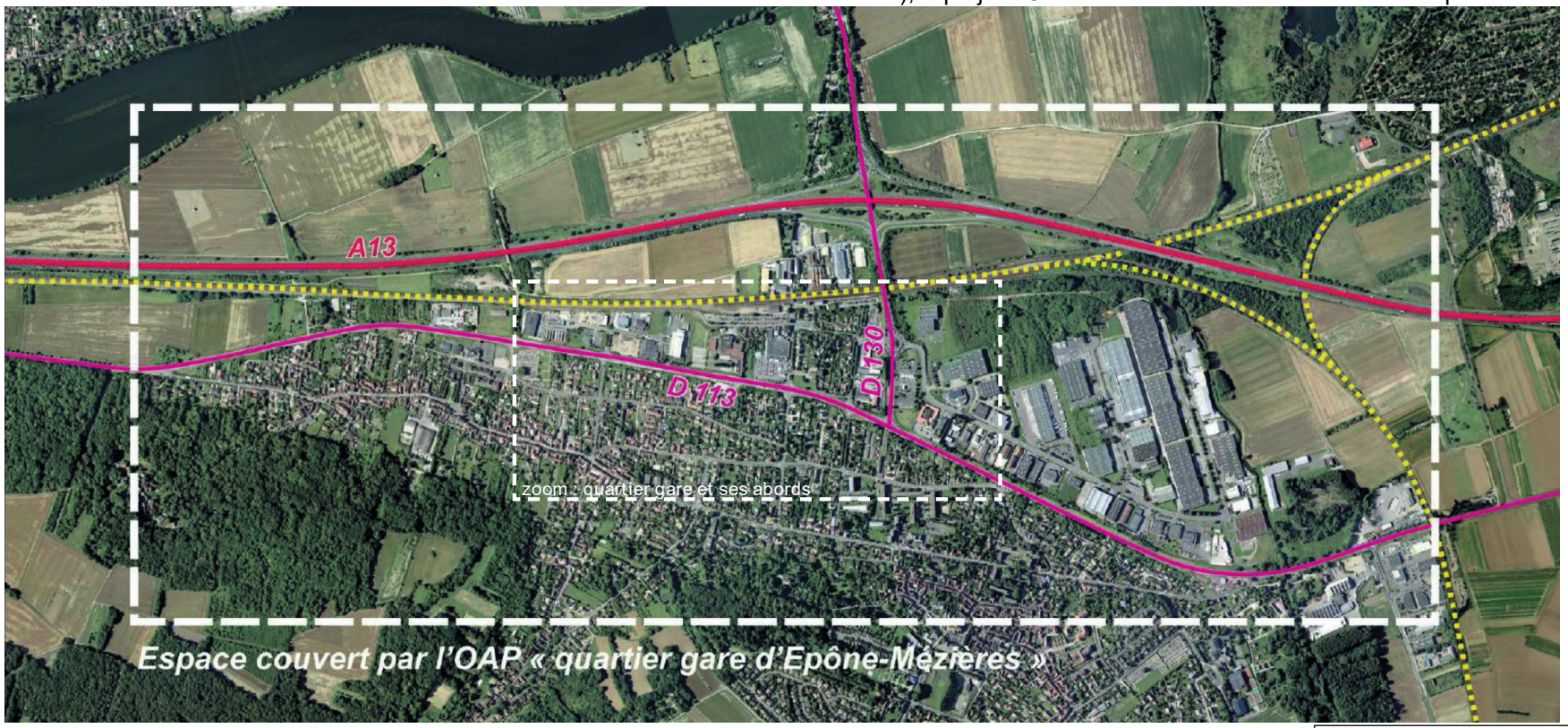
OAP – APRES :
Les schémas et illustrations sont modifiées, les modifications dans le texte sont notifiées en surlignage jaune

5 - LE QUARTIER GARE D'ÉPÔNE – MÉZIÈRES

Présentation du secteur

Situées dans les plaines de bord de Seine, les villes d'Épône et de Mézières-sur-Seine profitent d'un cadre paysager remarquable avec des vues sur les coteaux. La proximité de la Seine et de la Mauldre offre des paysages variés et les terres agricoles exploitées de la plaine alluviale, dans la partie nord de ces deux villes confèrent à ce territoire un caractère champêtre. Le quartier de la gare est marqué par une logique monofonctionnelle et des infrastructures infranchissables pour le piéton. La réalisation d'un nouveau quartier à proximité de la gare doit permettre de créer une polarité mixte, intense au cœur de ce grand paysage préservé (coteaux boisés, vallée de la Seine, confluence Seine-Mauldre).

La gare d'Épône - Mézières desservie par les lignes de transilien J et N, permettant de rejoindre respectivement les gares de Paris Saint Lazare et Montparnasse, bénéficiera dès 2027 d'une nouvelle connexion à la métropole du Grand Paris grâce à la mise en service du RER E.
Offrant de nouveaux lieux de dessertes stratégiques (La Défense, Porte Maillot.), le projet EOLE améliorera l'accessibilité à la métropole francilienne



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

avec une liaison directe, plus rapide et mieux interconnectée à l'ouest parisien (nouveaux arrêts à Nanterre-la-Folie, la Défense et Porte Maillot), et une fréquence de passage des trains accrue. Cette attractivité nouvelle appelle à un réaménagement du quartier de gare « Epône-Mézières ».

L'aménagement du pôle gare offrira les agréments nécessaires aux voyageurs, dans la perspective d'un pôle gare qui n'est plus uniquement un lieu de transit, mais qui devient un lieu habité et animé pouvant accueillir services, commerces de proximités, espace de travail partagé, etc.
Carrefour des mobilités, le nouveau pôle gare devra articuler au mieux les différents modes de déplacements et interconnecter les lignes de transports existantes et à venir.

Il s'agit d'offrir une intermodalité optimale entre train et gare routière, voire des nouveaux services de la mobilités et l'interconnexion avec l'autoroute A13, mais aussi d'engager un rabattement vers les modes doux, offrant des espaces publics et des parcours « modes doux » lisibles et accueillants depuis les centre-bourgs.

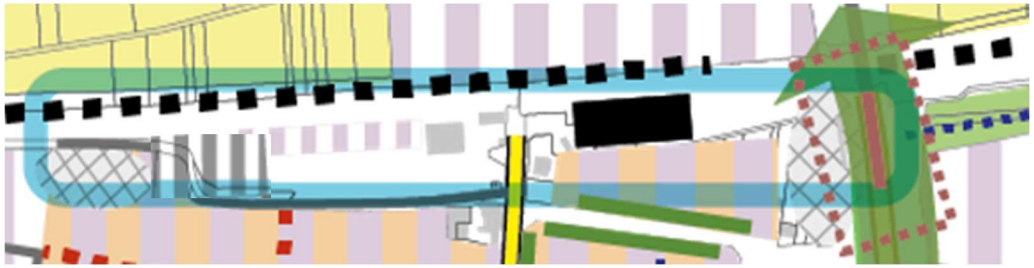
En complément du renforcement de l'offre résidentielle dans les centres bourgs d'Epône et de Mézières, des logements seront créés à proximité immédiate de la gare via des programmes mixtes, associés à des aménagements contribuant à l'amélioration du cadre de vie (espaces publics de qualité, maillage viaire renforcé, transformation en boulevard urbain de la section de la RD113 traversant le quartier).

Une redynamisation du pôle économique (aujourd'hui organisé en trois zones d'activités comprenant de nombreuses friches), situé à proximité du futur pôle gare, et de ses abords, lui permettra de bénéficier pleinement de son accessibilité renforcée, mais aussi d'une bonne intégration dans un véritable quartier urbain.

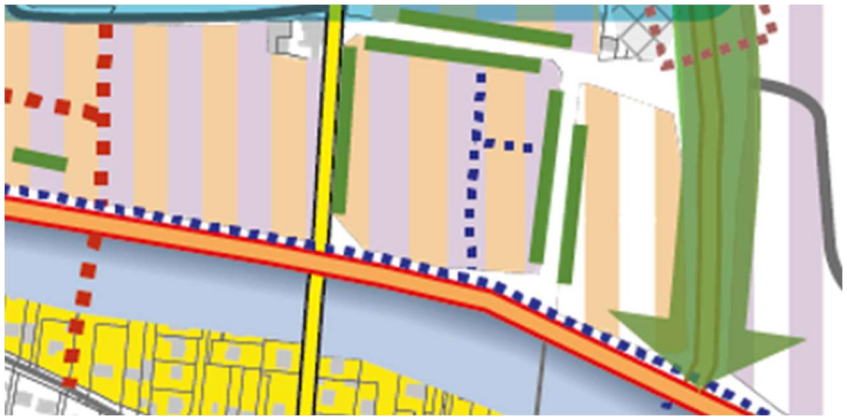
Les centres-bourgs d'Épône et de Mézières se situant à moins de 1,5 km du pôle gare, il serait profitable d'améliorer les liaisons depuis ces cœurs de ville vers la gare pour en faciliter l'accès aux usagers. Cependant, la RD113 constitue aujourd'hui un obstacle majeur entre les centralités historiques et la gare. Il convient donc de la réaménager par l'apaisement de la voie et la pacification des carrefours. Il s'agit d'un prérequis indispensable à la confortation des centres-bourgs et à la création d'une nouvelle centralité d'échelle métropolitaine.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

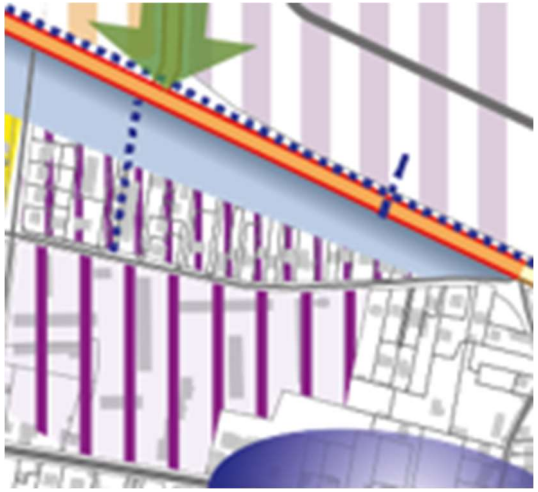
Modification s apportées au schéma des orientations du quartier gare d'Epône Mézières



- Précision de la localisation du pôle d'échange multimodal
-Précision sur la destination et vocation principale des espaces attenants au pôle d'échange multimodale
- Ajout d'un traitement spécifique d'entrée de ville
- Ajout d'un équipement public potentiel
- Ajout de la continuité agricole et forestière du SDRIF



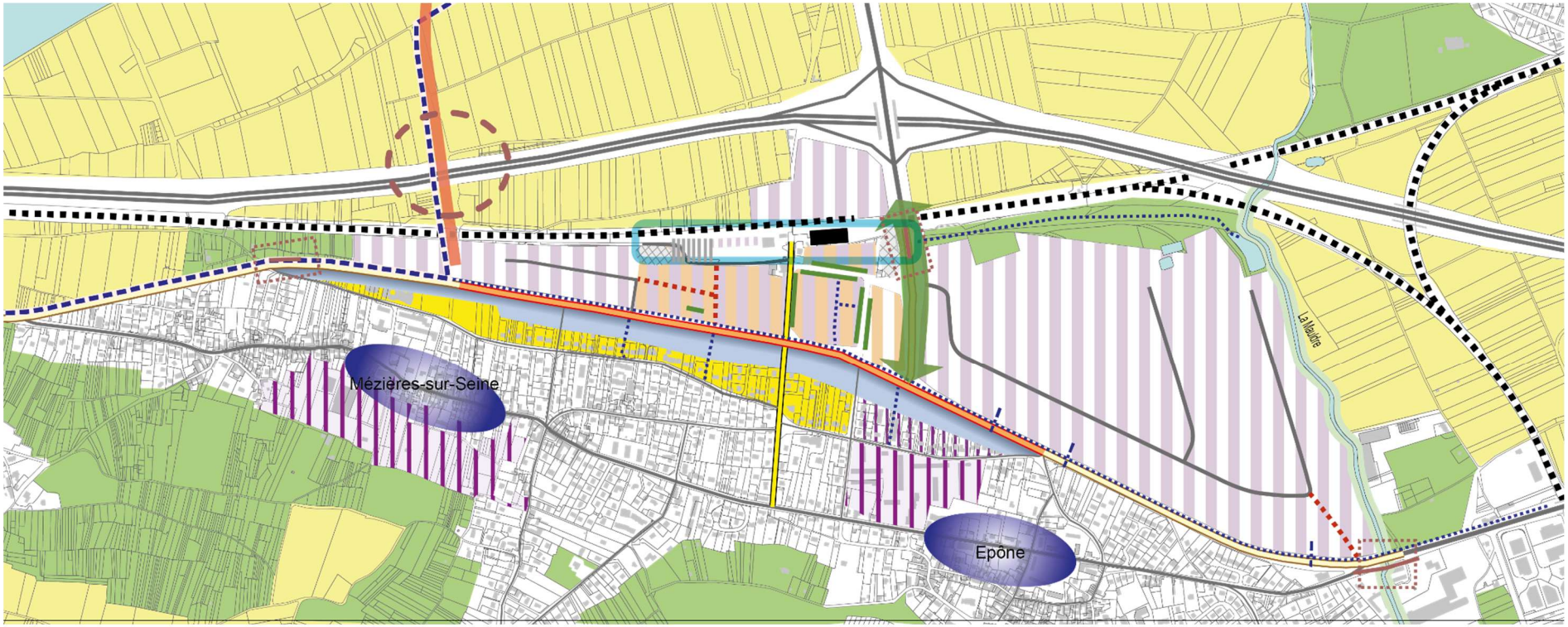
- Précision sur la destination et vocation principale de espaces
- Précision sur les alignements d'arbres à conserver
- Ajout de trames viaires et piétonnes
- Ajout de la continuité agricole et forestière du SDRIF



- Précision sur l'intensification urbaine ou la confortation du tissu existant au sud de la RD113
- Ajout de trames viaires et piétonnes

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Quartier gare d'Epône Mézières – schéma des orientations :



Mobilités

- Voie principale existante
- Voie à créer
- Voie structurante à valoriser
- Renforcer l'avenue de la gare (lien village-quartier de la gare)
- Voie à requalifier en boulevard urbain
- Liaison douce à créer
- Chemins de Seine
- Entrée de ville mise en scène et réaménagée
- Voie ferrée
- Gare
- Liaison
- Futur raccordement A13/RD28
- Système d'échange et de raccordement de la future liaison A13/RD28
- Parking relais envisagé

Destination et vocation principale des espaces

- Secteur à dominante habitat
- Activités économiques
- Secteur mixte habitat et activités économiques
- Confortation du tissu existant
- Intensification urbaine
- Equipement public envisagé

Organisation et morphologie urbaine

- Centre-bourg à conforter
- Centralité gare (pôle multimodal)
- Recomposition d'un front bâti

Trame verte et paysage

- Espace agricole à valoriser
- Espace naturel et zone humide à préserver
- Valorisation et intégration de la Mauldre et ses berges au projet de revalorisation de l'entrée de ville
- Aligement d'arbres à préserver
- Continuité agricole et forestière (SDRIF)

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Quartier Gare d'Epône-Mézières et son zoom – les orientations

Les enjeux et intentions du projet

Cette OAP à enjeux métropolitains n°5 et son zoom à l'échelle du secteur gare et ses abords ont pour objectif de préciser les enjeux et orientations d'aménagement liés au développement du quartier de gare d'Epône-Mézières. Le projet de quartier de gare en lui-même s'étend depuis les voies ferrées au nord et jusqu'aux rues de la Vallée et des deux frères Laporte au sud, mais son développement a des impacts qui s'étendent au-delà, jusqu'aux centres-bourgs.

L'optimisation des fonctions multimodales devra se faire en harmonie avec l'émergence d'un nouveau quartier, véritable lieu de vie où la mixité engendrera l'intensification des usages et permettra l'amélioration du cadre de vie : construction de nouveaux logements ; renforcement des activités économiques ; restructuration de l'armature commerciale et de services de proximité ; nouveaux équipements et espaces publics

Une meilleure connexion de la gare avec les deux villes par la requalification de la RD113 et la création de liaisons nord-sud permettra aux utilisateurs actuels et futurs d'accéder à la gare dans des conditions plus sécurisées et agréables, ainsi qu'une meilleure intégration du quartier gare avec les deux communes.

Ce nouveau quartier se positionnera comme une polarité complémentaire des centres-bourgs d'Épône et de Mézières-sur-Seine qui sont à conforter notamment par le renforcement de leur offre résidentielle et la redynamisation de leur offre commerciale.

La qualité de son architecture et de ses aménagements doit permettre au nouveau quartier de gare de s'intégrer dans le grand paysage des coteaux boisés et de la vallée de Seine et Mauldre. En faisant le lien avec la qualité résidentielle et villageoise des bourgs d'Epône et Mézières, l'architecture du nouveau quartier de gare assurera son intégration au tissu existant et offrira une porte d'entrée qualitative aux deux bourgs.

Les orientations par thème

L'organisation urbaine et la destination des espaces

Le quartier de gare accueillera une programmation mixte comportant résidentiel, activités, services et commerces, équipements et espaces publics. Le quartier offrira des typologies diversifiées, allant de la maison individuelle groupée, aux logements intermédiaires et petits collectifs.
Au Nord de la RD 113, les objectifs de cette OAP visent la réalisation de 30 % logements sociaux (15% locatifs social et 15% de logements en accession à la propriété abordable - par exemple Bail Réel Solidaire ou Prêt social Location-Accession), à l'échelle du quartier.
Au Sud de la RD 113, les objectifs de cette OAP visent la réalisation de 30 % logements sociaux (15% locatifs et 15% de logements en accession à la propriété abordable – par exemple Bail Réel Solidaire ou Prêt social Location-Accession), à l'échelle du quartier, en s'appliquant de préférence à des opérations de plus de 12 logements.
Au nord, à l'est et l'ouest du secteur gare, dans les ZAE Pélican, Ardilles et Couronnes des Prés, la destination des constructions existantes est à vocation dominante économique.

Un linéaire commercial à conforter le long de l'avenue de la gare fonctionne en synergie avec la station de bus et la gare SNCF et anime le lien vers les centre-bourgs. Les RDC « actifs », en pied d'immeubles de logements, sont privilégiés sur l'avenue de la gare, le cours et la place de la gare. Bénéficiant de l'attractivité du pôle gare et d'une accessibilité renforcée, de l'activité tertiaire pourra se développer au pied de la gare et dans son environnement proche (commerces, services, coworking, hôtel etc.).

De part et d'autre de la RD113, le front bâti sera recomposé, accueillant du logement collectif afin de marquer l'entrée dans un tissu urbain dense et participant à la requalification de la route départementale en boulevard urbain.
Au sud de la RD113, les espaces végétalisés constructibles situés au centre des îlots (tel que localisés dans le ZOOM du schéma des orientations), accueillant des petits collectifs assureront la transition avec le tissu pavillonnaire à conforter sur les rues de la Vallée. Sur ces îlots, une attention particulière devra être apportée à la qualité architecturale et paysagère afin

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

d'assurer une transition harmonieuse avec le tissu pavillonnaire situé au sud. Sur la commune d'Epône, au sud de la RD113 et à l'est de la rue Renard Benoit, les îlots desservis par la rue des deux frères Laporte, deviennent une zone d'intensification urbaine.

L'organisation viaire et les déplacements

➢ **Espaces publics en cœur de quartier**

Un mail structurant en sortie de gare et la création d'une façade commerciale le long de l'avenue de la gare renforceront le caractère fonctionnel et l'agrément de ce pôle multimodal. L'espace public central et animé du quartier est intimement lié à la pratique de la mobilité dans le quartier : il s'agit d'un espace partagé confortable pour les modes doux, permettant la circulation des flux liés au pôle gare et l'accès aux services, commerces et équipements. Cet espace public structurant offre, dans une ambiance végétalisée, des espaces agréables, des vues sur le grand paysage.

➢ **Trame viaire interne et externe**

D'une manière générale, le futur quartier de gare intègrera les circulations des modes actifs par des aménagements piétons et cyclables suffisamment dimensionnés et sécurisés. Le partage modal de la chaussée au sein du quartier de gare et le schéma de circulation tend à éviter les flux liés au parking relais en cœur de quartier, et favorise le rabattement vers les modes doux et les transports en commun.

Deux voies traversantes, une nord-sud et une est-ouest, dans le prolongement de la rue des maraichers de la ZAE Pélican, seront créées afin d'en renforcer l'accessibilité au pôle gare. Des liaisons douces seront aménagées entre les centres-bourgs et la gare et entre le parc d'activités des Ardilles et la gare. Ainsi sont envisagées plusieurs liaisons piétonnes traversant les îlots au sud de la RD113 en direction des centres-bourgs. Pour toute création éventuelle d'une voie circulée intersectant la RD113, celle-ci devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès des services du Département.

La nouvelle passerelle PMR permettra d'accéder aux quais, la passerelle existante étant confortée dans son rôle de liaison interurbaine. La liaison avec le secteur de la Couronne-des-prés pourra être aménagée et facilitée.

➢ **Requalification de la RD113 en boulevard urbain**

Sur le segment constituant l'interface du futur pôle gare et des bourgs d'Epône et Mézières-sur-Seine, la requalification de la RD113 en boulevard urbain paysagé et pacifié offrira un nouvel environnement favorable à une plus grande fréquentation et à la diversification des usages dans l'espace public, facteur déterminant d'intensification de la vie urbaine. Cela constitue une condition essentielle à l'aménagement du quartier de gare dans son ensemble. La pacification des carrefours facilitera les franchissements, réduisant ainsi les temps de parcours des piétons et des cycles vers la gare, depuis les centres-bourgs.

Les opérations d'aménagement urbain autour du carrefour situé au croisement de la RD113 et la RD130, ainsi que celui du sentier des gravois et de la RD113, structureront l'espace comme marqueurs de l'entrée dans le quartier de gare, dans le prolongement des entrées de ville plus en amont sur la RD113. Ces entrées de villes, indiquées sur le schéma de l'OAP, seront à requalifier afin d'améliorer l'arrivée dans l'agglomération.

Le projet d'échangeur A13-RD28 devra être intégré au projet de rabattement vers la gare et à la volonté d'améliorer l'accessibilité et la bonne intégration du nouveau quartier au tissu urbain des deux bourgs.

➢ **Stationnements**

Le stationnement sur les terrains se fera de préférence dans l'emprise des constructions avec possibilité de mutualisation entre plusieurs opérations contiguës. Quelques poches de stationnement en surface en nombre limité pourront être admises suivant les besoins d'une activité commerciale en rdc. Ces stationnements en surface seront de préférence traités en revêtements perméables pour favoriser l'infiltration.

➢ **Desserte**

Les terrains du quartier de gare au nord de la RD113 privilégieront tous une desserte depuis l'Avenue de la gare, le Bd Renard-Benoit et les nouvelles voies créées. Les accès aux terrains de l'îlot Renard Benoît, ceinturé par l'Avenue de la Gare, le Bd Renard Benoit et la RD113, se feront en préservant l'implantation des entrées charretières existantes, au nord et à l'est, afin de tenir compte des alignements d'arbres à préserver sur la voie publique.

Au sud de la RD113, les nouvelles liaisons piétonnes et véhicules permettront de fragmenter les îlots trop massifs, et ainsi de faciliter la desserte des terrains en front de route départementale depuis ces voies nouvelles, la rue des Gravois, des Lilas, de la Vallée et des deux frères Laporte.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Les terrains au sud de la RD113 privilégieront de préférence un accès piéton depuis la RD 113 par des dispositifs de portillons intégrés à la clôture ou par des halls d'entrée traversants.

La composition et la morphologie urbaine

Le quartier de gare relève de la zone des nouvelles centralités du PLUI. En accord avec les objectifs de développement durable du SDRIF et du PADD de la communauté urbaine GPS&O, la proximité du pôle gare requiert des formes urbaines plus denses que le tissu urbain existant actuellement sur le secteur. L'accroissement de la densité globale à l'échelle du quartier sera en cohérence avec la densité moyenne des centres-bourgs historiques tout en offrant de larges espaces de pleine terre.

Le quartier offrira des typologies variées, avec des épannelages diversifiés, orientées vers la qualité du confort d'habiter (travail sur les vues, accessibilité à la toiture, qualité paysagère : espaces extérieurs végétalisés, toitures végétalisées, etc.) et vers une intégration des principes bioclimatiques dans le cadre des nouvelles constructions (appartements traversants, …). Afin d'assurer la qualité d'habiter, les appartements traversants ou à double orientation sont souhaités à partir du T3. Les T2 et T1 mono-orientés ne sont pas souhaitables au nord. Sont également recommandés, afin de favoriser la pénétration de la lumière naturelle dans les logements et les vues sur l'extérieur, les hauteurs de plafond de 2,70m pour les logements et un indice d'ouverture des parois extérieures d'au moins 1/4 de la surface habitable des pièces principales.

Les constructions de type collectifs sont isolées les unes des autres mais disposées à l'alignement dans un ordre discontinu avec pignon ou façade à l'égout sur rue. Leur implantation favorisera la composition d'un front bâti fragmenté sans créer un linéaire monotone dans le paysage urbain, selon le schéma des typologies et hauteurs.

Les constructions d'habitation intermédiaires seront de types plots qui s'apparenteront à de grandes maisons compactes offrant des jardins privatifs en RDC et des larges terrasses gradinées en R+1 et R+2.

Les logements individuels groupés seront de type maisons implantées en mitoyenneté partiellement ou totalement. Un recul d'au moins 5 m depuis la voie publique sera privilégié pour aménager une petite cour. La place de la voiture sera conçue dans le corps du bâtiment. Des toitures à pente seront privilégiées pour cette forme urbaine.

Les programmes neufs privilégieront un minimum de 3,5 m de hauteur sous plafond des rez-de-chaussée, préservant ainsi la possibilité de leur mutabilité vers du commerce, des services ou autres activités.

➢ **Au nord de la RD113**, les constructions auront des formes urbaines, des principes d'implantations et des hauteurs variées selon les orientations du schéma des typologies et hauteurs ci-après.

Typologie de logements : Trois formes urbaines sont envisagées : de type collectifs, individuels groupés, et intermédiaire selon le schéma des orientations des typologies et hauteurs.

Implantations : Les immeubles de type collectifs seront de préférence principalement implantés à l'alignement, sur la RD 113 et aux angles des voies, ainsi qu'en retrait des limites séparatives.

L'habitat de type individuel groupé sera de préférence implanté aux franges nord et est de l'îlot Renard Benoit. Cette typologie pourra s'implanter en limites séparatives des deux côtés, selon le schéma des orientations des typologies et hauteurs.

L'habitat de type intermédiaire sous forme de plots est principalement implanté au centre des îlots, au sein d'espaces de pleine terre végétalisés, de manière à ménager des vues lointaines.

Des reculs et retraits des constructions sont privilégiés selon les orientations figurant dans le zoom du secteur gare et ses abords, le long de certaines voies. La distance entre deux constructions sur un même terrain est d'au moins D= Hf/2 en cas de façade comportant des baies secondaires en vis-à-vis. L'objectif est d'éviter les vis-à-vis directs entre pièces principales et pièces secondaires. Dans le cas où des baies principales sont en vis-à-vis, la distance privilégiée est d'au moins D=Hf. Au sein de l'ilot Renard Benoit (encadré par l'avenue de la gare, le bd Renard Benoit et la RD113), afin de préserver une continuité verte existante, une distance minimale d'environ 12m entre bâtiments sera privilégiée.

► **Hauteurs maximales des constructions privilégiées :** Le quartier gare au nord de la RD113, relève de la zone des nouvelles centralités du PLU. En cohérence avec l'existant, on privilégiera des gabarits de constructions variés allant du R+1 au R+3+C avec des émergences ponctuelles allant du R+4+C au R+6+C selon le schéma des orientations des typologies et

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

hauteurs. Les derniers étages des constructions pourront être traités avec des retraits d'attique, en ménageant des terrasses généreuses et jardinées, éclairées au sud.

➢ **Au sud de la RD113,** les constructions auront des formes urbaines, des principes d'implantations et des hauteurs variées mais moindre qu'au Nord de la RD113.

Typologie de logements : Deux formes urbaines sont envisagées : de type collectif, et des plots intermédiaires, sans pignon aveugle.

► **Implantations** : la composition urbaine privilégiée consiste en une alternance de petits collectifs alignés sur la limite publique et de plots intermédiaires en recul d'au moins 5 m. Leur implantation favorisera la composition d'un front bâti fragmenté, permettant des vues vers les cœurs d'ilots végétalisés, sans créer un linéaire monotone dans le paysage urbain, selon le ZOOM du schéma des orientations.

► Une distance d'environ 12m entre les constructions présentes sur un même terrain devra être privilégiée afin de ménager des vues vers le grand paysage, et de faciliter l'aménagement de liaisons douces et d'espaces végétalisés participant à la qualité du cadre de vie.

Hauteurs maximales des constructions privilégiées : Afin de faire le lien avec le tissu pavillonnaire à conforter au sud de ces îlots, on privilégiera des gabarits de constructions variés avec des hauteurs mesurées en niveau allant du R+2 à du R+3 avec des possibilités d'émergence ponctuelles en R+3+C. Au sein des espaces végétalisés constructibles au centre des îlots (tels que localisés dans le ZOOM du schéma des orientations), des hauteurs en R+2 seront privilégiées. Les deux derniers étages des constructions pourront être traités avec des retraits d'attique, ménageant des terrasses généreuses et jardinées.

La morphologie des éventuelles constructions nouvelles donnant sur la rue de la Vallée privilégiera des typologies individuelles avec hauteurs variées, avec des retraits d'attiques allant du R+1 au R+1+C pour assurer une transition douce avec les pavillons plus au sud.

Pour les bâtiments identifiés à préserver dans le ZOOM du schéma des orientations: cette orientation n'induit pas forcément une conservation stricte en l'état, des interventions ponctuelles peuvent être effectuées dès lors que l'implantation, la volumétrie générale et l'aspect dominant de la construction (matériaux, modénatures, coloris, rythme des ouvertures...) sont respectés.

La qualité paysagère et environnementale

Ce territoire présente un certain nombre d'aménités participant au charme local. La proximité avec la Mauldre et la Seine est un atout paysager et écologique fort à prendre en compte dans les projets.

Les berges de la Mauldre et de la Seine sont des éléments paysagers et environnementaux importants devant être valorisés et préservés. Les cônes de vues vers les coteaux et vers la vallée de la Seine sont à conserver, et l'accessibilité à cette trame bleue facilitée.

➢ **Qualité architecturale : toitures, façades et clôtures**

Toitures : Des silhouettes traditionnelles avec des toitures à double pentes seront privilégiées. Les toitures terrasses seront également admises en privilégiant des toitures végétalisées et des acrotères haut masquant les gardes corps techniques et les émergences techniques.

Façades : Une attention particulière est attendue quant à la qualité de la composition des façades : limitation du nombre d'entrées de portes de garages ainsi que des locaux techniques pour les linéaires commerciaux à conforter, transparence des halls, etc... Les façades donnant sur le cours et la place de la gare devront être particulièrement qualitatives : cohérence et qualité des matériaux, ordonnancement.

La conception des bâtiments privilégiera les menuiseries extérieures en bois afin d'obtenir une unité et une cohérence à l'échelle du quartier.

D'une manière générale, les ouvertures en façades des pièces principales seront préférentiellement orientées en cœur de quartier ou cœur d'ilot. Il est recommandé de renforcer le volet protection acoustique des bâtiments proches de la voie ferrée et des routes départementales les objectifs souhaitables à l'intérieur des batiments étant limités à 35dB de jour et 30dB de nuit. Les niveaux de réduction acoustique recommandés en fonction des implantations des bâtiments et de la voie concernée sont les suivants :

	RD113	RD130	Voie ferrée	Entrée av.Gare/entrée Av. R.Benoit	Croisement RD113/RD130 et RD113 à l'ouest de la rue des Maraichers
Alignement	34-36dB	N/A	N/A	30,5-32dB	36-38dB

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Retrait de 5m	32-34dB	N/A	N/A	30,5-32dB	34-36dB
Retrait de plus de 5m	30,5-32dB	32-34dB	34-36dB	30,5-32dB	34-36dB

D'une manière générale, il sera privilégié une écriture architecturale simple et sobre, avec des matériaux de qualité ou bio-sourcés. Il est notamment recommandé de rechercher au maximum une approche bas carbone dans le choix des matériaux constructifs et l'analyse de solutions de réemploi.
Clôtures : La qualité paysagère du quartier du fait des jeux d'alignements et de retraits est conditionnée par la qualité des clôtures. Les clôtures implantées en limite de voie privilégient soit des murs réalisés en pierre meulières, soit des murs-bahuts surmontés de grillage, avec portillons et portails intégrés. Elles privilégieront une hauteur maximum de 1,5 m pour permettre une perméabilité du regard Elles seront dédoublées de plantations formant des haies ou des masses végétales composées d'essences locales.

➢ **Qualité paysagère et écologique**

► **Natura 2000 :** Le secteur gare étant situé à environ 1,5km du site Natura 2000 des Carrières de Guerville, la préservation des continuités écologiques y est essentielle. Des noues d'infiltration plantées accompagneront les parcours sur l'espaces public. Au sein des jardins de chaque typologie, des espaces de pleine terre favoriseront la biodiversité urbaine.

► **Insertion dans le grand paysage :** Cette attention à la végétalisation est également essentielle à la qualité du tissu urbain et son intégration dans le grand paysage des coteaux de Seine. Dans la même logique, les opérations de constructions doivent participer à cet effort d'intégration paysagère. Afin de garantir un paysage urbain présentant une diversité de silhouettes bâties, les toitures terrasses jardinées et les toitures à pente seront autorisées.

► **Trame verte urbaine :** Grace à la requalification d'anciens sites industriels et de larges parkings le développement du futur quartier prévoit une artificialisation additionnelle limitée et donne une large place à la végétalisation tant des espaces publics que privés. La végétalisation des espaces générés par l'implantation des bâtiments en retrait des alignements devra être privilégiée. Les espaces constructibles au centre des îlots, moins intensément bâtis, seront largement plantés et végétalisés pour créer des respirations dans le paysage bâti et pour conserver ou créer des cônes de vues vers les coteaux et vers la vallée de la Seine (selon les principes du zoom du schéma des orientations). Les projets devront autant que possible préserver les arbres de hautes tiges existants, notamment les alignements d'arbres au port sculpté sur le Bd Renard Benoit, l'avenue de la Gare, les peupliers et l'arbre à cavité sur l'ancien site Turbomeca

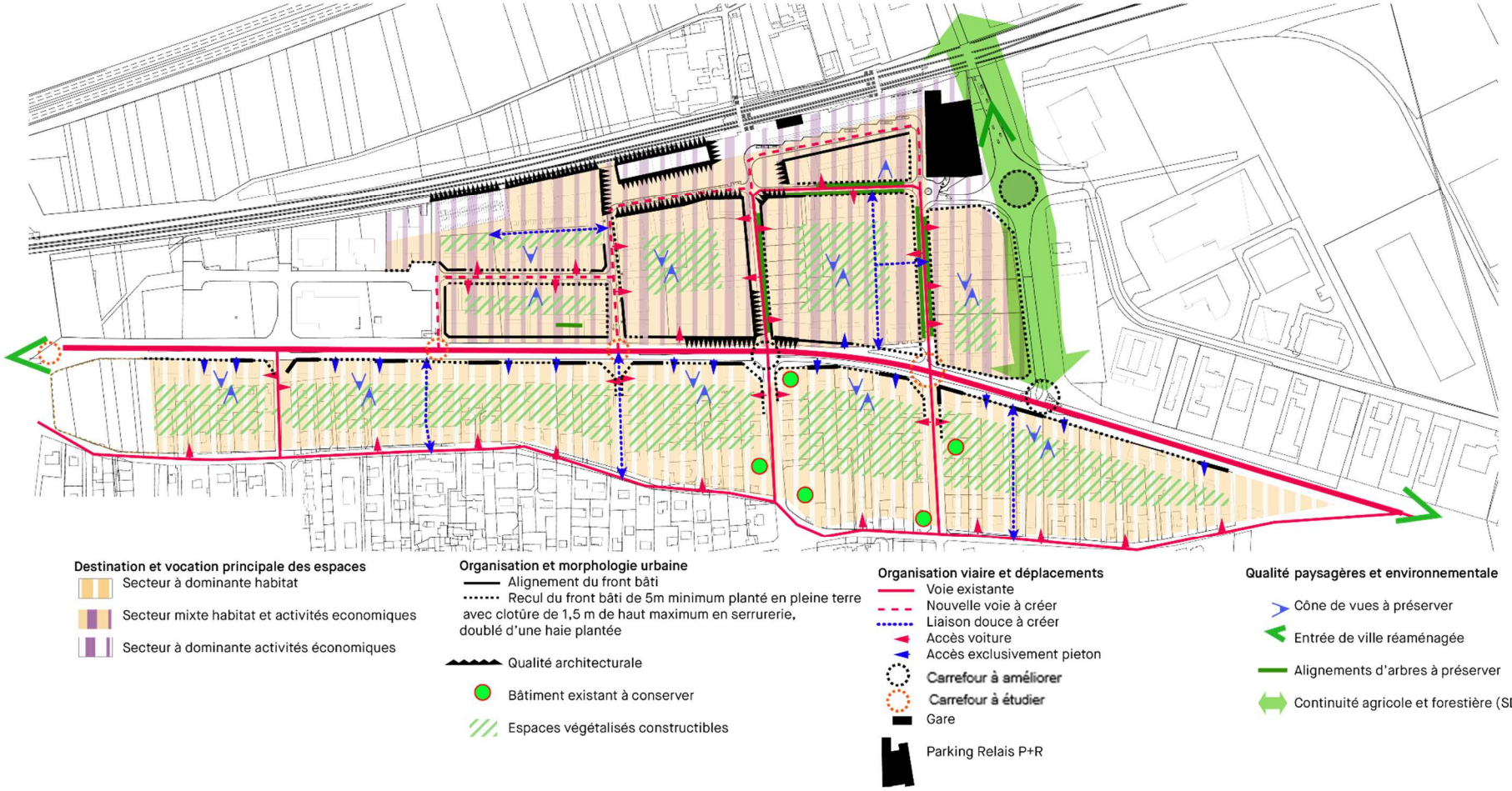
► **Continuité écologique :** Les arbres plantés seront d'essences locales pouvant participer à la trame verte par la préservation de corridors écologiques ou d'habitat propice à la biodiversité**.** La majorité des essences employées sur les espaces végétalisés (toutes strates confondues) seront indigènes, de préférence peu demandeuses en eau et en entretien, et adaptées aux évolutions climatiques.
Les espaces végétalisés sont organisés de sorte à favoriser des continuités écologiques à l'échelle du quartier.
La continuité agricole et forestière matérialisée par le SDRIF à l'emplacement de la RD130 et de son passage au-dessus des infrastructures des voies ferrées et de l'A13 sera confortée par le projet par la préservation d'une bande végétalisée et arborée de part et d'autre de la RD130, support de biodiversité et mettant les logements à distance des nuisances de la voie.

Qualité environnementales et prévention des risques : gestion des eaux
Le secteur de projet se situe à proximité des zones de captages d'eau, une attention particulière sera donc à porter, au sein des terrains privés et emprises publiques, à l'adaptation des usages aux potentielles pollutions des sols et aux revêtements de sols afin de ne pas polluer l'eau et le sol.
Au sein des terrains privés, il est recommandé de créer des dispositifs paysagers type noue pour une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Il conviendra de privilégier la récupération et le traitement des eaux pluviales dans des bassins de captage et d'infiltration dans l'esprit de noues.
La fonctionnalisation des toitures non accessibles aux résidents est recommandée soit par l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, soit par des toitures végétalisées. Les parkings ou bâtiments à usages commerciaux de plus de 500m2 d'emprise au sol devront favoriser une couverture de photovoltaïque de minimum 30% de la surface de leur toiture
Au sein de chaque parcelle, une attention sera portée au nivellement des sols des abords des constructions afin d'aménager des cheminements confortables et paysagers en préservant autant que possible des espaces de pleine terre.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

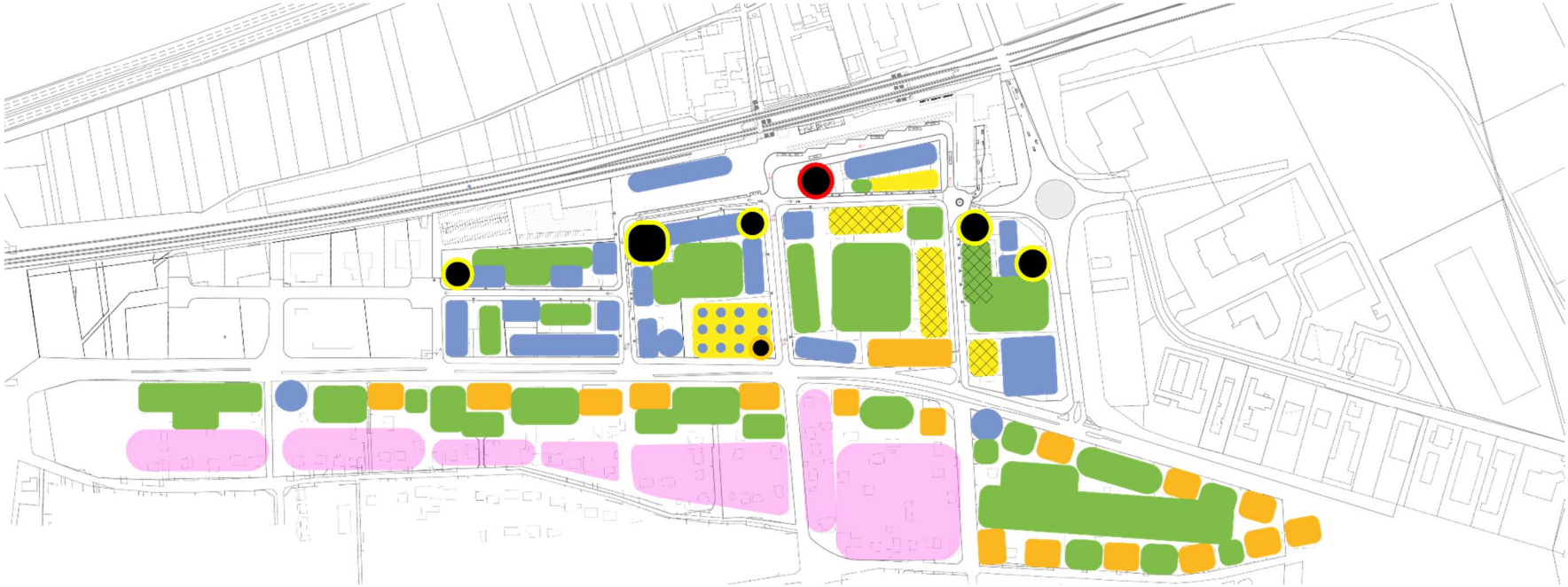
Carrefour à étudier

ZOOM : Le secteur quartier gare et ses abords – schéma des orientations



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Schéma des typologies et des hauteurs du secteur quartier gare et ses abords



Implantations des typologies bâties

- Individuel groupé en R+1 max
- Individuel groupé en R+1+C max, implantation possible en limite séparative
- Individuel groupé en R+2 max, implantation possible en limite séparative
- Plots intérmédaires en R+2 max
- Petit collectifs en R+3 max
- Collectifs en R+3+C max
- RDC commercial avec emergences ponctuelles
- Collectifs en R+4+ C max
- R+5+C max
- R+6+C max
- Confortation du tissu pavillonnaire existant : R+1+C max

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

3. Titre IV Règlement - Partie 1 et 2: Règlement de zones

CHAPITRE	ARTICLE	Extrait de la disposition du PLUi en vigueur	**PROPOSITION POUR MISE EN COMPATIBILITE**
Partie 1 Chapitre 0	0.2 Nomenclature des zones définies par les documents graphiques	- secteur UAb1 : "Mantes Innovaparc", commune de Buchelay - secteur UAb2 : "Mantes Université", communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay - secteur UAb3 : " Limay centre-ville", commune de Limay - secteur UAb4 : " Les Fontaines", commune de Mézières-sur-Seine - secteur UAb5 : " Les Hauts de Rangiport", commune de Gargenville - secteur UAb6 : " Le Mitan", commune de Chapet - secteur UAb7 : "Ecopôle Seine-Aval", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb8 : "Carrières-centralité", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb9 : " Saint-Louis", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb10 : " Rouget de Lisle", commune de Poissy - secteur UAb11 : "Maurice Clerc", commune de Poissy - secteur UAb12 : "Andrésy secteur gare", commune d'Andrésy - secteur UAb13 : "Achères cœur de ville", commune d'Achères - secteur UAb14 : "Achères Petite Arche", commune d'Achères - secteur UAb15 : « secteur d'extension nord-est » à Ecquevilly - secteur UAb16 : « Îlot des Cygnes » à Mantes-la-Jolie	Modification : Ajout d'une disposition spécifique - secteur UAb1 : "Mantes Innovaparc", commune de Buchelay - secteur UAb2 : "Mantes Université", communes de Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville et Buchelay - secteur UAb3 : " Limay centre-ville", commune de Limay - secteur UAb4 : " Les Fontaines", commune de Mézières-sur-Seine - secteur UAb5 : " Les Hauts de Rangiport", commune de Gargenville - secteur UAb6 : " Le Mitan", commune de Chapet - secteur UAb7 : "Ecopôle Seine-Aval", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb8 : "Carrières-centralité", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb9 : " Saint-Louis", commune de Carrières-sous-Poissy - secteur UAb10 : " Rouget de Lisle", commune de Poissy - secteur UAb11 : "Maurice Clerc", commune de Poissy - secteur UAb12 : "Andrésy secteur gare", commune d'Andrésy - secteur UAb13 : "Achères cœur de ville", commune d'Achères - secteur UAb14 : "Achères Petite Arche", commune d'Achères - secteur UAb15 : « secteur d'extension nord-est » à Ecquevilly - secteur UAb16 : « Îlot des Cygnes » à Mantes-la-Jolie - secteur UAb17 : « Quartier gare » à Epône et Mézières sur Seine
	1.4.4		*La mention du périmètre d'attente sur Epône est supprimée*
PARTIE 2 du règlement			
CHAPITRE	ARTICLE	REGLEMENT approuvé	**PROPOSITION**

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

			POUR MISE EN COMPATIBILITE
Partie 2 Chapitre 2 Zone UAb	1 Destination des constructions et usages des sols	Cf page 20	Pas de modification
Partie 2 Chapitre 2 Zone UAb	2 .1 Morphologie et implantations des constructions LIMITES PUBLIQUES	Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ***2.1.1.1 Dans la zone UAb et les secteurs UAb2 et UAb16*** Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie* et de la profondeur du recul est guidé au regard de l'un au moins des critères suivants : - fonctionnel, lié à la destination de la construction ou du rez-de-chaussée de la construction vers de l'habitation, des équipements d'intérêt collectif ou des activités économiques, - morphologique, en prenant en compte l'aspect architectural de la construction et de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère, - environnemental, selon la nature de la ou des voie(s) concernée(s), et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.	Modification : Ajout d'une disposition spécifique Chapitre 2 - LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ***2.1.1.1 Dans la zone UAb et les secteurs UAb2, UAb16 et UAb17*** Les constructions sont implantées soit en limite de voie*, soit en recul* de cette dernière. Le choix d'implantation des constructions par rapport à la limite de voie* et de la profondeur du recul est guidé au regard de l'un au moins des critères suivants : - fonctionnel, lié à la destination de la construction ou du rez-de-chaussée de la construction vers de l'habitation, des équipements d'intérêt collectif ou des activités économiques, - morphologique, en prenant en compte l'aspect architectural de la construction et de la séquence urbaine dans laquelle elle s'insère, - environnemental, selon la nature de la ou des voie(s) concernée(s), et des nuisances qu'elle est susceptible d'engendrer.
Partie 2 Chapitre 2 Zone UAb	2 .2 Morphologie et implantations des constructions LIMITE SEPARATIVES	**2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** **2.2.1.1 *Dans la zone UAb et le secteur UAb16*** Les constructions sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières. En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à la moitié de la hauteur des façades* ou parties de façade de la construction (Hf/2).	Modification : Ajout d'une disposition spécifique **2.2 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** ***2.2.1.1 Dans la zone UAb et le secteur UAb16 et UAB17*** Les constructions sont implantées soit en limites séparatives*, soit en retrait* de ces dernières. En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à la moitié de la hauteur des façades* ou parties de façade de la construction (Hf/2).

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Partie 2 Chapitre 2 Zone UAb	2 .3 Morphologie et implantations des constructions LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	**2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** ***2.3.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb*** ***Dans le secteur UAb 3*** La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).	Modification : Ajout d'une disposition spécifique **2.3 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** ***2.3.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb*** ***Dans le secteur UAb 3 et UAb17*** La distance* entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain* est précisée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Partie 2 Chapitre 2 Zone UAb	2 .4 Emprise au sol	**2.4 - L'emprise au sol des constructions** **2.4.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb**	Modification : Ajout d'une disposition spécifique **2.4 - L'emprise au sol des constructions** **2.4.1.2 Dans les autres secteurs de la zone UAb** **Dans le secteur UAb17** Le coefficient d'emprise au sol* des constructions est limité à 60 % de la superficie du terrain. Toutefois, dans une bande de 100 m de large depuis les rails les plus au sud de la voie de chemin de fer et sur toute la longueur du secteur UAb-17, le coefficient d'emprise au sol est limité à 65 %.
Partie 2 Chapitre 2 Zone UAb	2 .5 Hauteur maximale des constructions	**2.5 - La hauteur maximale des constructions** **2.5.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb**	Modification : Ajouter une disposition spécifique **2.5.1.2 Dans les secteurs de la zone UAb** **Dans le secteur UAb 17** La hauteur maximale* s'exprime en hauteur en niveaux sans application du VET selon les orientations indiquées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
Partie 2 Chapitre 3 Zone UAb	3 .2 Espaces libres		Modification : Ajout d'une disposition spécifique **3.2.16 - Secteur UAb17**

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Le coefficient de pleine terre* minimal est de 20%
La mise en œuvre des coefficients de compensation, prévus au paragraphe 3.1.4 du chapitre 3 de la partie 1 du règlement, est applicable.
Toutefois, dans ce secteur, les coefficients applicables sont les suivants :

Nature de l'espace	Coefficient de compensation	Equivalence pour surface de 100 m² de pleine terre
Espace de pleine terre	1	100m²
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 30 cm	0,5	50 m²
Toiture végétalisée sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	0,8	80 m²
Espace végétalisé sur dalle sur une épaisseur de terre ≥ 70 cm	0,8	80 m²
Surface végétalisée perméable à l'eau et à l'air, telles que les dalles alvéolées engazonnées	0,3	30 m²

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics et de services urbains*, le coefficient de pleine terre* ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces de pleine terre sont végétalisés et plantés et ne peuvent être utilisés à l'usage du stationnement des véhicules.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres non bâtis sont plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100m² de terrain libre. En outre, un arbre de haute tige est planté ou maintenu par 50 m² de superficie d'espaces de pleine terre.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Partie 2 Chapitre 4 Zone UAb	4.3. Les clôtures	**4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*** Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Dans le secteur UAb8, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont 0,60 mètre au maximum pour les parties pleines. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.	Modification : ajout d'une disposition spécifique **4.3.1 - Les clôtures implantées en limite de voie*** Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Dans le secteur UAb8, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre dont 0,60 mètre au maximum pour les parties pleines. Dans le secteur UAb17, la hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, des clôtures différentes peuvent être réalisées pour des raisons fonctionnelles ou de sécurité.
Partie 2 Chapitre 5 Zone UAb	5.2 Dessertes et stationnements	**5.2 - Stationnement** **5.2.1 - Dans la zone UAb et le secteur UAb16** **5.2.1.1 *Dispositions relatives au stationnement*** Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer. Toutefois, nonobstant les dispositions prévues dans la partie 1, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par logement, en dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, est fixé à 1 place, quelle que soit la commune concernée. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs de la zone UAb. **5.2.1.2 *Modalités de réalisation des places de stationnement*** Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5). Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement. La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.	Modification : ajout d'une disposition spécifique **5.2.1 - Dans la zone UAb et le secteur UAb 16 et UAb 17** **5.2.1.1 *Dispositions relatives au stationnement*** Les dispositions réglementaires relatives aux normes de stationnement des véhicules automobiles et des vélos, ainsi que leurs modalités de calcul, se situent au chapitre 5 de la partie 1 du règlement, auquel il convient de se référer. Toutefois, nonobstant les dispositions prévues dans la partie 1, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser par logement, en dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, est fixé à 1 place, quelle que soit la commune concernée. Cette disposition n'est pas applicable dans les secteurs de la zone UAb. **5.2.1.2 *Modalités de réalisation des places de stationnement*** Les dispositions relatives aux modalités de réalisation des places de stationnement sont prévues dans la partie 1 du règlement (chapitre 5). Le mode de réalisation des places de stationnement contribue à l'insertion paysagère du projet au regard des caractéristiques particulières de son environnement. La conception et la localisation des aires de stationnement en surface sont prévues, lorsqu'elles sont autorisées, au chapitre 3, section 3.3 du présent règlement de zone.
Partie 2 Chapitre 6 Zone UAb	6.1 à 6.2 Equipements et réseaux		Pas de modification

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

4. Titre IV Règlement -: Liste des emplacements réservés (4.1) et servitudes de localisation (4.3)

Extrait du tableau des emplacements réservés sur Mézières-sur-Seine

AVANT

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MES1a	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison douce - Cité des Gravois / Rue Nationale	206 m²	CU GPSEO
MES1b	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Accès canalisation 800 eaux usées et liaison douce - Cité des Gravois	191 m²	CU GPSEO
MES2	MEZIERES SUR SEINE	Equipement public	Equipements publics - Rue des Gravois côté nord (type équipements de loisirs, sportifs, enfance et petite enfance)	3914 m²	Commune
MES3	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voirie de liaison - Rue des Gravois et Théophile Réal	2103 m²	CU GPSEO
MES5a	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Bassin d'eau pluviale - Rue Nationale Ouest	2640 m²	CU GPSEO
MES5b	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement entrée de ville - Rue froidure	880 m²	Commune
MES6	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux de la Rubelle - Ruelle Thomassé	1731 m²	CU GPSEO
MES8a	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison routière F13 A13 Cergy	51019 m²	Département
MES8b	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Emprise SNCF	19237 m²	SNCF
MES9	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie - Rue Bellevue	1307 m²	CU GPSEO

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

MES10	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voirie de liaison avec Rue de la Villeneuve - Rue de Mézerolles	616 m²	CU GPSEO
MES11	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement de voirie - Chemin de fourneau	393 m²	CU GPSEO
MES13	MEZIERES SUR SEINE	Equipement public	Agrandissement de l'école - Rue de la villeneuve	955 m²	Commune
MES14a	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux pluviales - Bois de crane	19683 m²	CU GPSEO
MES14b	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux pluviales - Bois de crane	1316 m²	CU GPSEO
MES16	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement de la voirie (rond-point) - RD 113 Rue du cimetière	1471 m²	Département
MES17	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Création de voirie	1970 m²	Commune
MES18	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Création de voirie	2014 m²	Commune
MES19	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Création de voirie	179 m²	Commune

APRES (en rouge les espaces réservés ajoutés)

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MES1a	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison douce - Cité des Gravois / Rue Nationale	206 m²	CU GPSEO
MES1b	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Accès canalisation 800 eaux usées et liaison douce - Cité des Gravois	191 m²	CU GPSEO
MES2	MEZIERES SUR SEINE	Equipement public	Equipements publics - Rue des Gravois côté nord (type équipements de loisirs, sportifs, enfance et petite enfance)	3914 m²	Commune

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

MES3	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voirie de liaison - Rue des Gravois et Théophile Réal	2103 m²	CU GPSEO
MES5a	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Bassin d'eau pluviale - Rue Nationale Ouest	2640 m²	CU GPSEO
MES5b	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement entrée de ville - Rue froidure	880 m²	Commune
MES6	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux de la Rubelle - Ruelle Thomassé	1731 m²	CU GPSEO
MES8a	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Liaison routière F13 A13 Cergy	51019 m²	Département
MES8b	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Emprise SNCF	19237 m²	SNCF
MES9	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement voirie - Rue Bellevue	1307 m²	CU GPSEO
MES10	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Voirie de liaison avec Rue de la Villeneuve - Rue de Mézerolles	616 m²	CU GPSEO
MES11	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement de voirie - Chemin de fourneau	393 m²	CU GPSEO
MES13	MEZIERES SUR SEINE	Equipement public	Agrandissement de l'école - Rue de la villeneuve	955 m²	Commune
MES14a	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux pluviales - Bois de crane	19683 m²	CU GPSEO
MES14b	MEZIERES SUR SEINE	Réseaux - Assainissement	Bassin de rétention des eaux pluviales - Bois de crane	1316 m²	CU GPSEO
MES16	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Aménagement de la voirie (rond-point) - RD 113 Rue du cimetière	1471 m²	Département
MES17	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Création de voirie	1970 m²	Commune

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

MES18	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Création de voirie	2014 m²	Commune
MES19	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Création de voirie	179 m²	Commune
MES20	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Elargissement de l'avenue de la gare	994,04m²	CU GPSEO
MES21	MEZIERES SUR SEINE	Voirie - Projet Transport	Transformation en boulevard urbain de la RD113	1052m²	Département

Extrait des servitudes de localisation :

AVANT

EPO111	EPONE	Parking relais	E 17, 18, 19, 177, 178, 179, 180	CU GPSEO

APRES

EPO111	EPONE	Parking relais	E 17, 18, 19, 177, 178, 179, 180	CU GPSEO

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

5. Titre IV Règlement – Partie 5 : Dispositions graphiques : PLAN DE ZONAGE



AVANT



APRES

- Indication du secteur UAb-17
- Modification du périmètre de la zone UAb/ secteur UAb17
- Suppression du périmètre d'attente
- Suppression de la servitude de localisation EPO111
- Suppression des étiquettes de hauteur dans le périmètre du secteur UAb-17
- Ajout de deux emplacements réservés pour l'élargissement de l'av. de la gare et RD113

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251114-MEC_PLUI_Epone1-AI
Date de télétransmission : 14/11/2025
Date de réception préfecture : 14/11/2025

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble Grand Paris Seine & Oise



APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 NOVEMBRE 2025

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLUi - Projet Ilot Front de Gare Mantes-Station - Commune de Mantes-la-Ville

Communauté Urbaine Grand Paris Seine ★ 3 ★

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

I. CADRE GÉNÉRAL DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi....4

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O....4

1. Le PLUi de GPS&O, le plus vaste d'Ile-de-France....4

2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire....4

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O 5

4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation....7

B. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi....9

1. Le champ d'application de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi....9

2. L'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité....10

3. La saisine de l'autorité environnementale....11

4. L'absence d'incidences environnementales....13

5. Concertation préalable....13

6. Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)....13

7. L'enquête publique....13

8. Approbation de la mise en compatibilité du PLUi....14

9. Le caractère exécutoire....14

II. DESCRIPTION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTERET GENERAL....16

III. LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI....18

A. Localisation de la modification....18

B. Pièces impactées....19

C. Incidences sur la superficie des zones....20

D. Détails des modifications....21

1. Dans l'OAP de secteurs à enjeux métropolitains n°2....21

2. Dans le règlement graphique....28

IV. COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR....29

A. Préambule....29

B. Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) 32

1. Le SDRIF, horizon 2030....32

2. Le SDRIF-E, horizon 2040....33

A. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France....36

C. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de GPS&O....38

D. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)....39

E. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)....40

F. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine - Normandie....42

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

G. Le Plan de gestion des risques d'inondation Seine – Normandie 42
H. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) 43
I. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 44

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

I. CADRE GÉNÉRAL DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUi

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O

1. Le PLUi de GPS&O, le plus vaste d'Ile-de-France

Créée le 1er janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) est le résultat de la fusion de six intercommunalités :

- La communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- La communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- La communauté d'agglomération Poissy-Archères-Conflans (CAPAC) ;
- La communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- La communauté de communes Seine Mauldre (CCSM) ;
- La communauté de communes des Coteaux du Vexin (CCCV).

Cette fusion n'est pas anodine puisque la collaboration entre les intercommunalités aujourd'hui regroupées est ancienne. En effet, la majorité travaillaient autour de l'opération d'intérêt national Seine-Aval depuis 2006.
Pionnière dans la co-construction et dans beaucoup de sujets liés à l'intercommunalité, GPS&O s'est construite autour des enjeux nationaux des lois de modernisation de l'action publique territoriale et de l'affirmation des métropoles (2014) et relative à la nouvelle organisation du territoire de la république (2015). La Communauté urbaine s'inscrit dans la prise de responsabilité des échelons locaux.

- CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE
- > 73 communes
- > 427 896 habitants (INSEE, 2021)
- > 26 gares et 113 lignes de bus
- > 90km de berges de Seine
- > 76% d'espaces agricoles et naturels et forestiers

2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire

Seulement créée le 1er janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) a prescrit le PLUi dès avril 2016 afin de poser les fondations d'un projet de territoire fédérateur nécessaire à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques menées par la Communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.
L'objectif était d'achever l'élaboration du PLUi, sur la plus grande Communauté urbaine de France, dans un délai contraint afin que ce document puisse être le support de la réalisation de nombreux projets portés par les communes ou des grands acteurs du territoire et applicable avant la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) régissant encore certaines communes.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Cet objectif ambitieux, au regard de l'étendue du territoire et d'un calendrier contraint, a été atteint, le PLUi ayant été approuvé le 16 janvier 2020.
Le PLUi a été construit avec les communes membres dans le cadre d'une collaboration régulière, efficace et innovante au sein de la Communauté urbaine
Le parti pris par GPS&O, dès le début de l'élaboration du PLUi, a été de concevoir un document porteur d'une harmonisation de la règle d'urbanisme modernisée sur l'ensemble du territoire.
Le PLUi est volontairement innovant en matière de planification urbaine. Outre, la volonté d'élaborer un véritable PLUi à l'échelle des 73 communes, le PLUi intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation des PLU en vigueur depuis le 1er janvier 2016 en mettant en œuvre un urbanisme de projet.
Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

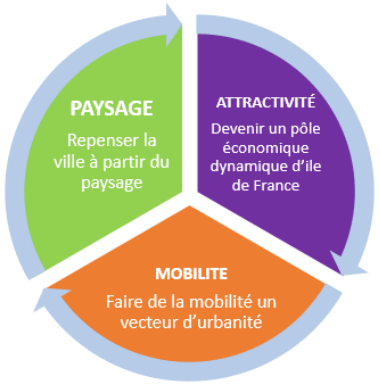
- Libère d'une application stricte de règles normatives en favorisant une réflexion autour du projet, sa qualité, son insertion dans son site et son inscription dans le cadre général d'un aménagement cohérent ;
- Évite de recourir à des modifications ponctuelles du PLUi. Il est libéré de l'application stricte des règles normatives pour favoriser une réflexion autour d'un projet, de sa qualité, de son insertion dans le site ainsi que de son inscription dans un projet d'aménagement global cohérent.

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O

Le positionnement de GPS&O, au carrefour de Paris et de la Normandie en fait un territoire clé du développement de l'axe Seine avec une organisation portuaire, fluviale et logistique. Cette fonction de centralité est renforcée par des grands projets structurants de l'ouest parisien : la ligne nouvelle Paris Normandie (LNPN) et le prolongement du RER E.
Le territoire, dont le fleuve est le fil conducteur, s'appuie sur plusieurs pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services : autour de Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Poissy et Conflans/Achères, ainsi que sur des zones rurales qui occupent les deux tiers de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.
Du haut de son statut de plus grand PLUi de France, le PLUi de GPS&O présente ainsi un profil singulier. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont ainsi permis de mettre en évidence les spécificités du territoire qui sont retranscrites dans les différentes pièces du PLUi.

a) Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) retranscrivant les grands enjeux du territoire

Le PADD se décompose en trois axes. Au travers de son premier axe « La ville paysage », la Communauté urbaine a souhaité protéger et mettre en valeur, non seulement les paysage de la vallée de la Seine, mais également tous les paysages urbains (Poissy, Mantes-la-Jolie…) et ruraux (Vexin Français…) du territoire.



Le deuxième axe du PADD traite, quant à lui, de l'enjeu que représente le positionnement de GPS&O par rapport à la métropole

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

du Grand Paris, notamment d'un point de vue économique ; l'objectif étant de conforter cette attractivité liée à ce positionnement.
Enfin, le troisième et dernier axe « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » permet de définir des objectifs permettant de construire et de développer le territoire notamment en fonction des enjeux de la mobilité du territoire.

b) Une diversité d'échelles d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) offrant un projet de territoire riche

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique visant à :

- harmoniser les documents d'urbanisme des 73 communes membres tout en conservant les spécificités locales ;
- exprimer des orientations cohérentes pour l'ensemble du territoire, tenant compte d'une vision élargie des enjeux environnementaux, de développement urbain et de mobilité, notamment.

A ce titre, l'expression du projet de territoire s'exprime nécessairement à plusieurs échelles :

- l'ensemble du territoire ;
- les territoires d'enjeux intéressant plusieurs communes ;
- les territoires communaux.

Pour appuyer cet objectif, le PLUi comprend quatre types d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- deux OAP définissant une politique d'aménagement à l'échelle du territoire sur les thèmes :
  a. du développement des activités commerciales et artisanales ;
  b. de la trame verte et bleue et des belvédères sur les grands paysages ;
- 14 OAP couvrant des secteurs à enjeux métropolitains et concernant des territoires qui s'étendent sur plusieurs communes ;
- 109 OAP concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal.

L'articulation des différentes échelles des OAP entre elles et avec le règlement écrit et graphique est encadrée dans le règlement du PLUi et dans la première partie de chaque OAP.
Chaque document rappelle le principe d'opposabilité des OAP. Les orientations d'une OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec chaque projet d'aménagement ou de construction prévu sur le secteur (et non de conformité comme c'est le cas pour le règlement du PLUi)

c) Un règlement écrit et graphique adapté aux différents contextes territoriaux

Le territoire de GPS&O présente des profils de communes très différents qui vont des villes fortement urbanisées (Les Mureaux, Poissy…) à des villages plus ruraux (Guernes, Drocourt…).
Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi visent à :

- traduire les orientations du PADD pour permettre leur mise en œuvre dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (instructions des autorisations d'urbanisme: déclaration préalable, permis de construire et d'aménager…) ;

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

- établir un règlement unique et unifié pour les 73 communes, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles ;
- prendre en compte les projets en cours de réalisation ;
- composer le règlement selon les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU ;
- organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.

Le règlement du PLUi a donc défini ces zones et ces secteurs en tenant compte de ces objectifs.
En termes de composition, le règlement écrit se décompose en cinq parties :

- La partie 1 a vocation à rassembler toutes les définitions et les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- La partie 2 regroupe les règlements de chacune des zones et fixe les règles et les normes propres à chacune d'entre elles ;
- La partie 3 correspond aux protections du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- La partie 4 correspond aux annexes et plus particulièrement aux emplacements réservés et servitudes de localisation ;
- La partie 5 regroupe les dispositions graphiques : plans de zonage, plan de zones humides, prescriptions graphiques…

4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation

a. Les précédentes évolutions du PLUi

Le PLUi est un document vivant, qui est amené à évoluer pour s'adapter aux besoins des communes et du territoire. Ces évolutions tiennent compte du cadrage méthodologique et des objectifs ayant guidé l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.
Plusieurs mises à jour sont intervenues depuis son approbation :

- Par arrêté n°ARR2020_014 du 10 mars 2020, une première mise à jour a intégré l'actualisation du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire ;
- Par arrêté n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021, une deuxième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publique et de nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi. A cette occasion, le PLUi a été mis en compatibilité au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2021-07-09-00009 du 9 juillet 2021 relatif au projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine modifiant et créant de nouveaux emplacements réservés sur les deux communes concernées ;
- Par arrêté n°ARR2022_104 du 22 juin 2022, une troisième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec les documents à titre d'information.
- Par arrêté n°4 ARR2023_114, une quatrième mise à jour a actualisé le rapport de présentation, les annexes du PLUi (liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexes à l'article R. 151-52, annexes à l'article R. 151-53 et les documents à titre d'information complémentaire).

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

- Par arrêté n°ARR2024_089 du 16 octobre 2024, une cinquième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publiques et de nouveaux périmètres en lien avec les annexes à titre d'information du PLUi ;
- Par arrêté n°ARR2025_012 du 4 février 2025, une sixième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec de nouveaux périmètres liés aux annexes à titre d'information du PLUi.

Le PLUi a fait l'objet d'une première modification simplifiée approuvée par une délibération du conseil communautaire du 30 juin 2022 (CC_2022-06-30_18) avec uniquement pour objet de corriger des erreurs matérielles sur la commune de Guerville (*cf.* additif au rapport de présentation n°4.2.2 de la partie 4 du rapport de présentation du PLUi approuvé).

Le PLUi a également fait l'objet d'une première modification générale approuvée par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2023 (CC 2023-12-14_39). Cette modification générale a eu pour objet :

- de corriger des erreurs matérielles et d'améliorer la lisibilité du dossier de PLUi ;
- de clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement ;
- d'ajuster et de préciser certains zonages règlementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet. Ces évolutions mineures portent principalement sur des changements de catégorie au sein d'une zone urbaine mixte, d'une zone urbaine mixte à une zone naturelle ou de reclassement possible d'une zone urbaine mixte en zone urbaine spécialisée. Quelques adaptations de zonage visent à assurer davantage de cohérence avec les risques naturels ou la qualité des paysages ;
- d'ajuster ou de supprimer des prescriptions graphiques. Par exemple : la réduction, suppression ou création d'emplacements réservés, l'ajout ou suppression de linéaires commerciaux, des compléments en matière d'étiquette de hauteur, ajout de changement de destination possible visant la valorisation de constructions existantes en lien avec l'accueil du tourisme en zone naturelle ou agricole, etc ;
- d'ajuster, de supprimer et de créer de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles (à échelle communale ou à enjeux métropolitains) pour tenir compte de l'évolution de certains projets ou de leur achèvement ;
- de consolider et compléter certaines protections patrimoniales, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;
- de renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte (ajout de protections graphiques règlementaires, aucune réduction de ces protections n'étant possible) ;
- de faire correspondre le document matériel qu'est le PLUi (plan de zonage notamment) avec la réalité juridique liée aux jugements d'annulations partielles du Tribunal administratif de Versailles en date du 28 juillet 2021.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

b. Les procédures d'évolutions du PLUi parallèles et indépendantes à la procédure en cours

Menées en parallèle de cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, plusieurs procédures d'évolution du document d'urbanisme méritent d'être mentionnées au regard de leur état d'avancement.

Chaque procédure est indépendante et sans effet sur les autres.

Déclaration de Projet (MEC DP) :

- Le projet de renouvellement urbain du quartier Beauregard sur le territoire de Poissy. Une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est en cours ;
- Le projet de renouvellement urbain de la Cité du Parc sur le territoire de Vernouillet. Une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est en cours.

Déclaration d'Utilité Publique (MEC DUP)

- la mise en compatibilité du PLUi liée à une déclaration d'utilité publique (DUP) sur les communes d'Épône et Mézières-sur-Seine dans le cadre de l'arrivée du RER EOLE.
- La mise en compatibilité du PLUi liée à une déclaration d'utilité publique (DUP) sur la commune d'Orgeval sur le secteur « Quarante Sous / Dammann » dans le cadre d'un projet urbain.

Modification simplifiée

- La modification simplifiée sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes. Cette procédure concerne des ajustements mineurs de l'OAP de secteur à échelle communale « Secteur 1 » et devrait être approuvée lors du Conseil Communautaire de juin prochain 2025.

CHIFFRES CLÉS DU PLUi SUITE A L'APPROBATION DE LA MODIFICATION GENERALE N°1

> 27 zones dans le règlement

> 14 OAP de secteurs à enjeux métropolitains

> 1 OAP Trame Verte et Bleue

> 1 OAP Commerce et Artisanat

> 109 OAP à l'échelle communale

B. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi

1. Le champ d'application de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi

La procédure de mise en compatibilité vise à modifier certaines dispositions du PLUi de GPS&O afin que celui-ci devienne

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

compatible avec un projet d'aménagement, faisant l'objet d'une déclaration de projet (DP).
Le recours à cette procédure se justifie quand le projet objet de la DP n'est pas compatible avec le document d'urbanisme en vigueur.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi s'inscrit dans le cadre légal des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-17 du code de l'urbanisme. Ces articles du code de l'urbanisme rappellent que le PLUi doit être mis en compatibilité lorsque les règles qu'il édicte ne permettent pas la réalisation d'une opération reconnue d'utilité publique ou d'intérêt général.

Selon l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi est prévue en application de l'article L. 300-6 et notamment les 1er et 3e alinéas :

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

[…]

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

[…]

Conformément à ces articles, les évolutions proposées du PLUi ne peuvent concerner que l'objet du projet que ce soit dans son étendue géographique ou dans l'objet des modifications règlementaires proposées.

Ainsi, seront exposés : le projet, son intérêt général et les ajustements apportées au PLUi opposable afin de garantir sa compatibilité avec ledit projet.

Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le PLUi est soumise à enquête publique, au titre du chapitre III, du titre II, du livre Ier du code de l'environnement.

2. L'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité

Les évolutions envisagées portent sur le secteur de l'ilot front de gare couvert par l'OAP de secteur à enjeux métropolitains « Mantes Station - le quartier musique ».

Ces évolutions entrent dans le champ de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Compte tenu de son objet, cette MEC DP ne vient pas faire évoluer le PADD ou remettre en cause ses orientations.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

De plus, cette modification est sans incidence sur la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur et notamment :

- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF et SDRIF-E qui sera prochainement approuvé par le conseil d'Etat) ;
- les documents de programmation de la Communauté urbaine : le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) qui définit pour 6 ans la politique de l'habitat de GPS&O pour la période 2018/2023 (A noter qu'un nouveau PLHi est en cours d'élaboration pour la période 2025/2030) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), outil de coordination qui combine politiques énergétique et économique mais aussi d'amélioration de la qualité de l'air et lutte contre l'artificialisation des sols ; Le plan des Mobilités Île-de-France, anciennement appelé Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ; a été arrêté par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France le 27 mars 2024 (en cours de révision);

1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
2. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine-Normandie 2016-2021 ;
3. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France.

En accord avec la commune de Mantes-la-Ville, le Président de la Communauté urbaine a donc pris l'initiative de lancer une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi de Grand Paris Seine & Oise.

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi se déroulera telle que prévue par les articles L153- 54 à L153-59 et R153-13 à R153 du code de l'urbanisme.

3. La saisine de l'autorité environnementale

La loi du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique modifie le code de l'urbanisme et soumet l'ensemble des procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au JO du 15 octobre 2021 crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Ce dispositif a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale. Dans ce cas, conformément aux dispositions des articles R. 104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable « saisit l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

L'absence de réponse de l'autorité environnementale après 2 mois, vaut avis favorable, pas d'évaluation environnementale. Cette décision fait l'objet d'une délibération motivée du Conseil Communautaire, soumise aux mesures de publicité de l'article R.153-21.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

La Communauté urbaine considérant que cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, un dossier comprenant les éléments listés à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme est transmis à l'autorité environnementale.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

4. L'absence d'incidences environnementales

L'autorité environnementale a été saisie le 15/10/2024 pour l'examen au cas par cas de cette mise en compatibilité du PLUi.
Par sa décision du 11/12/2024, la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) s'est prononcée **favorablement** à l'absence d'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du PLUi.

Par conséquent, le conseil communautaire de GPS&O prendra une délibération actant la dispense d'évaluation environnementale de la procédure.

5. Concertation préalable

La concertation est dépendante de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Etant donné que la MRAe a dispensé le projet d'évaluation environnementale, la concertation préalable n'est pas nécessaire.

6. Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)

Conformément à l'article L.153-52 du code de l'urbanisme, les personnes publiques consultées sont saisies par courrier, pour donner leur avis sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

Une réunion d'examen conjoint des PPA sera organisée.

7. L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique du projet et conjointement sur la mise en compatibilité du PLUi qui en est la conséquence.

Selon l'article L. 153-53 du code de l'urbanisme l'enquête publique est menée par la Communauté urbaine. La durée de l'enquête publique ne pourra être inférieure à 30 jours.

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de MEC du PLUi peut être modifié pour tenir compte :

- des avis joints au dossier d'enquête publique,
- des avis des PPA émis lors de la réunion d'examen conjoint ;
- si évaluation environnementale : de l'avis de la MRAE ;
- des observations du public et des résultats de l'enquête publique ;
- du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur ou de la commission d'enquête.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

8. Approbation de la mise en compatibilité du PLUi

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis, au conseil municipal de Mantes-la-Ville. Le conseil municipal dispose alors d'un délai de trois mois pour émettre un avis. À défaut, ce dernier est réputé favorable.

Ensuite, le conseil communautaire de GPS&O adopte par délibération la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité.

9. Le caractère exécutoire

La mise en compatibilité deviendra exécutoire dans un délai d'un mois après la transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat (article L.153-53), après avoir effectué toutes les modalités de publicité requise, à savoir : le versement dans le Géoportail de l'urbanisme, l'affichage pendant au moins un mois au siège de la CU et les communes concernées, l'insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et la publication électronique de l'acte sur le site internet de la Communauté urbaine.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

LES DATES CLES DE LA PROCEDURE

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLUi MANTES-LA-VILLE

Octobre 2024
Engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité - Étude de projet.

Octobre-novembre 2024
Saisine de l'autorité environnementale - Cas par cas “Ad hoc”.

Mi-juin 2025
Réunion d'examen conjoint des PPA

Septembre 2025
Enquête publique unique portant à la fois sur l’intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLUi

Octobre 2025
Avis de la commune de Mantes-la-Ville

Novembre 2025
Délibération du Conseil Communautaire adoptant la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité

Décembre 2025
Caractère exécutoire

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

DESCRIPTION DU PROJET ET JUSTIFICATION DE SON INTERET GENERAL

La mise en compatibilité concerne l'évolution programmatique au nord du futur quartier de la musique à Mantes-Station sur la commune de Mantes-la-Ville, passant d'un secteur à vocation mixte à un secteur purement d'activité, avec une programmation tertiaire. Ce changement de programme vise à renforcer le dynamisme économique déjà présent dans le secteur. En effet, l'évolution programmatique face à la gare de Mantes-Station a pour objectif d'attirer des entreprises et des professionnels, contribuant ainsi à stimuler l'économie locale déjà active dans cette zone. Le projet prévoit également la possibilité d'implantation d'un parking mutualisé de 300 places maximum en sous-sol du programme tertiaire.

Ce programme remplace l'orientation prévue à l'ancienne OAP d'un équipement mixte avec un parc-relais destiné aux usagers de la gare et intégrant une programmation complémentaire (non définie). En effet les développements prévus, en lien avec l'arrivée d'EOLE, pour les deux pôles-gares de Mantes-la-Jolie et de Mantes-Station, font de Mantes-la-Jolie la gare offrant une capacité d'accueil importante pour les flux de véhicules (bus et véhicules particuliers, avec 2 gares routières de grande capacité, déposes minutes et parc-relais), et de Mantes-Station une gare plutôt destinée aux accès modes doux avec quelques lignes de bus en transit et une réflexion sur l'aménagement d'une trame permettant le rabattement modes-doux. Ainsi, le besoin d'un parc-relais à Mantes-Station n'est plus envisagé comme une nécessité et l'espace qui était prévu pour cet équipement peut ~~-il~~ être réalloué à un renforcement des activités tertiaires sur le secteur, avec un parking mutualisé pouvant servir aux autres activités présentes sur le secteur. Les besoins en stationnements privés pour les activités existantes se verront en effet accroître par la suppression de stationnements en voirie accompagnant le développement du pôle d'échanges multimodal (PEM) et les aménagements modes-doux sur le secteur.

Par ailleurs, le programme tertiaire s'intègre parfaitement dans le paysage existant, composé d'entreprises historiques telles que Ballauff et Buffet Crampon, et se révèle plus pertinent qu'un éventuel programme de logements (permis par le secteur UBa et la programmation complémentaire indiquée à l'OAP), qui serait plus sensible aux nuisances sonores et environnementales liées au quartier.

Le projet prévoit également la mise en valeur de l'entrée de ville par la création d'une place de quartier.

La création de cette place de quartier répond à plusieurs objectifs importants. Tout d'abord, elle doit offrir aux usagers du secteur sud un espace de détente et de rencontre, améliorant ainsi la qualité de vie dans le quartier. De plus, cette place vise à atténuer les nuisances liées aux faisceaux ferrés en éloignant les futures constructions de ces sources de bruit. Par ailleurs, grâce à son caractère intermodal, la place, située en front de gare et accessible depuis la rue Maurice Berteaux future voie partagée, selon l'orientation prévue à l'OAP actuelle, doit encourager l'utilisation des modes de transport doux, réduisant ainsi la dépendance à la voiture et favorisant un mode de vie plus durable. Cette place permettra d'améliorer les fonctionnalités du pôle d'échanges multimodal (PEM) prévu par GPSEO en lien avec l'arrivée d'EOLE.

Les hauteurs plus importantes proposées dans le projet permettent d'assurer la densification tout en libérant de la surface au sol afin d'y créer la place de quartier face à la gare.

Ainsi, ce programme urbain, par ses épannelages variés et la place qu'il prévoit, servira de point de repère, offrant une entrée de ville plus qualitative et dynamique, qui contribuera à revitaliser le quartier et à

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

le rendre plus attractif. Cette modification participera à la création d'un environnement urbain plus inclusif, attrayant et fonctionnel en lien avec les besoins du nouveau pôle d'échanges multimodal EOLE et la place accrue des modes doux et transports en commun qui l'accompagne.

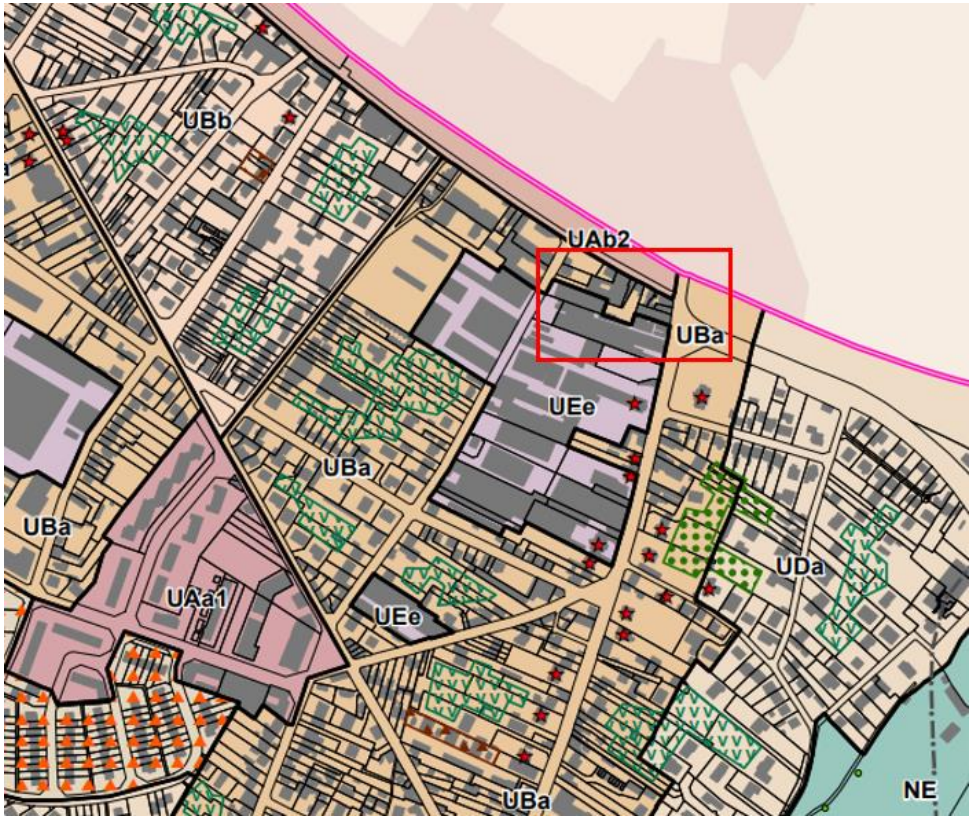
Par la création d'une nouvelle place de la gare favorisant un aménagement qualitatif et bénéficiant au PEM et aux modes doux, la requalification de l'entrée de ville, et la possibilité d'implanter un bâtiment tertiaire amenant des emplois et de l'animation au secteur concerné, ce projet, nécessitant la présente MEC, contribue fortement à l'intérêt général pour le territoire des communes de Mantes-la-Ville, où il se situe, mais aussi de Mantes-la-Jolie, dont il est mitoyen, et pour leurs habitants et usagers.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

II. ..... LE PROJET DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI

La présente note de présentation fait apparaître l'objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité et la justification de celle-ci. Cette note de présentation, complétée le cas échéant, vaudra additif dans la partie 4 – Evolution du PLUi pour actualisation du rapport de présentation du PLUi approuvé.

A. Localisation de la modification



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

B. Pièces impactées

Dans le cadre de cette procédure d'évolution, certaines pièces du dossier du PLUi sont sujettes à une évolution. La présente MEC DP concerne uniquement les pièces suivantes :

- la pièce « *Partie 2 - OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains* »
- la pièce « *Partie 5 - Dispositions Graphiques - Plans de zonage par commune* » / *Plan de zonage de Mantes-la-Ville et plan de synthèse général du PLUi de la Communauté Urbaine GPS&O*

Cette modification a pour objet les ajustements suivants sur l'ilot front de gare du secteur de l'OAP Mantes station - Quartier musique :

- Changer le zonage de l'ilot de UBa vers UEe sur le plan de zonage communal de MLV et sur le plan de zonage de synthèse du PLUi de GPS&O
- Modifier l'OAP pour permettre le remplacement de l'équipement mixte avec parc-relais et programmation complémentaire par une programmation tertiaire avec possibilité d'un parking mutualisé. Un « zoom » spécifique sur le secteur front de gare est également créé.
- Modification des orientations de hauteur, et d'implantation spécifiques pour permettre la création de la place tout en préservant une densité proche de celle permise actuellement

Avant modification	**Après modification**
2 - Mantes Station – Le quartier Musique (introduction)	
	Ajout du paragraphe en fin de texte : « Il est envisagé des développements spécifiques sur le secteur front de gare en lien avec l'accueil de nouvelles activités économiques et l'espace public de la gare dans le cadre de l'arrivée du RER EOLE. Un zoom dédié est ainsi prévu sur ce secteur front de gare. »
Destination générale et programmation	
« Profitant du potentiel de renouvellement urbain, le développement de cet espace permettra l'accueil d'un équipement mixte comprenant un parking de type parc relais intégrant une programmation complémentaire. Cet équipement, (…) »	« Profitant du potentiel de renouvellement urbain, le développement de cet espace permettra l'accueil en front de gare, d'un bâtiment tertiaire comprenant un parking pouvant être mutualisé et un ou des commerces. Ce bâtiment (…) »
La qualité paysagère et environnementale	
« L'équipement mixte, (…) »	« Le bâtiment tertiaire en front de gare, (…) »

PLUi : OAP de secteur à enjeux métropolitains n°2 – quartier Musique de Mantes-la Ville

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

ZOOM : Le secteur front de gare	
	► Ajout du « zoom » : le secteur front de gare ► Ajout d'orientations sur le secteur front de gare du quartier musique (voir détails ci-après dans la partie avant/après)
PLUi : Dispositions Graphiques - Plan de Zonage Mantes-la-Ville et plan général de synthèse	
Avant modification	**Après modification**
Ilot front de gare majoritairement en Zone UBa avec une petite portion en zone UEe	Modification du zonage de l'ilot front de gare exclusivement en zone UEe

Voir descriptifs détaillés « Avant/Après » pages suivantes.

C. Incidences sur la superficie des zones

Cette procédure apporte des modifications sur la répartition de superficies entre zones urbaines du PLUi en vigueur, mais sans modifier la surface totale des zones urbaines.

	Evolution des superficies		
	Surfaces actuelles (ha)	MEC DP (ha)	Evolution suite à la MEC DP (ha)
UEe : Activités économiques	1860,54	+ 0,33	1860,87
UBa : Péricentre intensification	222,35	- 0,33	222,02

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

D. Détails des modifications

1. Dans l'OAP de secteurs à enjeux métropolitains n°2

Contenu de la modification dans l'OAP - 1ère page

AVANT

OAP à enjeux métropolitains « Mantes Station – Le Quartier musique »

2 - MANTES STATION - LE QUARTIER MUSIQUE

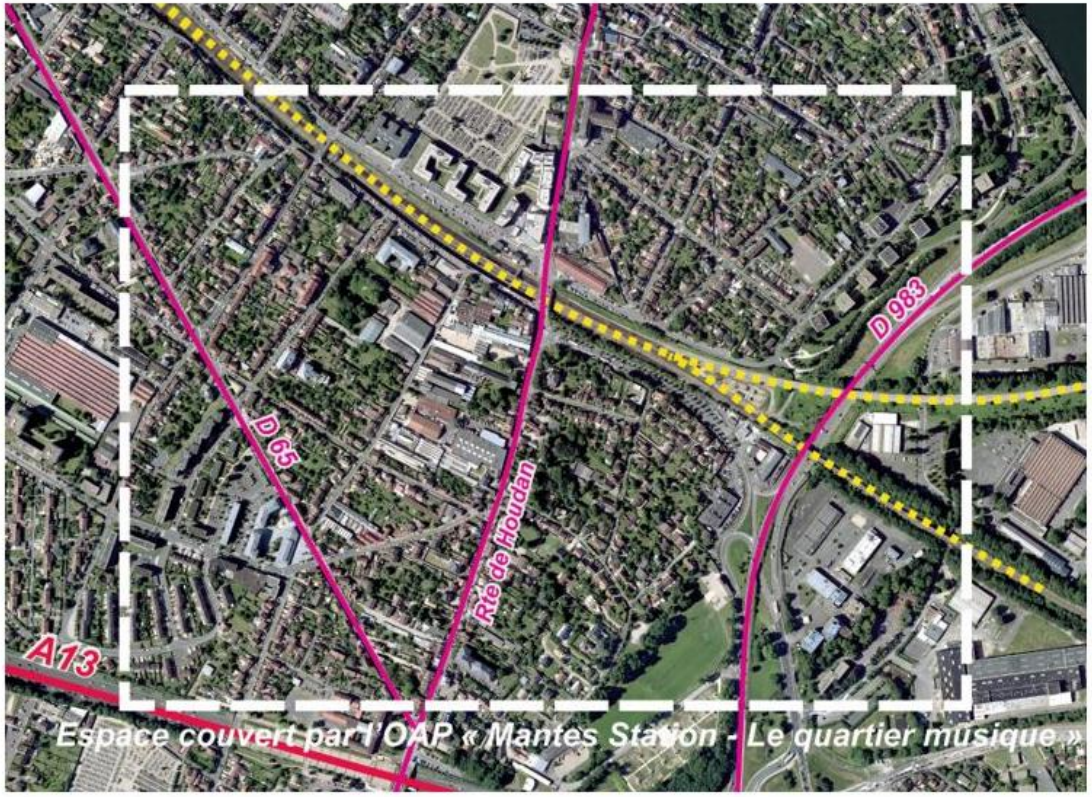
Ce secteur qui se développe autour de la gare de Mantes Station et au sud des voies ferrées jusqu'au boulevard Calmette s'inscrit dans la dynamique d'intensification urbaine et de développement favorisée par l'arrivée prochaine de la ligne EOLE.

Il correspond à un quartier de Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville empreint d'une ambiance particulière conférée par le mélange d'activités économiques artisanales et d'un habitat dominé par son tissu pavillonnaire.

Couramment dénommé « quartier de la musique », il est marqué par la présence de deux entreprises de renommée internationale dans le domaine de la fabrication d'instruments de musique : Buffet Crampon et SELMER.

La préservation et le renforcement de ce « pôle musique » correspondent à une volonté forte des collectivités locales qui a déjà trouvé une partie de sa traduction avec l'édification des nouveaux locaux de l'Ecole Nationale de Musique, de Danse et de Théâtre de Mantes en Yvelines, conservatoire communautaire de rayonnement départemental.

Grâce au projet EOLE, la gare Mantes Station possèdera une meilleure accessibilité à la métropole francilienne et à la capitale en desservant de nouvelles gares telles que La Défense ou Porte Maillot, dessertes stratégiques de par leur connexion au reste du réseau de transport métropolitain. Avec ce nouvel arrêt à La Défense les usagers pourront gagner jusqu'à 5 minutes de temps de parcours vers ou depuis Paris. Le temps de trajet entre Mantes station et Paris-St-Lazare restera inchangé mais les usagers bénéficieront d'une fréquence plus importante de passage des trains sur l'ensemble de la ligne. Des aménagements d'ensemble seront réalisés et des pôles multimodaux participeront à l'amélioration de l'offre de transport depuis et vers ces gares.



GRAND PARIS SEINE & OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Contenu de la modification dans l'OAP - 1ère page

APRES

OAP à enjeux métropolitains « Mantes Station – Le Quartier musique »

Ajout du périmètre de « zoom » le secteur front de Gare + Modification du texte surligné en jaune

2 - MANTES STATION - LE QUARTIER MUSIQUE

Ce secteur qui se développe autour de la gare de Mantes Station et au sud des voies ferrées jusqu'au boulevard Calmette s'inscrit dans la dynamique d'intensification urbaine et de développement favorisée par l'arrivée prochaine de la ligne EOLE.

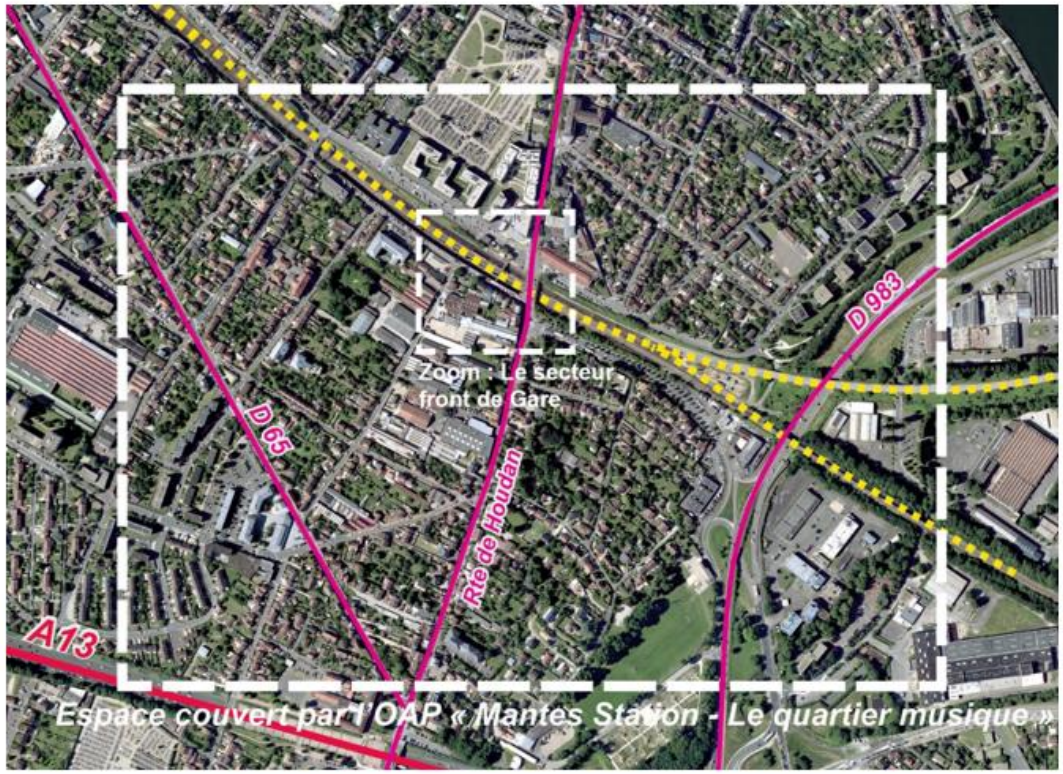
Il correspond à un quartier de Mantes-la-Jolie et Mantes-la-Ville empreint d'une ambiance particulière conférée par le mélange d'activités économiques artisanales et d'un habitat dominé par son tissu pavillonnaire.

Couramment dénommé « quartier de la musique », il est marqué par la présence de deux entreprises de renommée internationale dans le domaine de la fabrication d'instruments de musique : Buffet Crampon et SELMER.

La préservation et le renforcement de ce « pôle musique » correspondent à une volonté forte des collectivités locales qui a déjà trouvé une partie de sa traduction avec l'édification des nouveaux locaux de l'Ecole Nationale de Musique, de Danse et de Théâtre de Mantes en Yvelines, conservatoire communautaire de rayonnement départemental.

Grâce au projet EOLE, la gare Mantes Station possèdera une meilleure accessibilité à la métropole francilienne et à la capitale en desservant de nouvelles gares telles que La Défense ou Porte Maillot, dessertes stratégiques de par leur connexion au reste du réseau de transport métropolitain. Avec ce nouvel arrêt à La Défense les usagers pourront gagner jusqu'à 5 minutes de temps de parcours vers ou depuis Paris. Le temps de trajet entre Mantes station et Paris-St-Lazare restera inchangé mais les usagers bénéficieront d'une fréquence plus importante de passage des trains sur l'ensemble de la ligne. Des aménagements d'ensemble seront réalisés et des pôles multimodaux participeront à l'amélioration de l'offre de transport depuis et vers ces gares.

Il est envisagé des développements spécifiques sur le secteur front de gare en lien avec l'accueil de nouvelles activités économiques et l'espace public de la gare dans le cadre de l'arrivée du RER EOLE. Un zoom dédié est ainsi prévu sur ce secteur front de gare.



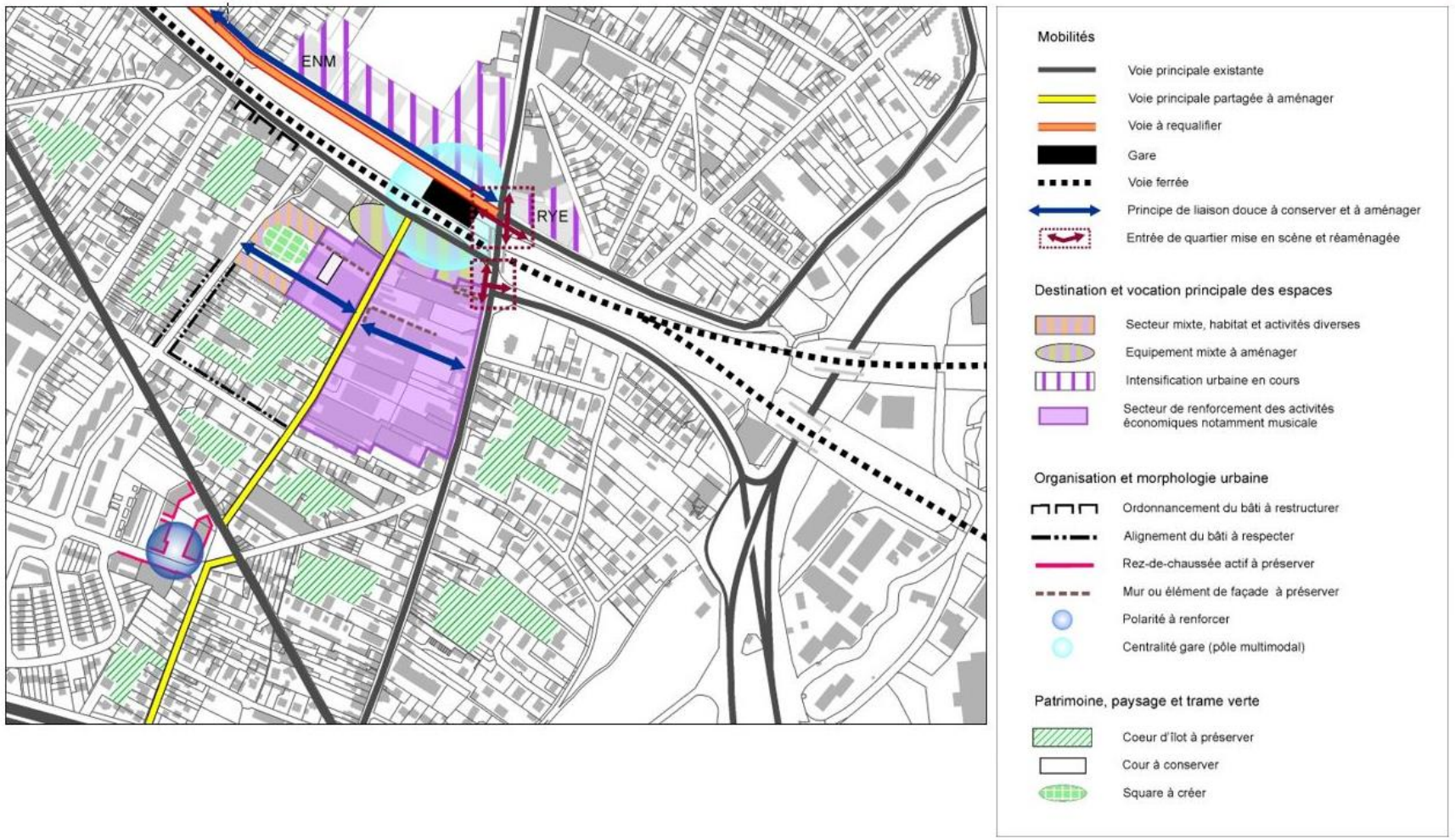
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Contenu de la modification dans l'OAP – 2ème page

AVANT

OAP à enjeux métropolitains « Mantes Station – Le Quartier musique - Schéma des OAP »

MANTES STATION - LE QUARTIER MUSIQUE - SCHÉMA DES OAP



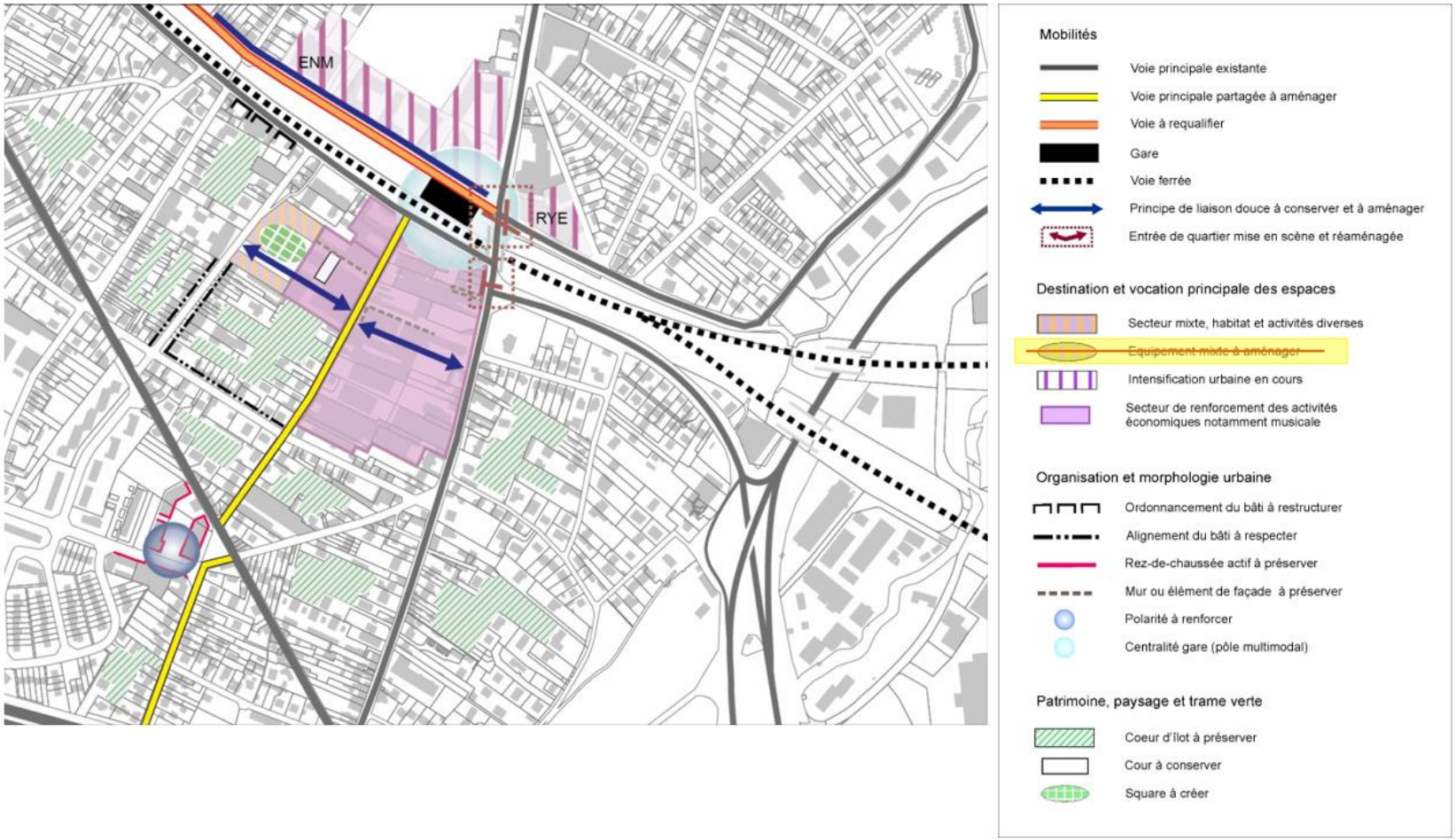
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Contenu de la modification dans l'OAP – 2ème page

APRES

OAP à enjeux métropolitains « Mantes Station – Le Quartier musique - Schéma des OAP »
Suppression de l'équipement mixte à aménager

MANTES STATION - LE QUARTIER MUSIQUE - SCHÉMA DES OAP



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Contenu de la modification dans l'OAP – 3ème page

AVANT

OAP à enjeux métropolitains « Mantes Station - Quartier musique - Les orientations »

MANTES STATION - LE QUARTIER MUSIQUE - LES ORIENTATIONS

Les enjeux et l'intention du projet

Le projet pour le secteur soutenu par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes vise simultanément plusieurs objectifs :

Pérenniser la mixité des fonctions résidentielles et économiques dans un souci d'équilibre maintenu et de qualité urbaine renforcée ;

Améliorer les connexions et les déplacements pour les différents modes et à plusieurs échelles :

- Vers la gare qui devrait voir son usage renforcé avec l'arrivée de EOLE dans les prochaines années ;
- Dans le secteur lui-même avec en particulier davantage de porosité au travers des îlots ;
- Entre les polarités urbaines et fonctionnelles à une échelle plus élargie (centre-ville, gares, équipements majeurs, ...).

Agir pour la pérennité du pôle musique tant du point de vue de sa dynamique économique que de sa dynamique culturelle.

Améliorer le paysage urbain en offrant des entrées de ville de qualité et des ordonnancements bâtis harmonieux.

Les orientations par thème

L'organisation viaire et les déplacements

Améliorer les conditions d'accès multimodaux à la gare, notamment concernant les modes doux, il s'agit de renforcer les liaisons de traverse des îlots et de davantage sécuriser les parcours.

Assurer aux piétons et cycles des conditions agréables de traversées du périmètre d'entrée de ville, comprenant le franchissement du pont et des carrefours situés de part et d'autre de celui-ci.

Les liaisons de circulations internes sont à développer et à améliorer. La rue Maurice Berteaux est à aménager en voie partagée afin d'améliorer les circulations des modes doux entre la gare et le centre-ville. Le stationnement sur rue est à supprimer entre la rue Moll et la voie ferrée pour améliorer la qualité des espaces publics et les conditions de circulations douces.

Destination générale et programmation

Le secteur de confortation des activités économiques délimité au schéma des OAP est exclusivement destiné à des activités dont la prédominance est liée au secteur de la musique.

Il doit favoriser le maintien durable et l'implantation de nouvelles entreprises du domaine de la filière musique en leur permettant de se développer *in situ*, que ce soit pour accroître et améliorer leurs conditions de production ou que ce soit pour renforcer leur lisibilité (showroom, espaces d'accueil, crèches musicales, recherche et développement dans la création d'instruments de musique, ...)

Dans le même objectif, il est souhaitable de développer des partenariats entre l'ENM (École Nationale de Musique) et les factures musicales, en concevant par exemple :

- Une salle polyvalente pour l'accueil d'activités connexes (formation, séminaires, démonstrations, ...) ;
- Un espace de restauration (interentreprises, ouvert, ...) et de convivialité.

Des réflexions ont également été initiées en matière d'offre de formation et de nouveaux locaux d'accueil d'activités liées à la musique.

Le renforcement de l'attractivité du quartier musique se fera à travers la confortation de l'offre de services et de commerces de proximité. Profitant du potentiel de renouvellement urbain, le développement de cet espace permettra l'accueil d'un équipement mixte comprenant un parking de type parc relais intégrant une programmation complémentaire. Cet équipement, en lien direct avec la gare Mantes Station, répondra à la demande nouvelle générée par le projet EOLE et l'intensification urbaine du quartier de gare (ENM, projet d'implantation du siège des résidences Yvelines Essonne).

Simultanément au renforcement du pôle gare, il faudra pérenniser le pôle commercial situé au sud du quartier. L'axe reliant le pôle gare et le pôle commercial est à conforter.
Dans le cadre de cet axe conforté, la rue Maurice Berteaux pourrait ainsi accueillir quelques services et activités liés au quartier de la musique (showroom, café-restaurant, etc.)

Parallèlement aux actions en faveur du maintien et du développement des activités économiques, il convient de renforcer l'habitat dans ce secteur qui bénéficie de la proximité de la gare. Il s'agit en particulier de poursuivre l'intensification urbaine déjà amorcée au nord des voies ferrées et de développer des opérations de construction qualitatives au gré des opportunités foncières (rue des Deux gares par exemple).

Dans le même souci d'équilibre, il convient de préserver la qualité du tissu pavillonnaire dans le secteur, par l'exigence d'une forte qualité esthétique des nouvelles constructions ajoutant une plus-value architecturale au quartier Mantes Musique.

La qualité paysagère et environnementale

La trame verte des cœurs d'îlots existants est à préserver et à renforcer dans le cadre des nouvelles opérations de construction. Dans cette perspective, le square créé sera aménagé en continuité avec les cœurs d'îlot présents dans le quartier. Ce parc urbain servira d'espace de rencontre entre les différents usagers du quartier dans lequel s'intègre le mail paysager qui traverse les terrains Ballauf.

La réalisation d'un élément architectural de grande qualité pour l'équipement mixte lui assurera une bonne intégration paysagère participant aux enjeux de requalification de l'entrée de ville, cette dernière constituant la vitrine pour le quartier « Mantes musique ».

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Contenu de la modification dans l'OAP – 3ème page

APRES

OAP à enjeux métropolitains « Mantes Station - Quartier musique- Les orientations »

Modification du texte surlignée en jaune

MANTES STATION - LE QUARTIER MUSIQUE - LES ORIENTATIONS

Les enjeux et l'intention du projet

Le projet pour le secteur soutenu par les orientations d'aménagement et de programmation suivantes vise simultanément plusieurs objectifs :

Pérenniser la mixité des fonctions résidentielles et économiques dans un souci d'équilibre maintenu et de qualité urbaine renforcée ;

Améliorer les connexions et les déplacements pour les différents modes et à plusieurs échelles :

- Vers la gare qui devrait voir son usage renforcé avec l'arrivée de EOLE dans les prochaines années ;
- Dans le secteur lui-même avec en particulier davantage de porosité au travers des îlots ;
- Entre les polarités urbaines et fonctionnelles à une échelle plus élargie (centre-ville, gares, équipements majeurs, ...).

Agir pour la pérennité du pôle musique tant du point de vue de sa dynamique économique que de sa dynamique culturelle.

Améliorer le paysage urbain en offrant des entrées de ville de qualité et des ordonnancements bâtis harmonieux.

Les orientations par thème

L'organisation viaire et les déplacements

Améliorer les conditions d'accès multimodaux à la gare, notamment concernant les modes doux, il s'agit de renforcer les liaisons de traverse des îlots et de davantage sécuriser les parcours.

Assurer aux piétons et cycles des conditions agréables de traversées du périmètre d'entrée de ville, comprenant le franchissement du pont et des carrefours situés de part et d'autre de celui-ci.

Les liaisons de circulations internes sont à développer et à améliorer. La rue Maurice Berteaux est à aménager en voie partagée afin d'améliorer les circulations des modes doux entre la gare et le centre-ville. Le stationnement sur rue est à supprimer entre la rue Moll et la voie ferrée pour améliorer la qualité des espaces publics et les conditions de circulations douces.

Destination générale et programmation

Le secteur de confortation des activités économiques délimité au schéma des OAP est exclusivement destiné à des activités dont la prédominance est liée au secteur de la musique.

Il doit favoriser le maintien durable et l'implantation de nouvelles entreprises du domaine de la filière musique en leur permettant de se développer *in situ*, que ce soit pour accroître et améliorer leurs conditions de production ou que ce soit pour renforcer leur lisibilité (showroom, espaces d'accueil, crèches musicales, recherche et développement dans la création d'instruments de musique, ...)

Dans le même objectif, il est souhaitable de développer des partenariats entre l'ENM (École Nationale de Musique) et les factures musicales, en concevant par exemple :

- Une salle polyvalente pour l'accueil d'activités connexes (formation, séminaires, démonstrations, ...) ;
- Un espace de restauration (interentreprises, ouvert, ...) et de convivialité.

Des réflexions ont également été initiées en matière d'offre de formation et de nouveaux locaux d'accueil d'activités liées à la musique.

Le renforcement de l'attractivité du quartier musique se fera à travers la confortation de l'offre de services et de commerces de proximité. Profitant du potentiel de renouvellement urbain, le développement de cet espace permettra l'accueil ~~d'un équipement mixte comprenant un parking de type parc relais intégrant une programmation complémentaire~~ en front de gare, d'un bâtiment tertiaire comprenant un parking pouvant être mutualisé et un ou des commerces. ~~Cet équipement~~, Ce bâtiment en lien direct avec la gare Mantes Station, répondra à la demande nouvelle générée par le projet EOLE et l'intensification urbaine du quartier de gare (ENM, projet d'implantation du siège des résidences Yvelines Essonne).

Simultanément au renforcement du pôle gare, il faudra pérenniser le pôle commercial situé au sud du quartier. L'axe reliant le pôle gare et le pôle commercial est à conforter.
Dans le cadre de cet axe conforté, la rue Maurice Berteaux pourrait ainsi accueillir quelques services et activités liés au quartier de la musique (showroom, café-restaurant, etc.)

Parallèlement aux actions en faveur du maintien et du développement des activités économiques, il convient de renforcer l'habitat dans ce secteur qui bénéficie de la proximité de la gare. Il s'agit en particulier de poursuivre l'intensification urbaine déjà amorcée au nord des voies ferrées et de développer des opérations de construction qualitatives au gré des opportunités foncières (rue des Deux gares par exemple).

Dans le même souci d'équilibre, il convient de préserver la qualité du tissu pavillonnaire dans le secteur, par l'exigence d'une forte qualité esthétique des nouvelles constructions ajoutant une plus-value architecturale au quartier Mantes Musique.

La qualité paysagère et environnementale

La trame verte des cœurs d'îlots existants est à préserver et à renforcer dans le cadre des nouvelles opérations de construction. Dans cette perspective, le square créé sera aménagé en continuité avec les cœurs d'îlot présents dans le quartier. Ce parc urbain servira d'espace de rencontre entre les différents usagers du quartier dans lequel s'intègre le mail paysager qui traverse les terrains Ballauf.

La réalisation d'un élément architectural de grande qualité pour l'~~équipement mixte~~ le bâtiment tertiaire en front de gare lui assurera une bonne intégration paysagère participant aux enjeux de requalification de l'entrée de ville, cette dernière constituant la vitrine pour le quartier « Mantes musique ».

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Contenu de la modification dans l'OAP - 4ème page

APRES

OAP à enjeux métropolitains « Mantes Station - Quartier musique / Zoom : le secteur de front de Gare »

Ajout d'un « zoom » sur le secteur front de Gare

ZOOM : LE SECTEUR FRONT DE GARE

Des orientations d'aménagement spécifiques sont définies pour l'îlot front de gare qui revêt une importance stratégique pour le quartier en tant qu'entrée de ville, tant pour l'accès par le train qu'en voiture:

- Mise en valeur de l'entrée de ville et réaménagement des abords de la gare côté Mantes-la Ville.
- La réalisation d'une nouvelle place de quartier au sud de la gare assurant à la fois un rôle multimodal en lien avec la gare EOLE de Mantes-Station, favorisant les modes doux, et offrant un nouvel espace public fédérateur qui servira d'espace de rencontre entre les différents usagers du quartier.
- Le renforcement économique du secteur par la création d'un bâtiment tertiaire cadrant la nouvelle place.
- L'aménagement végétal et paysager du futur quartier.
- La réalisation d'un parking en sous-sol pouvant être mutualisé et répondant aux besoins de stationnement des entreprises du quartier de la musique et des visiteurs.

La création d'une nouvelle place de la gare

L'implantation en recul du bâtiment ainsi que la limitation de son emprise au sol à 50% de la superficie du terrain, permettra la création d'une place urbaine, jouant un rôle central dans la vie du quartier. Ce programme contribuera à offrir une entrée de ville plus qualitative et dynamique, revitalisant ainsi le quartier et renforçant son attractivité.

La place ainsi créée fera l'objet d'un traitement paysager et végétalisé qualitatif afin de créer un ilot de fraicheur permettant d'offrir un espace de détente et de rencontre aux usagers du secteur sud. Le coefficient de pleine terre recommandé sur l'îlot de front de gare entre les rues de Houdan et Maurice Berteaux sera de 30%, ce qui permettra la végétalisation de la dalle du parking et des espaces publics tout comme des toitures.

Cette place piétonne dans le prolongement de la rue Maurice Berteaux, axe défini à l'OAP du quartier musique comme devant devenir une voie partagée, contribuera à faciliter également les déplacements doux vers la gare. Grâce à son caractère intermodal, cette place encouragera l'utilisation des modes de transport doux, réduisant ainsi la dépendance à la voiture et promouvant un mode de vie plus durable.

Destination générale et programmation

Un nouveau bâtiment tertiaire au nord du quartier de la musique renforcera le dynamisme économique déjà présent sur le secteur. Le rez-de-chaussée sera animé par un ou des commerces, notamment de restauration avec terrasse(s) ouverte(s) sur la place créée, pouvant développer une SDP d'environ 300m² chacun et répondant aux besoins du secteur.

Un parking en sous-sol de maximum 300 places sera prévu pour répondre au besoin en stationnement du programme, ainsi qu'éventuellement à ceux d'autres usagers à proximité. Celui-ci pourra ainsi être mutualisé.

La morphologie urbaine et les constructions

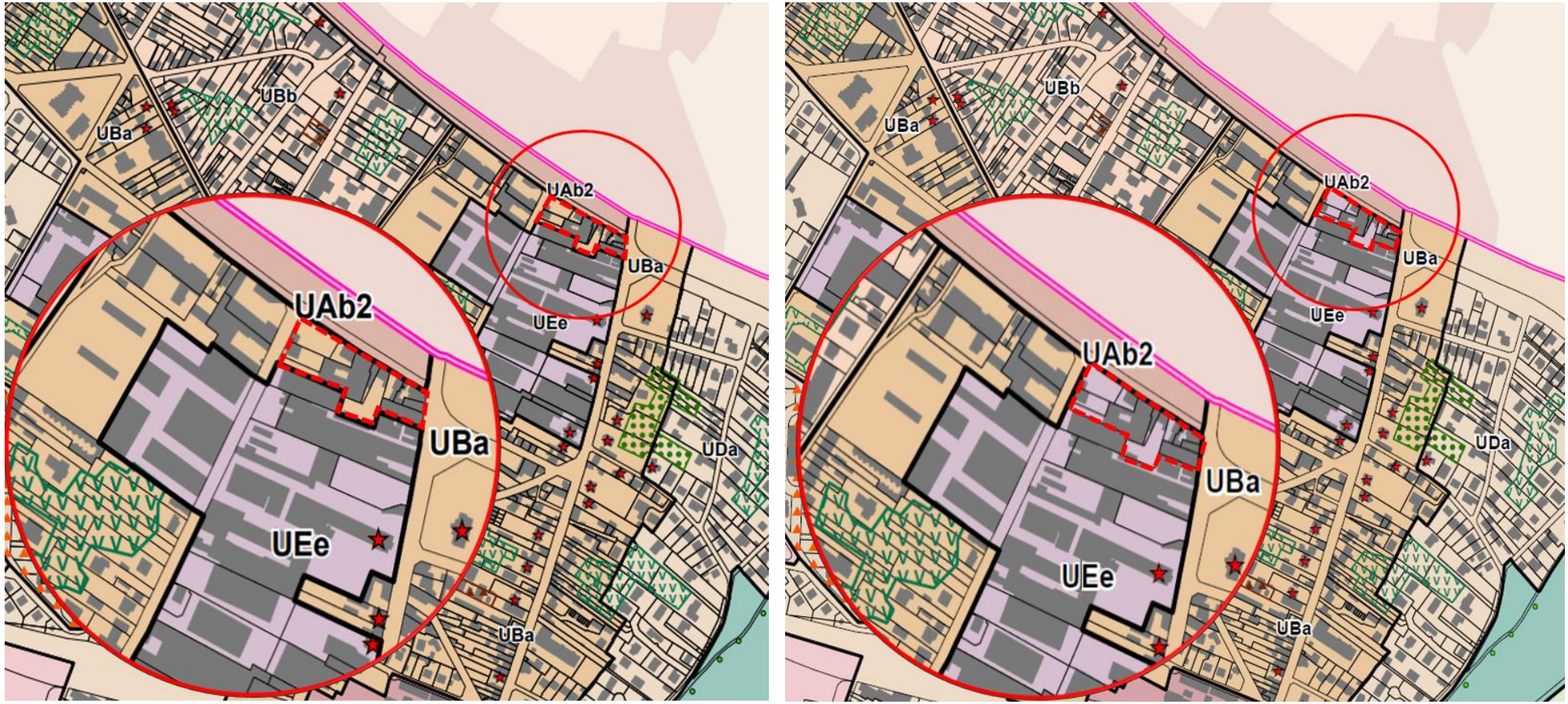
Le bâtiment tertiaire présentera un épannelage varié, s'élevant à R+3 le long de la rue Berteaux et atteignant R+6 en émergence sur la route de Houdan, constituant ainsi un repère visuel marquant l'entrée du quartier.

Les variations de hauteur et la silhouette urbaine des constructions éviteront une homogénéité excessive. Le bâtiment sera conçu pour s'intégrer harmonieusement à la place et à l'espace public, avec un rez-de-chaussée animé qui participera à la vitalité du quartier.



Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

2. Dans le règlement graphique



Basculement d'une partie de la zone UBa en zone UEe.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

III. ..... COMPATIBILITE AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR

A. Préambule

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le présent chapitre « *Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte* ».

Les plans, schémas et programmes susceptibles de concerner le projet de l'ilot de front de gare de Mantes-station sont :

Articulation du PLUi vis-à-vis des documents mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme	
Document	Commentaires
Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de SCoT
Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n°83-8 du 7 janvier 1983	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de tels schémas
Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du Code des Transports	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car il ne tient pas lieu de plan de mobilité (article 131-8 du code de l'urbanisme)
Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet est compatible avec le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) de la Communauté de Communes Grand Paris Seine & Oise
Le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet est compatible avec le PCAET de GPS&O.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de plan local de mobilité
Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de telles dispositions
Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévus à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de tels schémas
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet est compatible avec les orientations du SDRIF 2013-2030 et du SDRIF-E en cours d'approbation.
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de tels schémas
Le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu à l'article L. 4424-9 du Code Général des Collectivités Territoriales	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de tel plan
Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du Code de l'Environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet reste compatible avec le PNR du Vexin français, car le secteur affecté n'est pas concerné, la commune de Mantes-la-Ville ne faisant pas partie du périmètre du PNR
Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du Code de l'Environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de telle charte
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du Code de l'Environnement ; Les objectifs de protection définis par les schémas	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet est compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du Code de l'Environnement	
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du Code de l'Environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet est compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondation PGRI) Seine-Normandie 2022-2027
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet reste compatible avec le Plan d 'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome des Mureaux, car le secteur affecté n'est pas concerné.
Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné
Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de tels documents stratégiques
Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de tel schéma
Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet doit être compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France
Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet est compatible avec le Schéma Régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France 2024-2030, adopté le 30 avril 2024
Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet est compatible avec le plan de mobilité d'Ile-de-France (PDUIF)
Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement	PLUi mis en compatibilité avec la déclaration de projet non concerné car absence de telles directives

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

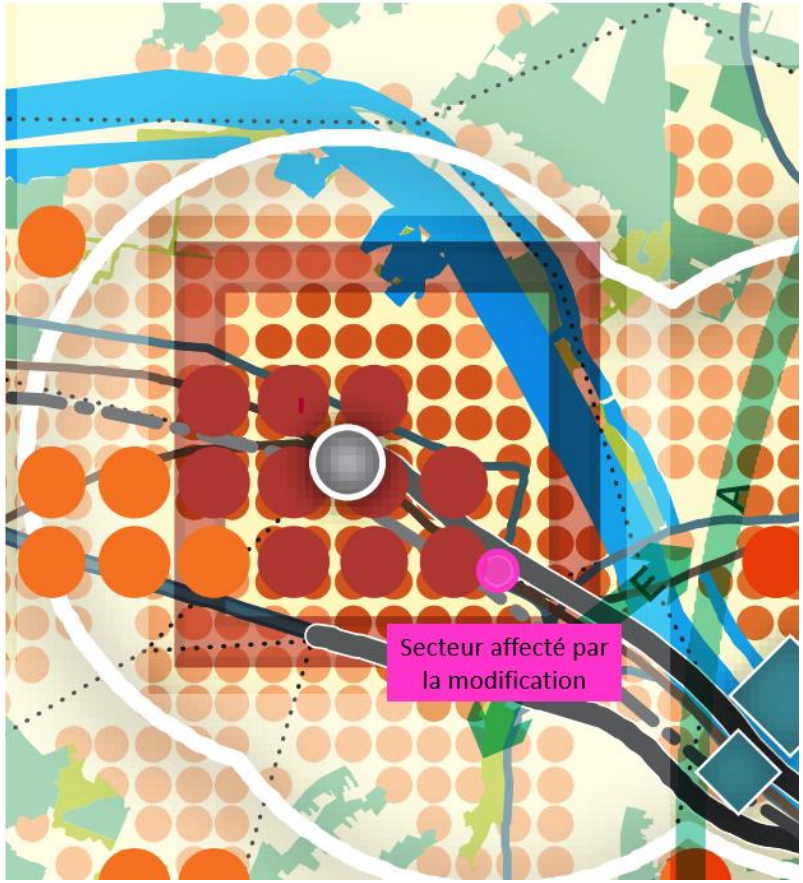
B. Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF) constitue le principal outil de planification et d'organisation à l'échelle de la région Île-de-France. Voté en octobre 2013 par le conseil régional, il a fait l'objet d'un décret d'approbation du gouvernement le 27 décembre 2013. Le SDRIF est aujourd'hui en révision et le projet de SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental) a été adopté par la Région le 11 septembre 2024.

La compatibilité de la procédure avec le SDRIF a été analysée à la fois à partir du SDRIF approuvé en 2013 et au regard du SDRIF-E en cours d'approbation par l'Etat et qui s'appliquera jusqu'à horizon 2040.

1. Le SDRIF, horizon 2030

Le SDRIF version 2013 recense des pastilles rouges sur le secteur, ainsi identifié comme un espace urbanisé à densifier, à proximité d'une gare. De plus, l'orientation réglementaire associée, à savoir un accroissement minimal de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitats à l'échelle communale n'est pas remise en cause car la superficie à développer sur le secteur évolue peu suite à la MEC, en accord avec le projet qui prévoit une légère densification et une réorganisation du bâti tout en créant un espace public.
Les dispositions réglementaires de la présente procédure n'entrent pas en contradiction avec les orientations du SDRIF 2030.



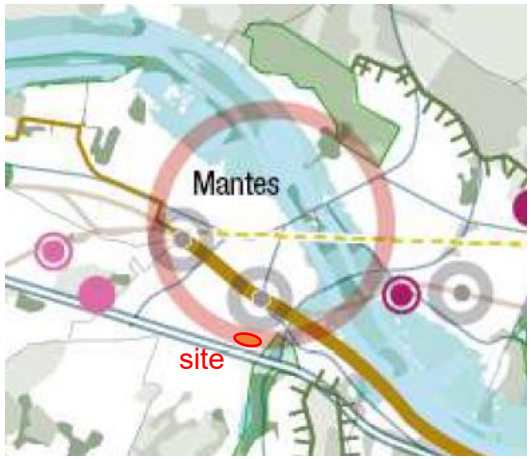
Extrait de la carte des destinations générales du SDRIF

La déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est donc compatible avec le SDRIF 2013-2030.

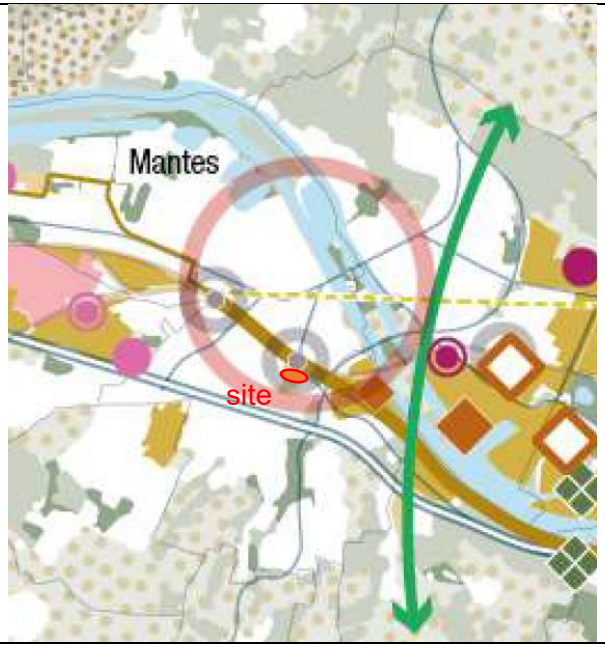
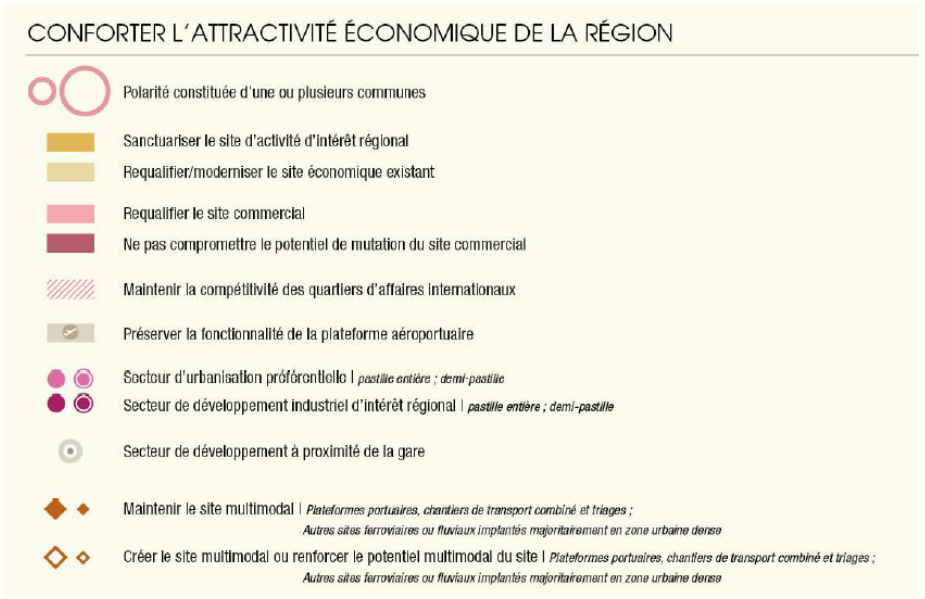
GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

2. Le SDRIF-E, horizon 2040

Le SDRIF-E, adopté le 11 septembre 2024 par les élus du Conseil régional d'Île-de-France, est découpé en 3 axes :

<table>
<tr>
<td>Axe 1 : Encadrer le développement urbain</td>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="3">Le projet est compatible avec l'axe « encadrer le développement urbain » car il est exactement aligné avec la prescription prévue pour ce site de « développement à proximité de la gare dans un rayon de 2km ».</td>
</tr>
</table>

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

<table>
<tr>
<td>Axe 2 : Conforter l’attractivité économique de la région</td>
<td> 
</td>
<td> 
</td>
</tr>
<tr>
<td colspan="3">Le projet est compatible avec l’axe « Conforter l’attractivité économique de la région » car il est en accord avec la prescription prévue pour ce site de « requalifier/moderniser le site économique existant »</td>
</tr>
</table>

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Axe 3 : Renforcer et valoriser le réseau des espaces ouverts		
Le projet est compatible avec l'axe « Renforcer et valoriser le réseau des espaces verts » car il n'impacte pas d'espace vert existant et ne fait l'objet d'aucune prescription specifique du SDRIF-E concernant cet axe.		

Extrait des cartes relative aux objectifs « Maîtriser le développement urbain », « Développer l'indépendance productive régionale » et « Placer la nature au cœur du développement régional » du projet adopté le 11 septembre 2024 par les élus du Conseil régional d'Île-de-France.

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles à la fois avec les orientations du SDRIF en vigueur et celles du SDRIF-E qui devrait être prochainement approuvé

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

A. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), adopté en 2014, a encadré les politiques de mobilité de la région jusqu'en 2020.

Le Plan des Mobilités en Île-de-France (PDMIF) 2030, arrêté par le Conseil régional le 27 mars 2024, prend le relais du PDUIF. Il fixe les principes régissant l'organisation de la mobilité des personnes et du transport des marchandises, la circulation et le stationnement pour la période 2020-2030. Il succède au Plan de Déplacements Urbains d'Île- de-France (PDUIF) 2010-2020. Le PMIDF est actuellement en enquête publique et n'est pour le moment pas encore approuvé.

Le PDUIF vise à atteindre plusieurs objectifs, notamment environnementaux et sanitaires avec :

- La baisse les émissions de gaz à effet de serre de 25% à 30% (hors secteur aérien) ;
- L'amélioration de la qualité de l'air en tendant vers le respect des seuils fixés par l'OMS ;

- La baisse accélérée du recours aux énergies fossiles et la sobriété énergétique des déplacements ;
- L'amélioration de la résilience du système de mobilité face aux aléas climatiques ;
- La diminution de la part de la population francilienne exposée à des niveaux de bruit dépassant les valeurs limites réglementaires ;
- L'amélioration de la sécurité routière en réduisant de moitié les accidents et des tués sur les routes et dans les rues entre 2025 et 2029.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Articulation des orientations du projet avec les orientations du PDUIF		
Axes du PDUIF concernés	Orientations du projet	
« Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs » : « Action 1.1 orienter l'urbanisation et intensifier la ville autour des axes de transports collectifs structurants »	Le projet de MEC prévoit une légère densification urbaine, en particulier en activité tertiaire à proximité du pôle gare de Mantes-Station	Par le renforcement de la mixité à proximité de la gare et du centre-ville de Mantes-la-Ville, le projet de MEC répond à l'enjeu de construire une ville plus favorable aux déplacements en transports en communs à pied et à vélo.
« Aménager les quartiers de gare »	Le projet de MEC prévoit la création d'un nouveau parvis piéton végétalisé devant la gare de Mantes-Station avec un espace commercial destiné potentiellement à un restaurant avec sa terrasse	Le projet de MEC répond à l'objectif du PDUIF de renforcer les centres-villes et aménager les quartiers de gare en créant plus de densité d'activité et en créant de nouveaux espaces publics qualitatifs permettant à la fois une dynamisation du quartier et favorisant les accès modes doux à la gare.

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du PDUIF actuellement en vigueur.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

C. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) de GPS&O

La commune de Mantes-la-Ville est soumise au Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) 2018-2023 approuvé le 14 février 2019 par la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise. Un nouveau PLHi pour la période 2024-2029 est en cours d'élaboration.

Dans cette attente, ce sont les dispositions du PLHi actuellement en vigueur qui doivent être respectées.

Articulation des orientations du projet avec les orientations du PLHi	
Orientations du PLHi	Orientations du projet
Assurer un niveau de développement résidentiel en adéquation avec l'ensemble des politiques publiques	Le secteur permettra le développement d'activités tertiaires, mais il est d'une emprise trop faible (3610m²) pour avoir un impact sur le PLHi .

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du PLHi actuellement en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

D. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012 puis arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région, le SRCAE définit trois grandes priorités :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération ;
- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Au regard de la nature des évolutions et du périmètre restreint impacté par ces évolutions, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n'aura aucune incidence sur les objectifs et orientations fixés par le SRCAE

Articulation des orientations du projet avec les orientations du SRCAE	
Priorités du SRCAE	Orientations du projet
Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments	non concerné
Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération	non concerné
La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier	Le projet prévoit le développement d'activités tertiaires à proximité d'un pôle gare, favorisant les déplacements en transports en communs. Toutefois son périmètre restreint ne permet pas un impact très significatif.

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du SRCAE actuellement en vigueur.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

E. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire. Institué par le Plan Climat National et repris par les lois Grenelle, il constitue un cadre d'engagement pour le territoire. Il doit être compatible avec le SRCAE décrit précédemment. Les PCAET sont aujourd'hui obligatoires pour les collectivités de plus de 50 000 habitants et les PLU doivent prendre en compte leurs dispositions.

Au regard de la nature des évolutions et du périmètre restreint impacté par ces évolutions, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi n'aura aucune incidence sur les objectifs et orientations fixés par le PCAET

Articulation des orientations du projet avec les orientations du PCAET	
Orientation du PCAET	Orientations du projet
Axe 1 : Promouvoir la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments	Non concerné
Axe 2 : Développer une mobilité adaptée à la diversité de l'espace et respectueuse de l'environnement et de la santé	Le projet prévoit le développement d'activités tertiaires à proximité d'un pôle gare, favorisant les déplacements en transports en communs. Toutefois son périmètre restreint ne permet pas un impact très significatif.
Axe 3 : Développer les énergies renouvelables sur le territoire	non concerné
Axe 4 : Développer une économie durable et inclusive, en mobilisant les acteurs économiques, les collectivités et les citoyens du territoire	non concerné

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

Axe 5 : Accompagner l'évolution des modes de production agricoles et d'alimentation et adapter le territoire aux changements climatiques	Non concerné

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du PCAET actuellement en vigueur.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

F. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine - Normandie

Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) découlent de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Ils fixent pour chaque bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. La ville de Poissy entre dans l'aire d'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le PLUi de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise prend en compte les objectifs du SDAGE sur son territoire, en intégrant dans son PADD les enjeux de gestion et de protection de la ressource en eau tout en maîtrisant sa qualité (reconquête et protection des champs captants, sécurisation de l'approvisionnement, amélioration de la qualité de l'eau).

Le projet d'ilot de front de gare de Mantes-station ne remet pas en cause les dispositions réglementaires du PLUi qui intègrent les objectifs du SDAGE.

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du SDAGE actuellement en vigueur.

G. Le Plan de gestion des risques d'inondation Seine – Normandie

Le projet de PGRI du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 3 mars 2022 par le préfet.
Il fixe pour 6 ans (2022-2027) quatre grands objectifs pour le bassin Seine-Normandie afin de réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, le patrimoine et l'environnement :

- Objectif 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Objectif 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le PLUi de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise prend en compte les objectifs du PGRI sur son territoire, classé comme Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI).
Le projet d'ilot de front de gare de Mantes-ne remet pas en cause les dispositions réglementaires du PLUi qui intègrent les objectifs du PGRI.

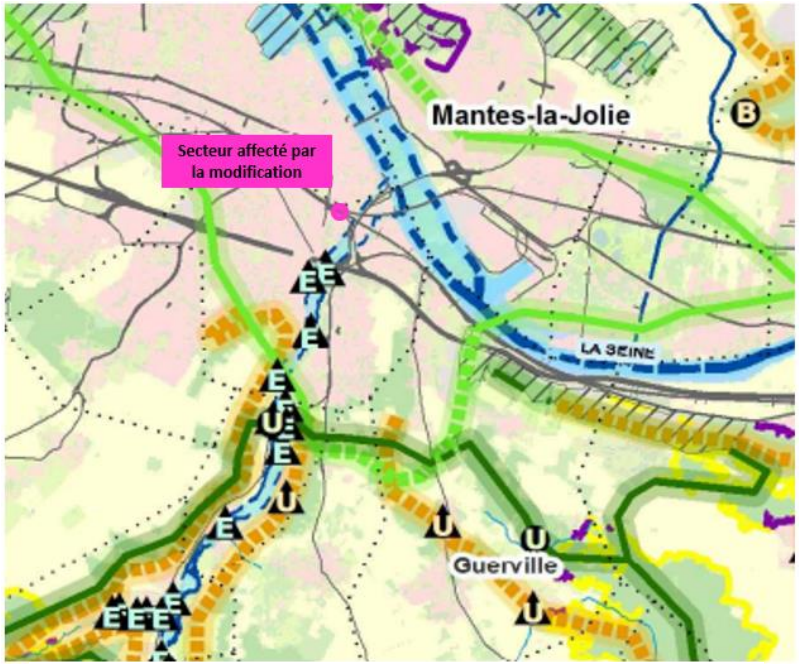
Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du PGRI actuellement en vigueur.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

H. Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région Île-de-France, approuvé en septembre 2013, constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue.

Le PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise prend en compte les objectifs du SRCE sur son territoire. Pour le site du projet de front de gare de Mantes-Station, aucune composante de la trame verte et bleue n'est identifiée à protéger. Celle-ci n'aura donc aucune incidence sur la prise en compte du SRCE



Extrait cartographique du SRCE avec localisation du projet

Composantes de la trame verte et bleue du SRCE pour la commune de : Poissy (78498)

*Surface communale : **1287 ha** Surface de la zone de 1 km autour de la commune : **2692 ha** Nombre d'habitants : **37597** (Insee 2012)*

	Dans la commune	% commune	Dans une zone de 1 km autour de la commune
Réservoirs de biodiversité			
Réservoirs de biodiversité	**53,9 ha**	4,2 %	1097,2 ha
Autres espaces d'intérêt écologique hors Île-de-France	*n/a*	*n/a*	--
Corridors de la sous-trame arborée			
Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité	--		5,6 km
Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité	**1,6 km**		1,1 km
Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	--		--
Corridors de la sous-trame herbacée			
Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes	**1,3 km**		5,3 km
Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes	--		--
Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	--		--
Corridors et continuum de la sous-trame bleue			
Cours d'eau et canaux fonctionnels	**1,5 km**		1,9 km
Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite	**4,4 km**		9,1 km
Cours d'eau intermittents fonctionnels	**0,6 km**		5,4 km
Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite	**341 m**		1,8 km
Corridors et continuum de la sous-trame bleue	**121 ha**	9,4 %	289,6 ha
Lisières des boisements de plus de 100 ha			
Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 ha	**5,8 km**		9,8 km
Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha	**4 km**		5,9 km

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du SRCE actuellement en vigueur.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

I. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat 2024-2030 a été adopté le 30 avril 2024. Il définit un cadre de coordination et de convergence des politiques de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France, que le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) doit prendre en compte. A noter que la norme inférieure (ici le PLHi) peut écarter, en tout ou partie, la norme supérieure à condition de le motiver.

En termes de production de logements, le SRHH reprend les objectifs du SDRIF soit une production de 70 000 logements à l'échelle régionale.
Le SRHH définit, en outre, les grands principes de développement de l'offre de logements suivants :

Articulation des orientations du projet avec les orientations du SRHH	
Orientation du SRHH	Orientations du projet
Axe 1 : Développer une offre de logement et d'hébergement répondant à la diversité des besoins en réduisant les déséquilibres territoriaux	Le secteur permettra le développement d'activités tertiaires et non de résidences. Toutefois, il est d'une emprise trop faible (3610m²) pour avoir un impact sur le PLHi .
Axe 2 : Améliorer, adapter et requalifier le parc existant et le cadre de vie, en évitant les effets d'éviction des ménages modestes	non concerné
Axe 3 : Améliorer et harmoniser, à l'échelle francilienne, l'accompagnement vers une solution adéquate d'hébergement ou de logement	non concerné

Les évolutions du PLUi prévues dans le cadre de la mise en compatibilité (MEC) sont compatibles avec les orientations du SRHH actuellement en vigueur.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE
Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20251127-CC251127_26_1-DE
Date de télétransmission : 04/12/2025
Date de réception préfecture : 04/12/2025

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°3 du PLUi sur la commune de Flins-sur-Seine

APPROUVEE PAR DELIBERATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU 05 FEVRIER 2026

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ★ 3 ★

GRAND PARIS SEINE & OISE

construireensemble.gpseo.fr

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

SOMMAIRE

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 3

A. LES CARACTERISTIQUES DU PLUI DE GPS&O 3

1. Le PLUi de GPS&O, le plus vaste d'Ile-de-France 3

2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire 3

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O 4

4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation 6

B. LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 9

1. Le champ d'application de la modification simplifiée 9

2. L'objet de la modification simplifiée sur la commune de Flins-sur-Seine 9

3. L'avis de l'autorité environnementale 10

4. L'avis des personnes publiques associées 10

5. La mise à disposition du public 10

C. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLUI 11

D. INCIDENCES SUR LA SUPERFICIE DES ZONES 12

II. EXPOSE DE LA MODIFICATION 13

A. LOCALISATION DE LA MODIFICATION 13

B. CONTENU DE LA MODIFICATION 14

C. EFFETS DE LA MODIFICATION SUR LES PIECES DU PLUI 15

1. « Règlement : Partie 1 – Définitions et dispositions communes » du chapitre « IV – Règlement » 15

2. « Règlement : Partie 2 – Règlement de zones » du chapitre « IV – Règlement » 16

3. Plans de zonage de la partie 5 « Dispositions graphiques » 19

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O

1. Le PLUi de GPS&O, le plus vaste d'Ile-de-France

Créée le 1er janvier 2016, Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) est le résultat de la fusion de six intercommunalités :

- La communauté d'agglomération de Mantes en Yvelines (CAMY) ;
- La communauté d'agglomération des Deux Rives de Seine (CA2RS) ;
- La communauté d'agglomération Poissy-Archères-Conflans (CAPAC) ;
- La communauté d'agglomération Seine et Vexin (SVCA) ;
- La communauté de communes Seine Mauldre (CCSM) ;
- La communauté de communes des Coteaux du Vexin (CCCV).

Cette fusion n'est pas anodine puisque la collaboration entre les intercommunalités aujourd'hui regroupées est ancienne. En effet, la majorité travaillait autour de l'opération d'intérêt national Seine-Aval depuis 2006.

Pionnière dans la co-construction et dans beaucoup de sujets liés à l'intercommunalité, GPS&O s'est construite autour des enjeux nationaux des lois de modernisation de l'action publique territoriale et de l'affirmation des métropoles (2014) et relative à la nouvelle organisation du territoire de la république (2015). La Communauté urbaine s'inscrit dans la prise de responsabilité des échelons locaux.

CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

> 73 communes

> 427 896 habitants (INSEE, 2021)

> 26 gares et 113 lignes de bus

> 90 km de berges de Seine

> 76% d'espaces agricoles et naturels et forestiers

2. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : une vision commune du devenir du territoire

Seulement créée le 1er janvier 2016, la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) a prescrit le PLUi dès avril 2016 afin de poser les fondations d'un projet de territoire fédérateur nécessaire à une mise en œuvre cohérente des politiques publiques menées par la Communauté urbaine, ses communes membres et ses partenaires.

L'objectif était d'achever l'élaboration du PLUi, sur la plus grande Communauté urbaine de France, dans un délai contraint afin que ce document puisse être le support de la réalisation de nombreux projets portés par les communes ou des grands acteurs du territoire et applicable avant la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) régissant encore certaines communes.

Cet objectif ambitieux, au regard de l'étendue du territoire et d'un calendrier contraint, a été atteint, le PLUi ayant été approuvé le 16 janvier 2020.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Le PLUi a été construit avec les communes membres dans le cadre d'une collaboration régulière, efficace et innovante au sein de la Communauté urbaine

Le parti pris par GPS&O, dès le début de l'élaboration du PLUi, a été de concevoir un document porteur d'une harmonisation de la règle d'urbanisme modernisée sur l'ensemble du territoire.

Le PLUi est volontairement innovant en matière de planification urbaine. Outre, la volonté d'élaborer un véritable PLUi à l'échelle des 73 communes, le PLUi intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire de modernisation des PLU en vigueur depuis le 1er janvier 2016 en mettant en œuvre un urbanisme de projet.

Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

- libère d'une application stricte de règles normatives en favorisant une réflexion autour du projet, sa qualité, son insertion dans son site et son inscription dans le cadre général d'un aménagement cohérent ;
- évite de recourir à des modifications ponctuelles du PLUi. Il est libéré de l'application stricte des règles normatives pour favoriser une réflexion autour d'un projet, de sa qualité, de son insertion dans le site ainsi que de son inscription dans un projet d'aménagement global cohérent.

3. Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O

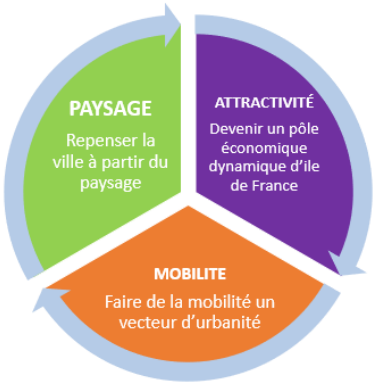
Le positionnement de GPS&O, au carrefour de Paris et de la Normandie en fait un territoire clé du développement de l'axe Seine avec une organisation portuaire, fluviale et logistique. Cette fonction de centralité est renforcée par des grands projets structurants de l'ouest parisien : la ligne nouvelle Paris Normandie (LNPN) et le prolongement du RER.

Le territoire, dont le fleuve est le fil conducteur, s'appuie sur plusieurs pôles urbains avec leurs bassins d'emplois et de services : autour de Mantes-la-Jolie, Les Mureaux, Poissy et Conflans/Achères, ainsi que sur des zones rurales qui occupent les deux tiers de l'espace communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

Du haut de son statut de plus grand PLUi de France, le PLUi de GPS&O présente ainsi un profil singulier. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont ainsi permis de mettre en évidence les spécificités du territoire qui sont retranscrites dans les différentes pièces du PLUi.

a. Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) retranscrivant les grands enjeux du territoire

Le PADD se décompose en trois axes. Au travers de son premier axe « La ville paysage », la Communauté urbaine a souhaité protéger et mettre en valeur, non seulement les paysage de la vallée de la Seine, mais également tous les paysages urbains (Poissy, Mantes-la-Jolie…) et ruraux (Vexin Français…) du territoire.



Le deuxième axe du PADD traite, quant à lui, de l'enjeu que représente le positionnement de GPS&O par rapport à la métropole du Grand Paris, notamment d'un point de vue économique ; l'objectif étant de conforter cette attractivité liée à ce positionnement.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

Enfin, le troisième et dernier axe « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » permet de définir des objectifs permettant de construire et de développer le territoire notamment en fonction des enjeux de la mobilité du territoire.

b. Une diversité d'échelles d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) offrant un projet de territoire riche

Un des objectifs poursuivis lors de l'élaboration du PLUi de GPS&O était de définir un projet sur l'ensemble du territoire au travers d'un document unique visant à :

- harmoniser les documents d'urbanisme des 73 communes membres tout en conservant les spécificités locales ;
- exprimer des orientations cohérentes pour l'ensemble du territoire, tenant compte d'une vision élargie des enjeux environnementaux, de développement urbain et de mobilité, notamment.

A ce titre, l'expression du projet de territoire s'exprime nécessairement à plusieurs échelles :

- l'ensemble du territoire ;
- les territoires d'enjeux intéressant plusieurs communes ;
- les territoires communaux.

Pour appuyer cet objectif, le PLUi comprend quatre types d'OAP :

- deux OAP définissant une politique d'aménagement à l'échelle du territoire sur les thèmes :
  - du développement des activités commerciales et artisanales ;
  - de la trame verte et bleue et des belvédères sur les grands paysages ;
- 14 OAP couvrant des secteurs à enjeux métropolitains et concernant des territoires qui s'étendent sur plusieurs communes ;
- 109 OAP concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal.

L'articulation des différentes échelles des OAP entre elles et avec le règlement écrit et graphique est encadrée dans le règlement du PLUi et dans la première partie de chaque OAP.

Chaque document rappelle l'opposabilité des OAP dans un rapport de compatibilité et non de conformité, comme c'est le cas pour le règlement.

c. Un règlement écrit et graphique adapté aux différents contextes territoriaux

Le territoire de GPS&O présente des profils de communes très différents qui vont de la ville fortement urbanisée (Les Mureaux, Poissy…) à des villages plus ruraux (Guernes, Drocourt…).

Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi visent à :

- traduire les orientations du PADD pour permettre leur mise en œuvre dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (instructions des autorisations individuelles : déclaration préalable, permis de construire et d'aménager…) ;
- établir un règlement unique et unifié pour les 73 communes, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles ;

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- prendre en compte les projets en cours de réalisation ;
- composer le règlement selon les nouvelles dispositions issues de la loi ALUR qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU ;
- organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.

Le règlement du PLUi a donc défini ces zones et ces secteurs en tenant compte de ces objectifs.

En termes de composition, le règlement écrit se décompose en cinq parties :

- La partie 1 a vocation à rassembler toutes les définitions et les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- La partie 2 regroupe les règlements de chacune des zones et fixe les règles et les normes propres à chacune d'entre elles ;
- La partie 3 correspond aux protections du patrimoine architectural, urbain et paysager ;
- La partie 4 correspond aux annexes et plus particulièrement aux emplacements réservés et servitudes de localisation ;
- La partie 5 regroupe les dispositions graphiques : plans de zonage, plan de zones humides, prescriptions graphiques…

4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation

a. Les précédentes évolutions du PLUi

Le PLUi est un document vivant, qui est amené à évoluer pour s'adapter aux besoins des communes et du territoire. Ces évolutions tiennent compte du cadrage méthodologique et des objectifs ayant guidé l'élaboration du PLUi approuvé le 16 janvier 2020.

Plusieurs mises à jour sont intervenues depuis son approbation :

- Par arrêté n°ARR2020_014 du 10 mars 2020, une première mise à jour a intégré l'actualisation du droit de préemption urbain sur le territoire communautaire ;
- Par arrêté n°ARR2021_099 du 15 décembre 2021, une deuxième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publique et de nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi. A cette occasion, le PLUi a été mis en compatibilité au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2021-07-09-00009 du 9 juillet 2021 relatif au projet de requalification de la RD190 à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine modifiant et créant de nouveaux emplacements réservés sur les deux communes concernées ;
- Par arrêté n°ARR2022_104 du 22 juin 2022, une troisième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec les documents à titre d'information ;
- Par arrêté n°ARR2023_114 du 24 octobre 2023, une quatrième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien notamment avec l'adoption du Règlement Local de Publicité intercommunal et la suppression des anciens règlements locaux de publicités communaux, de nouvelles servitudes d'utilité publiques et de

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

nouveaux périmètres en liens avec les annexes à titre d'information du PLUi ;

- Par arrêté n°ARR2024_089 du 16 octobre 2024, une cinquième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec l'adoption de nouvelles servitudes d'utilité publiques et de nouveaux périmètres en lien avec les annexes à titre d'information du PLUi ;
- Par arrêté n°ARR2025_012 du 4 février 2025, une sixième mise à jour a actualisé les annexes du PLUi en lien avec de nouveaux périmètres liés aux annexes à titre d'information du PLUi.

Le PLUi a également fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- une première approuvée par une délibération du Conseil communautaire du 30 juin 2022 (CC_2022-06-30_18) avec uniquement pour objet de corriger des erreurs matérielles sur la commune de Guerville (cf. additif au rapport de présentation n°4.2.2 de la partie 4 du rapport de présentation du PLUi approuvé) ;
- une seconde approuvée par une délibération du Conseil communautaire du 26 juin 2025 (CC_2025-06-26_22) ayant pour objet des ajustements mineurs de l'OAP de secteur à échelle communale « secteur n°1 » sur la commune d'Arnouville-lès-Mantes (cf. additif au rapport de présentation n° 4.2.4 de la partie 4 du rapport de présentation du PLUi approuvé).

De plus, le PLUi a fait l'objet d'une modification générale approuvée par délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2023 (CC 2023-12-14_39).

Cette modification générale a eu pour objet :

- de corriger des erreurs matérielles et d'améliorer la lisibilité du dossier de PLUi ;
- de clarifier certaines règles écrites pour une meilleure compréhension et application du règlement ;
- d'ajuster et de préciser certains zonages règlementaires pour mieux adapter le zonage au regard du contexte environnant ou des dynamiques de projet. Ces évolutions mineures portent principalement sur des changements de catégorie au sein d'une zone urbaine mixte, d'une zone urbaine mixte à une zone naturelle ou de reclassement possible d'une zone urbaine mixte en zone urbaine spécialisée. Quelques adaptations de zonage visent à assurer davantage de cohérence avec les risques naturels ou la qualité des paysages ;
- d'ajuster ou de supprimer des prescriptions graphiques. Par exemple : la réduction, suppression ou création d'emplacements réservés, l'ajout ou suppression de linéaires commerciaux, des compléments en matière d'étiquette de hauteur, ajout de changement de destination possible visant la valorisation de constructions existantes en lien avec l'accueil du tourisme en zone naturelle ou agricole, etc. ;
- d'ajuster, de supprimer et de créer de nouvelles OAP sectorielles (à échelle communale ou à enjeux métropolitains) pour tenir compte de l'évolution de certains projets ou de leur achèvement ;
- de consolider et compléter certaines protections patrimoniales, aucune réduction de ces protections n'étant possible ;

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- de renforcer les protections paysagères et notamment la trame verte (ajout de protections graphiques règlementaires, aucune réduction de ces protections n'étant possible) ;
- de faire correspondre le document matériel qu'est le PLUi (plan de zonage notamment) avec la réalité juridique liée aux jugements d'annulations partielles du Tribunal administratif de Versailles en date du 28 juillet 2021.

CHIFFRES CLÉS DU PLUi SUITE A L'APPROBATION DE LA MODIFICATION GENERALE N°1

> 27 zones dans le règlement

> 14 OAP de secteurs à enjeux métropolitains

> 1 OAP Trame Verte et Bleue

> 1 OAP Commerce et Artisanat

> 109 OAP à l'échelle communale

Enfin, le PLUi a fait l'objet de procédures de mise en compatibilité :

- au regard de l'arrêté préfectoral n°78-2025-10-27-00007 du 27 octobre 2025 déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation du projet du quartier de gare et du pôle d'échanges multimodal sur le territoire des communes d'Epône et de Mézières-sur-Seine et emportant mise en compatibilité du PLUi ;
- au regard de la déclaration de projet d'intérêt général du projet Ilot front de gare de Mantes-station à Mantes-la-Ville par délibération du Conseil communautaire CC_2025-11-27_26 du 27 novembre 2025, emportant mise en compatibilité du PLUi.

b. Les procédures d'évolution du PLUi en cours

Le PLUi fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution en cours.

Il s'agit de procédures de mises en compatibilité liées à des projets d'intérêts généraux, à savoir :

- le renouvellement urbain du quartier Beauregard à Poissy et le renouvellement urbain du quartier du Parc à Vernouillet. Pour chacun de ces projets, une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLUi est en cours ;
- le renouvellement urbain de la première phase du périmètre d'intervention communautaire des 40 sous à Orgeval – secteur Dammann. Une procédure de déclaration d'utilité publique avec mise en compatibilité du PLUi est en cours.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

B. La procédure de la modification simplifiée

1. Le champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée d'un PLUi s'inscrit dans le cadre légal des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme. L'article L.153-45 du code de l'urbanisme rappelle que le champ d'application de la modification simplifiée ne concerne que les évolutions qui :

- majorent de moins de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- n'excèdent pas les règles de majoration des droits à construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- ont pour objet la correction d'une erreur matérielle ;
- et dans certains cas exceptionnellement prévus par la loi.

2. L'objet de la modification simplifiée sur la commune de Flins-sur-Seine

Les évolutions envisagées portent sur la création d'un nouveau secteur au sein de la zone UEe, uniquement sur la commune de Flins-sur-Seine. Elles entrent dans le champ de la modification simplifiée.

La modification a pour objet des ajustements mineurs des règles de stationnement, sans diminuer l'emprise au sol des constructions ou les possibilités de construire.

Compte tenu de son objet, cette modification ne vient pas faire évoluer le PADD ou remettre en cause ses orientations.

De plus, cette modification est sans incidence sur la compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur et notamment :

- le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France ;
- la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français ;
- le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines ;
- le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux ;
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Mauldre ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine—Normandie 2022-2027 ;
- les documents de programmation de la Communauté urbaine : le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) qui définit pour 6 ans la politique de l'habitat de GPS&O pour la période 2018/2023 et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), outil de coordination qui combine politiques énergétique et économique mais aussi d'amélioration de la qualité de l'air et lutte contre l'artificialisation des sols.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

En accord avec la commune de Flins-sur-Seine, le Président de la Communauté urbaine a donc pris l'initiative de lancer une modification simplifiée du PLUi de Grand Paris Seine et Oise.

Ainsi, il s'agit d'ajouter au sein de la zone UEe, le secteur UEe3 correspondant au projet « *Renault ASC* » sur la commune de Flins-sur-Seine. Ce nouveau secteur présente des dispositions spécifiques concernant le stationnement pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôt. A ce titre, la modification consiste à réduire le nombre de places exigées pour les véhicules légers et les poids lourds.

La procédure de modification s'est déroulée telle que prévue par les articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

3. L'avis de l'autorité environnementale

La loi du 7 décembre 2020 relative à l'accélération et la simplification de l'action publique modifie le code de l'urbanisme et soumet l'ensemble des procédures d'évolutions des plans locaux d'urbanisme à évaluation environnementale. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au JO du 15 octobre 2021 crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Ce dispositif a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable « saisit l'autorité environnementale pour avis conforme et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ».

La Communauté urbaine ayant considéré que la présente modification simplifiée n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, un dossier comprenant les éléments listés à l'article R. 104-34 du code de l'urbanisme a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 13 mai 2025. Celle-ci a rendu un avis conforme le 2 juillet 2025 concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale.

4. L'avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées ont été saisies par courrier, pour donner leur avis sur le projet de modification simplifiée du PLUi.

5. La mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée a été mis à disposition du public pour une durée d'un mois, en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

Les modalités de mise à disposition du public ont été approuvées par délibération du Conseil communautaire en date du 25 septembre 2025 (CC_2025-09-25_32).

Pour consulter le projet de modification simplifiée, composé notamment de l'exposé des motifs, des évolutions projetées, de l'avis de la MRAe, des avis de la commune de Flins-sur-Seine et des personnes publiques associées :

► une version papier du projet a été mise à disposition à la mairie de Flins-sur-Seine (78410), Parc Jean Boileau aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie ;

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

► une version papier du projet a également été consultable, dans les locaux de la Communauté urbaine situés rue des Pierrette à Magnanville (78200), du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle ;

► le projet était également mis en ligne sur le site institutionnel de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise.

Le public pouvait faire part de ses éventuelles observations :

► en écrivant dans un registre mis à disposition à la mairie de Flins-sur-Seine dans les mêmes conditions d'accès que celles précisées pour la consultation du projet ;

► en écrivant dans un registre mis à disposition dans les locaux de la Communauté urbaine, situés rue des Pierrettes à Magnanville, dans les mêmes conditions d'accès que celles précisées pour la consultation du projet ;

► en envoyant un message électronique à evolution-plui@gpseo.fr ;

► en écrivant un courrier postal à l'attention du maire de Flins-sur-Seine, Parc Jean Boileau, 78410 Flins-sur-Seine, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée n°3 du PLUi – Flins-sur-Seine ».

► en écrivant un courrier postal à l'attention du Président de GPS&O, Immeuble Autoneum, rue des Chevries – 78410 Aubergenville, en précisant l'objet du courrier, à savoir « Modification simplifiée n°3 du PLUi – Flins-sur-Seine ».

La mise à disposition du public s'est tenue conformément aux dispositions règlementaires. Un avis annonçant la mise à disposition a été affiché au siège de la Communauté urbaine, dans les locaux de la Communauté urbaine situés à Magnanville ainsi qu'à la mairie de Flins-sur-Seine. La mention de cette insertion dans deux journaux locaux d'annonces légales a précédé son ouverture. Une information a également été mise en ligne sur le site de la Communauté urbaine et le site de Flins-sur-Seine.

Entre le 23 octobre 2025 et le 24 novembre 2025, aucune observation n'a été portée sur les registres, ni transmise par message électronique, ni par courrier postal. En conséquence, aucune évolution du projet de modification simplifiée n'a découlé de la mise à disposition du public.

Le Conseil municipal de Flins-sur-Seine, réuni le 19 janvier 2026, a donné un avis favorable sur le bilan de la mise à disposition et sur le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi. Le dossier de modification simplifiée a ensuite été approuvé par délibération du Conseil communautaire du 5 février 2026.

C. Le projet de modification simplifiée n°3 du PLUi

Cette note de présentation fait apparaître l'objet de la modification et la justification de celle-ci.

Dans le cadre de cette modification simplifiée, toutes les pièces du dossier du PLUi ne sont pas concernées par une évolution.

Sont concernés par la présente modification simplifiée les pièces suivantes du PLUi :

- « Règlement : Partie 1 – Définitions et dispositions communes » du chapitre « IV - Règlement » ;
- « Règlement : Partie 2 – Règlement de zones » du chapitre « IV - Règlement » ;
- « Plan de zonage de synthèse » de la partie 5 « Dispositions graphiques » ;

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

- Plan de zonage de la commune de « Flins-sur-Seine » de la partie 5 « Dispositions graphiques » / « 5.2. Plans de zonage par commune ».

Pour rappel, le rapport de présentation est complété de cette note de présentation valant additif dans la partie 4 « Evolution du PLUi » du chapitre I « Rapport de présentation ».

D. Incidences sur la superficie des zones

Cette procédure n'apporte pas de modification sur la superficie des zones urbaines, agricoles, naturelles ou à urbaniser du PLUi en vigueur.

En revanche, elle a pour conséquence une ventilation différente des superficies au sein de la zone UEe :

Evolution des superficies de la zone UEe (arrondies en hectares)			
	Surfaces actuelles	Modification simplifiée n°3 du PLUi	Evolution après la modification n°3 du PLUi
UEe	1861	- 22	1839
UEe3	**0**	**+ 22**	**22**

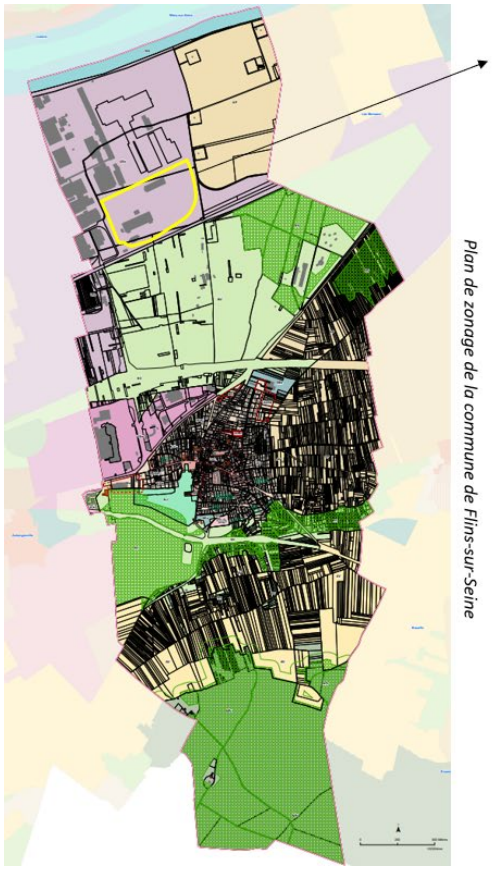
GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

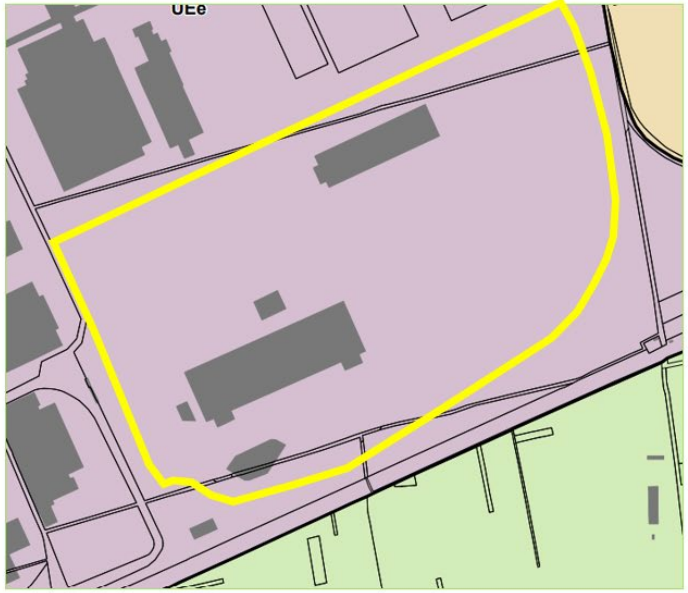
II. EXPOSE DE LA MODIFICATION

La présente modification simplifiée porte sur la création d'un nouveau secteur UEe3 « *Renault ASC* » sur la commune de Flins-sur-Seine.

A. Localisation de la modification



Zoom sur le secteur concerné



GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

B. Contenu de la modification

La partie 1 du règlement du PLUi définit, dans son article 5.2.2.1 les normes de stationnement pour les constructions nouvelles, selon les destinations et sous-destinations des constructions.

Pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôt, des seuils minimaux de places de stationnement sont ainsi fixés :

- minimum de 20% de la surface de plancher pour les véhicules automobiles et utilitaires ;
- une place poids lourds pour 1000 m² de surface de plancher.

Ces normes de stationnement apparaissent inadaptées pour le projet d'entrepôt *« ASC »* porté par Prologis pour Renault, située en zone UEe.

Pour rappel, la zone UEe regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire et a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants. Elle a pour objectif de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises. La zone UEe comprend actuellement deux secteurs :

- Le secteur UEe1 correspondant au projet « Mantes Innovaparc » sur la commune de Buchelay,
- Le secteur UEe2, correspondant au projet « Ecopôle Seine-Aval » sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine et comprenant lui-même un sous-secteur UEe2a correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site.

Il s'agit de créer un nouveau secteur UEe3 « *Renault ASC* » sur la commune de Flins-sur-Seine. Ce secteur présente des dispositions spécifiques concernant le stationnement des constructions nouvelles à destination d'entrepôt. Plus précisément, il s'agit :

- d'abaisser le seuil minimum de la surface de plancher de 20% à 10% pour le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires ;
- de réduire l'exigence concernant le nombre de places de stationnement pour les poids lourds, à raison d'une place pour 2500 m² de surface de plancher entamée et non pas d'une place pour 1000 m² de surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher entamée.

Par ailleurs, dans le secteur UEe3, les règles du PLUi s'appliquent par lot ou terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

C. Effets de la modification sur les pièces du PLUi

1. « Règlement : Partie 1 – Définitions et dispositions communes » du chapitre « IV – Règlement »

La partie 1 du règlement relatif aux définitions et dispositions communes est modifiée aux deux articles suivants :

- « 0.2 – Nomenclature des zones définies par les documents graphiques » :

AVANT :

UE	Zones d'activités économiques
UEe Activité économique	Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons...), est destinée à accueillir tous les types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail, si ce n'est celui qui est nécessaire aux usagers de la zone. L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer. La zone UEe comprend deux secteurs : - le secteur UEe1, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ; - le secteur UEe2, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un sous-secteur UEe2a correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site.

APRES :

UE	Zones d'activités économiques
UEe Activité économique	Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons...), est destinée à accueillir tous les types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail, si ce n'est celui qui est nécessaire aux usagers de la zone. L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer. La zone UEe comprend ~~deux~~ trois secteurs : - le secteur UEe1, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ; - le secteur UEe2, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un sous-secteur UEe2a correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site ; - le secteur UEe3, correspondant au projet "Renault ASC" sur la commune de Flins-sur-Seine.

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

► « 0.6.2 – Application des règles au terrain initial » :

<table>
<tr><td>AVANT :</td><td>

0.6.2 - Application des règles au terrain initial

- **Principe**

En application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

- **Champ d'application**

Cette disposition est applicable uniquement :

- dans les zones UAb, UBa, UBb, UDd, UEe, UEf, UEm, et leurs secteurs, pour l'ensemble des dispositions du PLUi, sauf précisions contraires figurant dans le règlement ;
- aux terrains concernés par le maintien de la mixité fonctionnelle* (cf. paragraphe 1.3.3) ;
- aux dispositions fixées au paragraphe 1.2.2 relatives à la mixité sociale, quelle que soit la zone dans laquelle le terrain de l'opération se situe ;
- dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP (documents n°III-2 et III-3).

</td></tr>
<tr><td>APRES :</td><td>

0.6.2 - Application des règles au terrain initial

- **Principe**

En application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLUi.

- **Champ d'application**

Cette disposition est applicable uniquement :

- dans les zones UAb, UBa, UBb, UDd, UEe, UEf, UEm, et leurs secteurs, pour l'ensemble des dispositions du PLUi, sauf :
  - dans le secteur UEe3 ;
  - précisions contraires figurant dans le règlement ;
- aux terrains concernés par le maintien de la mixité fonctionnelle* (cf. paragraphe 1.3.3) ;
- aux dispositions fixées au paragraphe 1.2.2 relatives à la mixité sociale, quelle que soit la zone dans laquelle le terrain de l'opération se situe ;
- dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale ou des espaces situés dans une OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par ladite OAP (documents n°III-2 et III-3).

</td></tr>
</table>

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

2. « Règlement : Partie 2 – Règlement de zones » du chapitre « IV – Règlement »

La partie 2 du règlement relatif au règlement de zones est modifié à deux reprises, à savoir :

- dans le rappel des principales caractéristiques de la zone UEe ;
- par l'ajout d'un chapitre 5.2.4 dans la zone UEe.

a. Rappel des principales caractéristiques de la zone UEe

Le rappel des principales caractéristiques de la zone UEe est modifié ainsi :

AVANT :		APRES :
ZONE UEe ***Rappel des principales caractéristiques de la zone*** *Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons.* *Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.* *L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.* *La zone UEe comprend deux secteurs :* *- **le secteur UEe1**, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;* *- **le secteur UEe2**, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un **sous-secteur UEe2a** correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site.*		**ZONE UEe** ***Rappel des principales caractéristiques de la zone*** *Cette zone regroupe les principaux parcs d'activités économiques du territoire, telles que celles des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons.* *Elle a vocation à accueillir des activités économiques autres que les commerces de détail importants.* *L'objectif est de préserver des espaces exclusivement destinés au développement, à la modernisation des activités de production existantes et à l'implantation de nouvelles entreprises.* *La zone UEe comprend ~~deux~~ trois secteurs :* *- **le secteur UEe1**, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;* *- **le secteur UEe2**, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un **sous-secteur UEe2a** correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site ;* *- le **secteur UEe3**, correspondant au projet "Renault ASC" sur la commune de Flins-sur-Seine.*

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

b. Ajout d'un article 5.2.4 dans la zone UEe

Est ajouté dans le règlement de zones un chapitre spécifique au secteur UEe3. Il s'agit du chapitre 5.2.4 ci-après :

5.2.4. Dans le secteur UEe3

Dans le secteur UEe3, les dispositions applicables ci-dessous se substituent aux dispositions de l'article 5.2.2.1 « Normes pour les constructions nouvelles » de la partie 1 du règlement, concernant uniquement les normes de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions nouvelles à destination d'entrepôt :

Destinations et sous-destinations	Normes minimales
Entrepôts	Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés. Les normes minimales suivantes doivent être respectées : - pour les véhicules automobiles et utilitaires : le stationnement doit présenter un minimum de 10% de la surface de plancher ; - pour les poids lourds : le stationnement doit présenter 1 place par tranche de 2500 m² de surface de plancher. Le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher entamée. Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie et adaptés à la nature de l'activité.

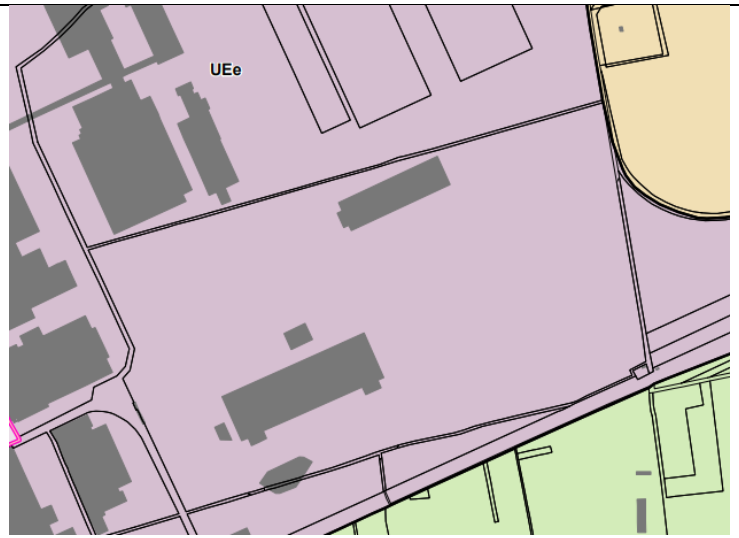
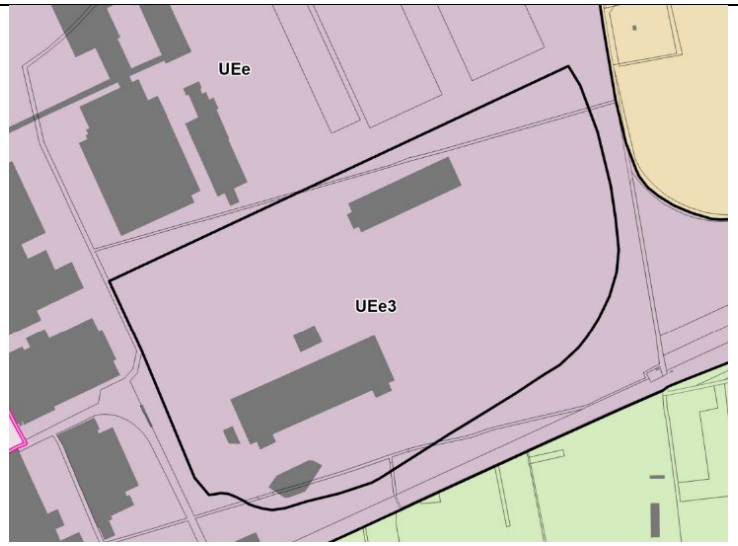
GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026

3. Plans de zonage de la partie 5 « Dispositions graphiques »

Le plan de zonage de synthèse et le plan de zonage de la commune de Flins-sur-Seine sont mis à jour pour tenir compte de la création du secteur UEe3. Ces plans sont consultables en annexe de la présente note.

La modification apportée apparaît dans l'extrait du plan de zonage de la commune ci-après :

AVANT :	APRES :
	

GRAND PARIS SEINE &OISE COMMUNAUTÉ URBAINE

Accusé de réception en préfecture
078-200059889-20260205-CC260205_20_1-DE
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026