RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

SUR L'ELABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
DE LA COMMUNAUTE URBAINE GRAND PARIS SEINE-ET-OISE
3EME PARTIE : ANALYSE DU PROJET DE PLUI DU GPS&O
ET APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Enquête du mercredi 5 juin 2019 au mercredi 17 juillet 2019

COMMISSION D'ENQUETE

JP CHAULET : PRESIDENT
R. FELGENTREFF : MEMBRE
D. MASSON : MEMBRE
C. MARETTE : MEMBRE
Y. MAENHAUT : MEMBRE
L. DANE : MEMBRE
J. SAUVAGET : MEMBRE
H. MYDLARZ : MEMBRE
R. LECOMTE : MEMBRE

NOVEMBRE 2019

SOMMAIRE

3. ANALYSE DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE ET APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE 8

3.1. LES OBSERVATIONS, COURRIERS ET COURRIELS RECUEILLIS 9

3.1.1. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur les registres papier mis en place dans les 73 communes du GPS&O et au siège de l'enquête 10

3.1.2. Tableau récapitulatif des observations recueillies par voie électronique (courriel et registre dématérialisé) 11

3.1.3. Tableau récapitulatif des observations recueillies par courriers adressées au siège de l'enquête 11

3.1.4. Tableau récapitulatif général de l'ensemble des observations reçues au cours de l'enquête 11

3.1.5. Grilles de dépouillement des observations recueillies en cours d'enquête 11

3.1.6. Thèmes retenus par la commission d'enquête à l'issue du dépouillement de l'ensemble des observations 12

3.2. LES THEMES ELABORES 13

3.2.1. Thème 1 : Concertation avant l'enquête et publicité de l'enquête 14

3.2.1.1. Sous-thème relatif à la concertation avant l'enquête : 14

3.2.1.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème 14

3.2.1.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 16

3.2.1.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 18

3.2.1.1.4. Questions supplémentaires posées par courriel le 14 octobre 2019, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 25

3.2.1.2. Sous-thème relatif à la publicité de l'enquête : 28

3.2.1.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème 28

3.2.1.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 28

3.2.1.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 28

3.2.2. Thème 2 : Patrimoine bâti et paysager 33

3.2.2.1. Sous-thème « Patrimoine bâti » : 33

3.2.2.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème 33

3.2.2.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 39

3.2.2.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 43

3.2.2.2. Sous-thème « Patrimoine paysager » 55

3.2.2.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème 55

3.2.2.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 58

3.2.2.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 61

3.2.2.2.4. Questions complémentaires de la commission d'enquête communes aux deux sous-thèmes, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 63

3.2.2.2.5. Questions supplémentaires posées par courriel les 14 et 15 octobre, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 66

3.2.3. Thème 3 : Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) 73

3.2.3.1. Sous-thème relatif à l'OAP thématique commerce et artisanat 73

3.2.3.1.1. Analyse et synthèse de observations écrites sur les registres relatives à ce sous-thème 73

3.2.3.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 74

3.2.3.1.3. Question complémentaire de la commission d'enquête, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 74

3.2.3.2. Sous-thème relatif aux OAP à enjeux Métropolitains 76

3.2.3.2.1. Analyse et synthèse de observations écrites sur les relatives à ce sous-thème 76

3.2.3.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 80

3.2.3.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 81

3.2.3.3. Sous-thème relatif aux OAP à échelle communale : 85

3.2.3.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème 85

3.2.3.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 92

3.2.3.3.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la

commission d'enquête 92
3.2.3.3.4. Question supplémentaire de la commission d'enquête posée par courriel le 13 octobre 2019, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 93
3.2.3.4. Sous thème relatif à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue et Belvédères 95
3.2.3.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous thème 95
3.2.3.4.2. Synthèse de éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 96
3.2.3.4.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 96
3.2.4. Thème 4 : Densification, habitat et logements sociaux 99
3.2.4.1. Sous-thème relatif à la densification urbaine 99
3.2.4.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème 99
3.2.4.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 104
3.2.4.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 104
3.2.4.2. Sous-thème relatif à l'habitat et au logement social 108
3.2.4.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème 108
3.2.4.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 111
3.2.4.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 111
3.2.5. Thème 5 : Protection des espaces naturels 114
3.2.5.1. Sous-thème : Cœurs d'ilots et lisières de jardins 114
3.2.5.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème 114
3.2.5.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 117
3.2.5.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 118
3.2.5.2. Sous-thème : Espaces Boisés Classés (EBC) 122
3.2.5.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème 122
3.2.5.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 124
3.2.5.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête : 125
3.2.5.3. Sous-thème : La consommation des espaces naturels et agricoles 133
3.2.5.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème 133
3.2.5.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 136
3.2.5.3.3. Question complémentaire de la commission d'enquête, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 138
3.2.6. Thème 6 : Règlement graphique et zonage 143
3.2.6.1. Sous-thème : Changement de zonage 143
3.2.6.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème 143
3.2.6.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 151
3.2.6.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 152
3.2.6.1.4. Question supplémentaire de la commission d'enquête posée par courriel le 14 octobre 2019, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 153
3.2.6.2. Sous-Thème : Modification des emplacements réservés 156
3.2.6.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème 156
3.2.6.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 161
3.2.6.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 161
3.2.7. Thème 7 : Règlement écrit 165
3.2.7.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème 165
3.2.7.1.1. Analyse des avis des communes : 165
3.2.7.1.2. Analyse des observations écrites ou orales : 167
3.2.7.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème 171
3.2.7.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 172
3.2.8. Thème 8 : Mobilité et stationnement 175
3.2.8.1. Sous-thème relatif aux mobilités 175
3.2.8.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème 175
3.2.8.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème. 178
3.2.8.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 186
3.2.8.2. Sous-thème relatif au stationnement 191
3.2.8.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème 191
3.2.8.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 192
3.2.8.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 193
3.2.9. Thème 9 : Autres thèmes 196
3.2.9.1. Sous-thème relatif à la qualité des dossiers mis à l'enquête 196

3.2.9.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème....196
3.2.9.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème 198
3.2.9.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 199
3.2.9.2. Sous-thème relatif au développement économique de la zone du PLUi....205
3.2.9.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème....205
3.2.9.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème. 206
3.2.9.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 209
3.2.9.3. Sous-thème relatif au cadre de vie et à l'environnement 211
3.2.9.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème....211
3.2.9.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème. 212
3.2.9.3.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 213
3.2.9.4. Sous-thème relatif au risques divers (naturels et technologiques) 219
3.2.9.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème....219
3.2.9.4.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème. 220
3.2.9.4.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 222
3.2.9.5. Sous-thème relatif aux emprises des carrières....224
3.2.9.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème....224
3.2.9.5.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème. 226
3.2.9.5.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête 229

Pièces jointes

Les pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées, avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête.

Pièce 1 : Décision N°E19000001/78 du 8 janvier 2019 de Mme la présidente du tribunal administratif de Versailles désignant une commission d'enquête pour procéder à une enquête publique ayant pour objet « *L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUI) de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O)* » ;

Pièce 2 : Arrêté ARR2019_046 du 13 mai 2019 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise portant « *ouverture et organisation de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du GPS&O* » ;

Pièce 3 : Dossier papier d'enquête publique relatif à l'élaboration du PLUi du GPS&O mis à la disposition du public dans les 11 lieux d'enquête ;

Pièce 4 : Exemplaire de l'affiche mise en place au siège de l'enquête et aux abords ou dans chacune des mairies lieux d'enquête ;

Pièce 5 : Constat d'huissier effectué à la demande du GPS&O le 21 mai 2019 soit 15 jours avant le début de l'enquête attestant de la mise en place de l'affiche annonçant l'enquête sur la presque totalité des 75 sites prévus à cet effet ;

Pièce 6 : Copies des parutions dans les journaux avant l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête ;

Pièce 7 : Copies d'écran montrant qu'outre GPS&O et son site dédié au PLUI, il existait de nombreux sites faisant état de cette enquête ;

Pièce 8 : Plaquette du PLUinfo (N°5) diffusée par GPS&O à 32.000 exemplaires dans l'ensemble des 73 communes concernées par l'enquête ;

Pièce 9 : Copies des parutions des 17 communes ayant consacré dans leurs bulletins municipaux un article ou une annonce relative à cette enquête PLUI ;

Pièce 10 : Copies réduites des 9 panneaux d'exposition mis en place par GPS&O sous forme de kakémonos de grande dimension résumant les principales caractéristiques de ce PLUI intercommunal ;

Pièce 11 : Photos attestant de la présence de ces panneaux d'exposition en mairies de Meulan-en-Yvelines, Poissy, Triel-sur-Seine, Mantes-la-Jolie, Magnanville, Gargenville, Epône, Ecquevilly et Conflans-Sainte-Honorine ;

Pièce 12 : Copie du courriel adressé par Mme JAUNET, vice-présidente du GPS&O à l'ensemble des maires des 73 communes du GPS&O leur demandant de fournir un certificat d'affichage attestant que l'affiche annonçant cette enquête PLUi avait bien été mise en place dans leurs communes respectives ;

Pièce 13 : Copies des certificats d'affichage des 73 communes et du siège de l'enquête adressées par GPS&O à la commission d'enquête ;

Pièce 14 : Copie du mémoire en réponse du GPS&O à l'avis des PPA (Personnes Publiques Associées) ;

Pièce 15 : PowerPoint projeté lors de la rencontre le 5 février 2019 du président de la commission d'enquête avec le président de la communauté Urbaine du GPS&O, M. Philippe TAUTOU et en présence de Mme Suzanne JAUNET,

vice-présidente en charge de l'Urbanisme ;

Pièce 16 : PowerPoint projeté le 12 février 2019 à la conférence des maires des 73 communes constituant le GPS&O retraçant les grandes lignes de la future enquête relative au PLUI ;

Pièce 17 : Mandat donné par le président de la commission d'enquête au prestataire de service, PUBLILEGAL, l'autorisant à récupérer les registres papier dans chacune des 73 communes et à les apporter au siège de l'enquête ;

Pièce 18 : Ensemble des registres recueillis à l'issue de l'enquête clos par le président de la commission d'enquête ;

Pièce 19 : Original de la lettre d'envoi du procès-verbal de synthèse signé conjointement par Mme Suzanne JAUNET vice-présidente du GPS&O et le président de la commission d'enquête ;

Pièce 20 : Courriels des 14 et 15 octobre 2019 de la commission d'enquête posant 9 questions complémentaires au PV de synthèse initial ;

Pièce 21 : Version papier du mémoire en réponse du GPS&O adressé par voie postale à la commission d'enquête le 7 octobre 2019 ;

Pièce 22 : Version papier du mémoire complémentaire du GPS&O en réponse aux 9 questions supplémentaires de la commission d'enquête posées par courriels les 14 et 15 octobre 2019 et que GPS&O a adressé à la commission d'enquête le 15 octobre 2019

ANNEXES

Les annexes suivantes **qui font partie intégrante du rapport** sont jointes en deux exemplaires papier (l'un pour GPS&O et l'autre pour le tribunal administratif de Versailles) et sous forme de fichiers électroniques.

N° pièce	N° annexe	Libellé de l'annexe
Pièce 1	**Annexe 1**	Thèmes élaborés par la commission d'enquête avec avis du GPS&O
Pièce 2	**Annexe 2-1**	Grille de dépouillement des courriels 1 à 300 avec avis du GPS&O
	Annexe 2-2	Grille de dépouillement des courriels 301 à 550 avec avis du GPS&O
	Annexe 2-3	Grille de dépouillement des courriels 551 à 820 avec avis du GPS&O
	Annexe 2-4	Grille de dépouillement des courriels 821 à 1020 avec avis du GPS&O
Pièce 3	**Annexe 3-1**	Grille de dépouillement des observations des secteurs 1 à 4 avec avis du GPS&O
	Annexe 3-2	Grille de dépouillement des observations des secteurs 5 à 7 avec avis du GPS&O
	Annexe 3-3	Grille de dépouillement des observations du secteur 8 et du siège avec avis du GPS&O
	Annexe 3-4	Grille de dépouillement complémentaire des observations registres papier avec avis du GPS&O
Pièce 4	**Annexe 4**	Grille de dépouillement des courriers adressés au président de la commission d'enquête avec avis du GPS&O
Pièce 5	**Annexe 5**	Tableau d'analyse des avis des communes avec avis du GPS&O
Pièce 6	**Annexe 6**	Tableau d'analyse des avis des personnes publiques associées (PPA) avec avis du GPS&O
Pièce 7	**Annexe 7**	Avis de la MRAe et réponse du GPS&O

3

ANALYSE DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE ET APPRECIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

31

LES OBSERVATIONS COURRIERS ET COURRIELS RECUEILLIS

Sont récapitulés ci-après l'ensemble des observations recueillies sur les registres papier ou déposées par voie électronique et des courriers adressés à la commission d'enquête au cours de l'enquête publique relative au projet de PLUI du GPS&O.

3.1.1. Tableau récapitulatif des observations recueillies sur les registres papier mis en place dans les 73 communes du GPS&O et au siège de l'enquête

Ont été rajoutés (+) les observations relevées pendant la rédaction du rapport et qui ne figuraient pas dans le dépouillement initial :

N°	Commune	Nbre Obs	N°	Commune	Nbre Obs
1	Conflans-Sainte-Honorine	27 + 1	38	Jouy-Mauvoisin	2
2	Andrésy	2 + 20	39	Perdreauville	11
3	Chanteloup-les-Vignes	6	40	Fontenay-Mauvoisin	5
4	Achères	3	41	Le Tertre-Saint-Denis	3
5	Poissy	11	42	Favrieux	3
6	Carrières-sous-Poissy	3	43	Flacourt	3
7	Triel-sur-Seine	71	44	Magnanville	2
8	Vaux-sur-Seine	10	45	Soindres	3
9	Evecquemont	13	46	Mantes-la-Ville	8
10	Tessancourt-sur-Aubette	7	47	Auffreville-Brasseuil	11
11	Meulan	15	48	Guerville	15
12	Gaillon-sur-Montcient	5	49	Vert	3
13	Hardricourt	11 + 1	50	Breuil-Bois-Robert	2
14	Mézy-sur-Seine	36	51	Boinville-en-Mantois	3
15	Juziers	1	52	Arnouville-les-Mantes	11
16	Oinville-sur-Montcient	4	53	Hargeville	3
17	Jambville	2	54	Mézières-sur-Seine	4
18	Lainville-sur-Vexin	2	55	Goussonville	5
19	Montalet-le-Bois	8	56	Jumeauville	3
20	Brueil-en-Vexin	5	57	Épône	5 + 1
21	Gargenville	7	58	La Falaise	2
22	Sailly	0	59	Nezel	4
23	Issou	1	60	Aulnay-sur-Mauldre	1
24	Porcheville	4	61	Aubergenville	17 + 1
25	Drocourt	0	62	Flins-sur-Seine	5
26	Fontenay-Saint-Père	2	63	Bouafle	14
27	Follainville-Dennemont	4	64	Les Mureaux	11
28	Saint-Martin-la-Garenne	6	65	Verneuil-sur-Seine	3
29	Guernes	1	66	Chapet	9
30	Mantes-la-Jolie	27 + 3	67	Vernouillet	7 + 3
31	Buchelay	0	68	Ecquevilly	3
32	Limay	11 + 1	69	Médan	11
33	Guitrancourt	1	70	Villennes-sur-Seine	24
34	Mousseaux-sur-Seine	15	71	Morainvilliers	4 + 7
35	Méricourt	0	72	Les Alluets-le-Roi	8
36	Rolleboise	7	73	Orgeval	64 + 2
37	Rosny-sur-Seine	4	74	Siège de l'enquête-Carrières-sous-Poissy	13 + 5
X	Total de ces 37 communes	358	X	Total de ces 36 communes et siège enquête	324
Total général de l'ensemble des observations recueillies dans les 73 communes et au siège de l'enquête					682

3.1.2. Tableau récapitulatif des observations recueillies par voie électronique (courriel et registre dématérialisé)

Total	Sur registre dématérialisé (Y compris les observations courriels)
Nombre observations	1020 observations

3.1.3. Tableau récapitulatif des observations recueillies par courriers adressées au siège de l'enquête

Total	Courriers adressés à Carrières-sous-Poissy (Siège de l'enquête)
Nombre observations	98 courriers

3.1.4. Tableau récapitulatif général de l'ensemble des observations reçues au cours de l'enquête

Mode	Registres papier	Voie électronique	Courriers
Nombre	682	1020	98
TOTAL	1800 observations		

3.1.5. Grilles de dépouillement des observations recueillies en cours d'enquête

L'ensemble des observations recueillies au cours de cette enquête a été dépouillé selon la grille ci-dessous, en fonction des 20 thèmes suivants :

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPS&O
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 1				X						X						X					Résumé ou intégralité de l'observation et croix correspondant aux thèmes évoqués dans l'observation	Avis du GPS&O au regard de chaque observation

Pour chaque observation recueillie, celle-ci était résumée ou transcrite par la commission d'enquête dans des grilles de dépouillement, avec des croix portées dans les colonnes correspondant aux thèmes évoqués dans l'observation, qui ont été envoyées au GPS&O en accompagnement du procès-verbal de synthèse.

Par ailleurs, il a été demandé au GPS&O, s'il le souhaitait, de faire part de son avis et de ses commentaires au regard de chaque observation ainsi que, s'agissant des grilles de dépouillement par communes, de son avis et de ses commentaires sur les avis exprimées par chacune des 73 communes constituant le GPS&O.

L'ensemble de ces grilles de dépouillement avec les avis exprimés par le GPS&O est fourni dans des annexes jointes à ce rapport.

3.1.6. Thèmes retenus par la commission d'enquête à l'issue du dépouillement de l'ensemble des observations

A l'issue du dépouillement, il est apparu que certains thèmes n'avaient été que peu ou pas abordés.

La commission d'enquête a donc fait le choix de ne retenir que les 9 thèmes principaux et 22 sous-thèmes suivants qui ont été envoyés avec le procès-verbal de synthèse à GPS&0 :

N° du thème	Libellé du thème	Sous thèmes
1	Concertation et publicité	➢ Concertation avant l'enquête ➢ Publicité de l'enquête
2	Patrimoine Historique Bâti et Paysager	➢ Patrimoine bâti ➢ Patrimoine paysager
3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	➢ Les OAP communales ➢ Les OAP d'enjeux métropolitains ➢ L'OAP Commerce et Artisanat ➢ La Trame Verte et Bleue - Biodiversité
4	Densification et Logements sociaux	➢ Habitat et densification ➢ Logements sociaux
5	Protection des Espaces Naturels	➢ Cœurs d'ilots et lisières de jardins ➢ Espaces Boisés Classés (EBC) ➢ Consommation espaces naturels et agricoles
6	Règlement graphique et Zonage	➢ Changement de zonage ➢ Modification Emplacements réservés
7	Modifications du règlement écrit	///
8	Mobilité et stationnement	➢ Mobilités et circulations douces ➢ Circulation et parkings
9	Autres thèmes	➢ La qualité du dossier ➢ Le développement économique ➢ Cadre de vie et environnement ➢ Risques divers (PPRI, PPRT, etc…) ➢ Les emprises des carrières

L'ensemble des observations dépouillées (Cf. **annexes jointes** au présent rapport) a été remis avec les 9 thèmes et 22 sous-thèmes cités ci-dessus avec le procès-verbal de synthèse (Cf. paragraphe **2.9** de la 1ère et 2nde partie du présent rapport).

Par ailleurs et pour compléter les items évoqués dans les observations dépouillées, la commission d'enquête a, dans ce même procès-verbal de synthèse, posé **68 questions complémentaires** relatives aux thèmes et sous-thèmes évoqués.

Ayant répondu à chacune des observations dans les annexes jointes au présent rapport, le GPS&O a fait part de ses avis et commentaires aux 68 questions posées par la commission d'enquête dans un mémoire en réponse (Cf. paragraphe **2.10** de la 1ère et 2nde partie du présent rapport).

La commission d'enquête ayant souhaité obtenir des précisions sur les réponses apportées par GPS&O aux questions posées par la commission, celle-ci a, les 14 et 15 octobre 2019, posé par courriels **9** questions supplémentaires auxquelles GPS&O a répondu le 15 octobre, par courriel également, confirmé par courrier (Cf. paragraphe **2.12** de la 1ère et 2nde partie du présent rapport).

Ces avis et commentaires aux **77** questions posées ont été intégrés sous chacun des thèmes et sous-thèmes traités dans le chapitre **32** suivant et comportent à la suite les appréciations de la commission d'enquête.

32 LES THEMES ELABORES

3.2.1. Thème 1 : Concertation avant l'enquête et publicité de l'enquête

Ce thème comprend deux sous-thèmes :

- La concertation avant l'enquête,
- La publicité relative à l'enquête publique.

La concertation préalable a fait l'objet de beaucoup plus d'observations, notamment sur le fond, que la publicité.

Si la majeure partie des observations ne contestent pas l'organisation d'une concertation préalable, elles ne mettent pas moins en cause son insuffisance en termes de publicité, d'explications (au regard notamment de la complexité du dossier), et de durée.

Quelques observations dénoncent même un non-respect de la loi ou un déni de démocratie.

3.2.1.1. Sous-thème relatif à la concertation avant l'enquête :

3.2.1.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

Aucune observation ne fait état d'un satisfecit quant à la concertation préalable.

En revanche, le spectre des récriminations sur la concertation est large :

La population n'aurait reçu aucune information sur le projet de PLUi, conduisant certains à affirmer que l'obligation légale d'information n'aurait pas été respectée.

Observation n°7 de M. LE BOURSICAUD sur le registre n°1 d'Auffreville-Brasseuil qui « *regrette l'absence d'information préalable* ».

Mail n°299 de M. BRUYERES d'Orgeval sur le registre dématérialisé qui considère que « *Les Orgevalais sont appelés à donner leur avis sur un projet qui ne leur a jamais été expliqué ; des réunions publiques ont été organisées par la CU, mais aucune n'a eu lieu à Orgeval et elles portaient sur l'ensemble du PLUI (73 communes) et ne donnaient pas d'indications particulières sur les effets de ce projet pour Orgeval ; une parodie de réunion publique a été organisée par la municipalité le 19 février 2019, sans présentation du règlement ni du zonage, ce qui n'a permis à aucun Orgevalais de comprendre ce qui allait se passer sur sa commune. De surcroît, le maire et l'adjoint à l'urbanisme ont refusé de dire ce qu'ils pensaient de ce projet et l'avis qu'ils allaient donner en Conseil Municipal; on peut donc considérer que l'obligation d'information de la population n'a pas été respectée*. »

Le projet de PLUi comprendrait des projets remettant en cause des projets antérieurement agréés, ou comprendraient des projets n'ayant fait l'objet d'aucune concertation, ou d'une concertation insuffisante.

Observation n°33 de M. et Mme LACOTTE sur le registre n°1 de Mézy/Seine ont écrit : « *Dans les années 1970, le 1er plan d'occupation des sols (POS) fut imposé à Mézy. À cette époque existait le PDUI. Mme ALBRIQUET vint de la préfecture de Versailles pour nous aider et nous conseiller. À l'époque j'étais 2ème adjoint de M. PETITJEAN [maire]. Après une réunion explicative en mairie sur l'élaboration d'un POS, les différentes règles, les règlements, la protection de l'environnement, l'urbanisme mesuré respectant le style régional (Vexin), la circulation automobile, le stationnement, les commerces, etc., nous parcourûmes l'ensemble du village, en prenant le temps à chaque instant de commenter ce que nous voyions. Mme ALBRIQUET découvrait Mézy qu'elle ne connaissait pas. Elle constata que nous avions la rare chance d'avoir encore en plein centre du village de vastes propriétés correspondant à des propriétés de caractère. Elle nous conseilla de conserver et de protéger ces espaces verts de toute envie de les lotir, ce qui les détruirait*

à jamais ! Je ne comprends pas aujourd'hui que ce qui était admis comme protégé et classé jusqu'alors comme zone naturelle dans le dossier PLU reconnu par la même équipe municipale puisse, avec autant de facilité et de désinvolture, par un coup de baguette magique, devenir zone constructible ; cela n'est pas admissible, ni normal. La population de Mézy serait mise sans aucune concertation devant le fait accompli. »

Observation n°5 de M. et Mme BAUDIN sur le registre n°1 de Bouafle qui ont écrit : *« Propriétaire d'une des parcelles dans le lieu-dit la CERIZIA, je suis totalement opposé à la construction de logements sur cet endroit ; la CERIZIA représente une grande partie « verte » appréciée de tous dans la commune depuis toujours ; ce grand espace vert est l'endroit IDEAL pour la création d'un parc de verdure qui pourrait être aménagé pour les enfants et familles. Je suis donc fermement opposé à la bétonisation de cet endroit, d'autant plus que les routes très étroites le bordant sont totalement inadaptées pour recevoir autant de circulation à venir. (À ce jour jamais les propriétaires n'ont été contactés par la mairie pour ces projets de constructions divers !). D'autre part cet endroit est connu pour être rempli de sources ; la bétonisation à tout va de cet endroit ajoutera plus de problèmes Rue de la VALLE et Rue DE CHAPET, qui subissent régulièrement d'importantes et graves inondations. Nous ne comprenons pas l'empressement récent de nos élus à construire à tout va n'importe où, n'importe comment, sans consultation au préalable avec les habitants ou propriétaires, c'est un mépris total des gens.* »

Mail n°63 de M. DOUVILLE sur le registre dématérialisé a écrit : « *L'élaboration de ce PLUI prescrit en urgence 3 mois après la création du GPS&O pour des raisons de calendrier n'a pas fait l'objet, compte-tenu de l'importance du GPS&O (73 communes, plus de 408.000 habitants et une superficie de 500 km²), du soin qu'elle aurait mérité. Les modalités de la concertation n'ont pas été adaptées à l'importance du projet, comme l'exige l'article L300-2 du code de l'urbanisme.* »

Mails n°769 et n°946 de A.C.R.A. sur le registre dématérialisé qui « *considère que, vu la complexité du dossier et l'absence de communication préalable à l'enquête sur le contenu final du projet de PLUI, l'information et la participation du public n'a pu être assurée dans de bonnes conditions », « permettant de répondre aux obligations légales. »*

Des associations n'auraient pas été consultées ou n'auraient pas été écoutées.

Observation n°10 de Mme ORY sur le registre n°1 de Carrières-sous-Poissy pour le C.A.P.E.S.A. (Collectif des Associations pour la protection de l'Environnement de la Seine Aval) qui a écrit : « *Concernant la légalité de l'élaboration du PLUI, le collectif d'associations CAPESA … conteste la légalité de ce PLUI car il n'a pas eu accès aux divers documents au fur et à mesure de l'élaboration du PLUI comme les personnes publiques associées (article L132-12 du code de l'urbanisme et article 141-1 du code de l'environnement).*»

Mail n°384 de M. TUOMINEN sur le registre dématérialisé qui reprend à son compte l'avis de l'association ALERTE BOUAFLE qui « *demande à être écoutée* ».

La concertation aurait manqué de transparence.

Mail n°357 d'un ANONYME de Mantes-la-Jolie sur le registre dématérialisé qui considère que « *la manière dont s'est déroulée la consultation des habitants laisse à penser que ce n'est pas l'intérêt des habitants de Mantes-la-Jolie qui est ici l'objectif mais exclusivement la volonté de mettre des terrains à moindre coût à la disposition de quelques promoteurs immobiliers et constructeurs bien connus de la région avec l'aide de politiciens tout aussi connus de la région, en place il y a quelques années, et qui avaient très probablement pris certains engagements auprès de ces mêmes promoteurs et constructeurs en échange de leur soutien. Les acteurs publiques et politiques actuels doivent avoir le courage de rejeter ces projets de « bétonnage » à tout va qui ne sont*

plus dans l'air du temps et n'apporteront rien à nos enfants et encore moins à la ville de Mantes ».

Cité comme un moyen de la consultation, le dossier est considéré comme d'exploitation difficile et incomplet dans la mesure où, par exemple, il ne mentionne pas les modifications que le projet de PLUi apporte aux PLU existants.

Mail n°900 de Mme GATTI sur le registre dématérialisé qui dénonce « *les difficultés à comparer l'ancien PLU et le nouveau PLUi !!! Une exposition claire des 2 projets aurait été la bienvenue. Nous nous retrouvons face à des projets illisibles et difficilement accessibles. Quid de l'information, la communication et la transparence tant prônées par le maire actuel ??? Dans ce contexte je me pose beaucoup de questions sur la volonté de cette municipalité à vouloir entendre la voix des Conflanais.* »

Mail n°944 des AMIS du CINE VILLE de Conflans-Sainte-Honorine sur le registre dématérialisé qui considèrent que « *l'exercice démocratique de consultation et de participation à l'enquête est très difficile, sinon impossible : publicité quasiment absente dans les publications municipales ; lourdeur physique, papier et numérique, du document qui rend sa consultation extrêmement hasardeuse ; pas d'outil comparatif entre le projet de PLUi et l'actuel PLU (le PLU est consultable sur le site de la mairie et le PLUi sur celui de l'enquête publique, mais les deux sont très lourds à télécharger et si on veut zoomer sur un secteur, on ne voit plus la légende).* »

Mail n°954 de M. DUSAUTOY de Conflans-Sainte-Honorine sur le registre dématérialisé qui considère que « *les moyens de consultation sont complètement insuffisants ; cela ressemble fortement à une simple obligation légale de présenter le PLUi, en sachant très bien que la complexité d'appréhender un sujet aussi complexe avec les très faibles moyens (GPS&O et municipaux) mis à disposition va empêcher les Conflanais.e. s de s'emparer d'un sujet les concernant directement et durablement. C'est un semblant de démocratie…* »

3.2.1.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

I. CONTEXTE ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION

A. L'obligation de la concertation dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant toute l'élaboration du document d'urbanisme et ce jusqu'à son arrêt.

La loi ALUR (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) en date du 24 mars 2014 prévoit le transfert de la compétence en matière d'urbanisme – donc en matière d'élaboration de documents d'urbanisme – aux établissements publics de coopération intercommunale.

Cette obligation est mentionnée dans les articles L103-2 à 103-6 du Code de l'Urbanisme :

L'article L103-2 créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ; (…) »

Article L103-3 créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1. L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État ;
2. L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

(…) »

Article L103-4 créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Article L103-5 créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des 2° ou 3° de l'article L. 103-2 et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale. »

Article L103-6 créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

A l'arrêt du PLU, l'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration et relate les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part les analyse au regard du projet global du territoire de l'EPCI.

B. La concertation dans le cadre de l'élaboration du PLUi du GPS&O

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Seine & Oise, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du Conseil communautaire du 14 avril 2016 engageant l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La délibération prévoit en matière de modalités d'information du public :

- Un site internet dédié à l'élaboration du projet de PLUi qui permettra de centraliser l'ensemble des informations sur le projet de PLUi ;
- Une information régulière du public sur les avancées du projet qui sera notamment assurée selon divers supports (films, publications, campagnes d'affichage, etc.) et une lettre du PLUi qui paraîtra au moins à 3 reprises durant l'élaboration du PLUi (présentation des grands enjeux du territoire, PADD, jusqu'à l'arrêt du projet) ;
- Une exposition sera proposée pendant l'élaboration du projet de PLUi et se déroulera dans différents lieux du territoire (siège de la communauté urbaine et dans les principales gares du territoire au minimum : Mantes, Les Mureaux, Poissy, Conflans).

Quant aux modalités d'expression du public, la délibération prévoit :

- Au moins deux réunions publiques organisées à l'échelle des grands secteurs géographiques du territoire de la communauté urbaine. Ces réunions favoriseront l'échange, le partage d'informations et la participation du public sur les grandes étapes de l'élaboration du PLUi (diagnostic territorial, PADD, principes règlementaires) ;
- Que le site internet dédié à l'élaboration du PLUi accueillera une plateforme de contribution et d'échange en ligne. Cette plateforme permettra de fédérer les réflexions de tout le territoire autour du PLUi ;
- Que le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la phase d'élaboration du projet en les consignant dans un cahier d'observations accompagnant le dossier de concertation et ouvert à cet effet au siège de la communauté urbaine et dans les mairies.

C. Les actions réalisées

1. Les moyens d'information
    a. L'affichage de la délibération
    b. Les articles dans les bulletins d'information municipaux
    c. Les articles dans la presse quotidienne et hebdomadaire régionale
    d. Diffusion d'une lettre d'invitation en amont des réunions publiques
    e. PLUinfo
    f. La Gazette du PLUi
    g. Dépliants d'information
    h. Affichage
    i. Site internet dédié à l'élaboration du PLUi
    j. Exposition itinérante

2. Les moyens d'expression
    a. Registres papier

b. Un film-enquête
c. Formulaire d'expression en ligne
d. Cartactif
e. Réunions publiques
f. Ateliers citoyens
g. Réunions associations
h. Rencontres habitants terrain de 2016
i. Conseil de développement
j. Outils numériques complémentaires

…/…

III. LA CONCERTATION EN CHIFFRES

A. Bilan quantitatif du nombre de participants et de leur origine géographique

Plus de 2 500 participants ont été rencontrés tout au long de la démarche de concertation, à l'occasion de réunions publiques, d'ateliers citoyens, de rencontres habitants où à l'occasion du film-enquête.

Créé dès l'automne 2016, le site recense depuis son lancement plus de 25 000 sessions de connexion pour environ 7 000 visiteurs.

La page Facebook, alimentée selon l'actualité de la démarche, comptabilise 162 abonnés.

B. Bilan quantitatif des contributions du public

Tout au long de la concertation, 640 contributions ont été apportées par le public. De manière générale, les participants ont, pour beaucoup, abordé les thématiques en lien avec la mobilité et l'urbanité.

3.2.1.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question n°1 :

Les moyens d'information et d'expression mis en œuvre n'ont, in fine, touché qu'une très faible partie de la population du territoire. Quel bilan le GPS&O établit-il de chacun des moyens mis en œuvre ? Parmi ces moyens, lesquels ont apporté des résultats en-deçà des prévisions ? Quels moyens complémentaires aurait-il fallu mettre en œuvre pour toucher un plus grand nombre de personnes ?

Réponse du GPS&O :

En préalable, il est bien de rappeler le contexte du lancement de l'élaboration du PLUi en avril 2016. Cet engagement s'inscrit dans un contexte particulièrement complexe : Fusion de 6 EPCI au 1er janvier 2016, prise de compétence du PLU au 1er janvier 2016 sans antériorité dans les anciennes collectivités, 73 communes concernées sur 500 km², 405 000 habitants au total dont 43 communes rurales et 4 communes de plus de 30 000 habitants. Cette complexité était d'autant plus marquée du fait de l'absence de projet de territoire préexistant en 2016, absence de SCOT et du calendrier contraignant imposé par la Loi Alur nécessitant d'approuver le PLUI au 31 décembre 2019 sous peine de RNU pour les POS existants… A ce jour, 8 communes sont encore en POS sur le territoire.

Malgré ce contexte, la quasi-unanimité des élus s'est exprimée en faveur du projet, en votant pour la prescription du PLUi à 124 voix, sur 129.

C'est donc forte d'un large soutien que la communauté urbaine s'est engagée dans cette démarche, qu'elle a souhaitée innovante et ambitieuse à plus d'un titre.

La concertation mise en place tout au long de l'élaboration du PLUI a été bien au-delà des modalités définies dans la délibération de prescription.

- Création d'un site Internet dédié https://construireensemble.GPS&O.fr/ (7 000 visiteurs uniques) et d'une plateforme de contribution, alimentation d'une page Facebook en fonction de l'actualité de la démarche

- Information régulière du public : une enquête audiovisuelle durant l'été 2016, des films à l'issue des réunions publiques de 2016, des affichages en communes pour les réunions.
- Diffusion de "lettres du PLUi" en communes : N° 1 le 05/10/2016 (enjeux du PLUi), N° 2 le 02/06/2017 (PADD), N° 3 le 04/04/2018 (démarche patrimoine), N° 4 le 03/09/2018 (zonage et règlement).
- Mise en place d'une exposition itinérante : des panneaux présentés dans les gares en octobre/novembre 2017 et dans les communes volontaires entre novembre 2017 et mai 2018 - Complétée en septembre 2018.
- Organisation de réunions publiques et d'ateliers citoyens : 6 réunions publiques en octobre/novembre 2016, 1 réunion publique en mars 2017 et 1 réunion publique en septembre 2018 (près de 2 500 personnes rencontrées)
- Des Ateliers citoyens : 8 sessions ouvertes à tous en octobre et novembre 2017, sur tout le territoire.
- Mise en place de registres de concertation dans les 73 communes ainsi qu'au siège du GPS&O à partir du 24/06/2016 et mise à disposition d'un dossier complété au fur et à mesure de la sortie des supports d'informations sur les sites de Carrières-sous-Poissy et Magnanville.

Le bilan de clôture de la concertation adopté par délibération du conseil communautaire le 11 décembre 2018 dresse un compte-rendu détaillé des modalités mises en œuvre. Les communes ont apprécié pleinement le bilan de la concertation par un vote largement majoritaire (95/120 voix).

Sous ce jour, les modalités de la concertation définies dans sa délibération de prescription sont suffisantes, et ont, conformément à l'article L. 103-4 du code de l'urbanisme, permis au public d'accéder aux informations relatives à ce dernier., pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du PLUi,

L'on y ajoutera que, pour que les articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme soient respectés il faut, et il suffit, selon les termes mêmes de l'article L. 600-11 du même code, que « les modalités définies par la délibération » prescrivant l'élaboration du plan aient « été respectées ».

En réponse à certaines associations contestant les modalités d'accès au PLUI en cours d'élaboration, il est utile de préciser que le document était disponible à l'issue du 1er arrêt le 11 décembre 2018 sur simple demande à la CU (formulaire sur le site internet institutionnel) puis accessible librement sur le site internet du GPS&O après le 2e arrêt. Nous disposons des attestations de réception des 620 envois effectués sur demande entre janvier et juin 2019.

Il est important de rappeler que les modalités de consultation d'une association agréée au titre de l'art L. 132-12 du Code de l'urbanisme ne relèvent pas de celles prévues pour les Personnes publiques associées. Aussi, la Communauté urbaine a mis en œuvre des modalités de concertation spécifiques avec l'ensemble des associations du territoire et pas seulement les associations agréées (3 réunions d'information dédiées aux associations en avril 2017, janvier et juillet 2018 notamment).

S'agissant du taux de participation à l'enquête publique, pour comparatif, des procédures d'élaboration de PLU ont été menées dans 16 communes de moins de 1000 habitants, qui ont enregistré moins d'une dizaine d'observations en moyenne (jusqu'à une vingtaine pour 2 d'entre elles). Des communes pourtant plus peuplées (de 2000 à 5000 habitants) ont enregistré une participation moyenne similaire.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête reconnaît d'une part que les exigences législatives et les

modalités définies par la délibération de prescription d'élaboration du plan ont été respectées, d'autre part que le calendrier à respecter a pu être un frein à une plus large concertation.
En revanche, quand bien même « *les communes ont apprécié pleinement le bilan de la concertation par un vote largement majoritaire (95/120 voix)* », elle maintient son interrogation sur la suffisance des moyens de concertation mis en œuvre au regard de la complexité du projet et de ses conséquences potentielles sur la vie quotidienne de la population, elle est confortée en cela par les quelques éléments chiffrés fournis par GPS&O : 7000 visiteurs uniques du site internet (on peut d'ailleurs se demander combien de visiteurs ont considéré que leur consultation a été utile ; en effet, on peut penser que le volume de celui-ci et la difficulté à y naviguer a dû en décourager beaucoup) et 2500 participants aux réunions publiques, soit respectivement 1,7% et 0,6% de la population totale du territoire. A cet égard, la commission d'enquête aurait apprécié avoir une estimation chiffrée de la population touchée par les autres moyens cités : lettres du PLUI, exposition itinérante, ateliers citoyens, registres de concertation.

Question n°2 :

Les avis des communes ont été recueillis avant le vote du 2nd arrêt. Nombre de ces avis sont de nature à répondre aux interrogations de la population. Dans quelles mesures les avis émis seront-ils pris en compte par GPS&O ?

Réponse du GPS&O :

Les avis des communes émis sur le PLUI arrêté ont été comme le prévoit la procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal mis à disposition du public lors de l'enquête publique du PLUI. Comme indiqué dans la délibération du 9 mai 2019 arrêtant le PLUI une seconde fois pour tenir compte du fait qu'une commune ait pu donner un avis défavorable, de nombreuses demandes d'évolution exprimées par les communes ont déjà été analysées par la Communauté urbaine durant toute la période de collaboration avec ces dernières entre 2016 et 2018. Les avis des communes sur le projet de PLUi arrêté soumis à délibération de leurs conseils municipaux-seront pris en compte dès lors que les adaptations demandées ont un caractère mineur et ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUi arrêté.

Ce n'est qu'à l'issue de la remise du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête que le projet de PLUi pourra être modifié, pour tenir compte des résultats de l'enquête, dans le respect de l'économie générale du projet, en particulier les orientations du PADD parmi lesquelles figurent les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

En conséquence, ce n'est qu'au regard de l'ensemble des avis recueillis, des résultats de l'enquête publique et des conclusions motivées de la commission d'enquête publique que le conseil communautaire pourra acter les évolutions à apporter au dossier d'arrêt du projet pour son approbation définitive.

L'annexe jointe au présent mémoire précise pour chaque commune les éléments susceptibles d'être pris en compte au moment de l'approbation du PLUI au regard des conditions évoquées ci-dessus.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte que, conformément à la procédure, les avis des communes émis sur le PLUi arrêté ont été mis à disposition du public lors de l'enquête publique du PLUi. Elle relève toutefois d'une part que la consultation peu aisée du dossier a empêché nombre des administrés d'en prendre connaissance en détail, d'autre part que cette mise à disposition ne valait pas prise en compte automatique des demandes, en premier lieu celles qui ne souffraient pas discussion. D'où les multiples inquiétudes exprimées par la population.

Par ailleurs, la commission d'enquête note que la version finale du projet de PLUi, qui sera soumise au conseil communautaire, prendra en compte les adaptations demandées par les communes et la commission d'enquête en répondant aux critères suivants : caractère mineur, respect de l'économie générale du projet de PLUi arrêté (notamment les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols du PADD).

S'agissant des adaptations qui ne seront pas retenues, la commission d'enquête considère qu'il est important que, pour une acceptation, la plus large possible, par la population du PLUi, GPS&O soit en mesure d'apporter les justifications nécessaires au regard des critères susmentionnés qui, à ce stade, restent encore imprécis, notamment le critère « *caractère mineur* ».

Question n°3 :

Le commissaire-enquêteur chargé du secteur concerné a, semble-t-il, constaté un défaut d'affichage, sur les panneaux officiels en façade de la mairie ou à proximité (parking de la mairie), de l'affiche jaune d'avis d'enquête concernant la commune de Mantes-la-Ville. En ayant informé celle-ci lors de sa permanence, aucune mesure n'a été prise pour y remédier. Il avait cependant été informé qu'un tel affichage aurait été fait sur le site du service de l'urbanisme situé à grande distance de la mairie, ce qu'il n'a pas été en mesure de constater par visite de contrôle effectuée le 11 juillet 2019.

De plus, le lieu d'enquête désigné pour cette commune était bien la mairie (lieu où le commissaire-enquêteur a effectivement tenu sa permanence). Des explications sur ce point sont attendues.

Réponse du GPS&O :

La Communauté Urbaine n'a pas été informée du fait relaté concernant un affichage non conforme en mairie de Mantes la Ville. L'affichage conforme a été constaté par l'huissier avant le démarrage de l'enquête publique (attestation ci jointe). Seule la délibération d'arrêt n° 2 n'était pas affichée à Mantes La ville, toutefois cette dernière figurait dans le dossier soumis à enquête publique.

Par ailleurs, des avis d'enquête ont été affichés sur tous les panneaux administratifs de la ville.

Le constat d'huissier a révélé que concernant l'enquête publique seule la première partie de l'avis d'enquête en mairie de Guerville était manquant le matin du 21 mai 2019. Mantes la Ville n'était pas concerné.

Informée de la situation par l'huissier à la mi-journée, pour la commune concernée, la Communauté urbaine a contacté la commune qui a affiché dès l'après-midi la première partie de l'avis d'enquête.

De plus la communauté urbaine a publié dans 3 journaux au lieu de 2 règlementaires les avis d'enquêtes 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique et dans les 8 jours de l'enquête publique. Cette information a été relayée sur le site de la communauté urbaine dans les mêmes délais (voir en complément la réponse au chap. 1.2, question 2 sur la publicité de l'enquête publique).

L'ensemble des parutions presse, des certificats d'affichages des 73 communes et de la communauté urbaine ont été transmis à la commission d'enquête, en plus du constat d'huissier pour attester la bonne réalisation de cet affichage.

Il est néanmoins précisé que la jurisprudence est très claire concernant les modalités d'affichage.

En cas d'irrégularités constatées, le fait que les formalités d'affichage sur les lieux concernés par l'enquête publique n'aient pas été effectuées ne peut être regardé comme constituant un vice de forme substantiel de nature à entacher d'irrégularité l'ensemble de la procédure : « *Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les demandes*

présentées par la société Omya en vue d'être autorisée à ouvrir une carrière et à mettre en service une unité de broyage-concassage-criblage sur le territoire des communes de Tautavel et de Vingrau, ont fait l'objet d'une enquête publique conjointe, qui s'est déroulée du 20 novembre 1990 au 4 janvier 1991 ; que les avis d'enquête ont été publiés dans des journaux locaux et affichés en mairie, dans les délais et conditions prescrits par l'article 6 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977, modifié, et par l'article 17 du décret n° 79-1108 du 20 décembre 1979, modifié ; que l'enquête a été précédée d'un important effort d'information des élus locaux et de la population par le moyen de réunions avec les conseils municipaux, de réunions ouvertes au public, de communiqués de presse et de brochures diffusées à plusieurs milliers d'exemplaires ; qu'aux dires mêmes des associations qui contestent le projet, la population a répondu "massivement" à l'enquête publique au cours de laquelle, dans les communes concernées, plus de 4 000 personnes ont fait connaître leur avis ; ***que, par suite, le fait que les formalités d'affichage sur les voies d'accès au chantier de la carrière et au voisinage de l'installation envisagée, prescrites, elles aussi, par les articles précités des décrets des 21 septembre 1977 et le 20 décembre 1979, modifiés, n'ont pas été effectuées, ne peut être regardé comme ayant constitué, dans les circonstances de l'espèce, un vice de forme substantiel de nature à entacher d'irrégularité l'ensemble de la procédure*** *; »* (CE, 18 décembre 1996, n° 156270 156543).

Le défaut d'affichage continu de l'avis d'enquête publique en mairie n'est pas non plus un vice substantiel de nature à vicier la procédure d'enquête publique : *« La requérante produit un constat d'huissier dont il ressort que le 19 novembre 2015, soit au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 novembre au 1er décembre 2015, l'avis d'enquête publique* ***n'était pas publié par voie d'affichage sur les divers panneaux d'information municipaux. Il ressort toutefois des pièces du dossier, notamment des mentions non contestées du rapport du commissaire enquêteur, que l'avis d'enquête publique a été publié par voie d'affichage en mairie à l'ouverture de l'enquête publique et que cet avis a été publié dans deux journaux dans les conditions définies par les dispositions du code de l'environnement citées au point 2****. Il ressort par ailleurs des attestations produites au dossier et non contestées que les habitants de la commune ont été informés de l'enquête publique par la distribution dans les boîtes aux lettres de dépliants et que les informations relatives à l'enquête publique figuraient sur le site Internet de la commune. Dans ces conditions, et alors qu'une centaine d'habitants de la commune a participé à cette enquête, sur une population municipale d'environ 1 000 habitants,* ***le défaut d'affichage continu de la délibération prescrivant l'enquête publique, en méconnaissance des dispositions de l'article R. 123-11 du code de l'environnement, n'a pas été de nature à priver les personnes concernées d'une information satisfaisante quant à l'objet et au déroulement de la procédure, ni à exercer une influence sur les résultats de l'enquête****. Par suite, le moyen doit être écarté. »* (CAA Lyon, 7 mai 2019, n° 18LY01802)

Pour un autre exemple plus ancien : *« Considérant que, d'une part, M. X ne conteste pas que l'avis d'enquête publique a été, conformément aux prescriptions de l'article R. 123-11 précité du code de l'urbanisme,* ***publié dans deux journaux et par voie d'affiches*** *; que, d'autre part, s'il affirme que la publication dans les journaux était incomplète et d'une dimension réduite,* ***que l'affichage situé dans le hameau de Lardières n'a pas été continu et que le nombre de panneaux communaux est faible, il n'établit pas que les circonstances susmentionnées ont eu pour effet de priver le public des garanties de publicité prévues par cet article*** *; »* (CAA de Douai, 17 novembre 2005, n° 04DA00563)

Récemment le Conseil d'Etat a rappelé le principe du vice non substantiel : *« s'il est soutenu qu'aucun affichage de l'avis n'a eu lieu dans les mairies d'Etables-sur-mer, d'Hillion, de Langueux, de Planguenoual et de Morieux et qu'une seule permanence a*

été organisée en mairie de Saint-Alban, ces seules circonstances ne permettent pas d'établir que les dispositions précitées ont été méconnues. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier que si l'avis d'enquête publique n'avait pas été initialement affiché dans la mairie d'Etables-sur-mer, siège de la commune nouvelle Binic-Etables-sur-mer, mais seulement dans la mairie annexe de Binic, les services préfectoraux ont cependant, à la demande de la commission d'enquête, procédé, dès le 4 août 2016, jour d'ouverture de l'enquête publique, à l'affichage de l'avis d'enquête publique et organisé des permanences en mairie d'Etables-sur-mer les 18 août et 1er septembre 2016. Les moyens tirés à l'insuffisance de ces affichages doivent, par suite, être écartés. » (CE, 8 avril 2019, n° 411862).

Au regard du nombre de permanences mise en œuvre sur le territoire (90) dans les 73 communes, dans 11 lieux d'enquête publique dédiés ou l'ensemble du documents papiers étaient consultables, de la possibilité de consulter et de s'exprimer par voie dématérialisée durant toute la durée de l'enquête publique sur le site dédié, il n'apparait pas que cet affichage manquant constaté sur un des panneaux de la commune de Mantes La Ville ait été de nature à avoir porté une forte atteinte à l'expression des habitants.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note, d'une part du constat fait par l'huissier et du fait que GPS&O n'a pas été informé du défaut d'affichage signalé par le commissaire enquêteur, d'autre part des arguments développés par GPS&O, notamment les multiples exemples de jurisprudence relatifs au vice de forme substantiel de nature à entacher d'irrégularité la procédure.

Question n°4 :

De quels moyens GPS&O disposait-il pour inciter les communes, voire les associations, à communiquer sur la tenue de l'enquête publique, et comment les a-t-il mis en œuvre ?

Réponse du GPS&O :

Dans le cadre des relations avec les communes, une réunion a été organisée avec les référents communication des communes en mars 2019 pour présenter l'enquête publique et les supports d'information mis à leur disposition : affiche grand public, déclinaison A3 des panneaux d'exposition, bannière pour les sites internet.

Des panneaux d'exposition en format A3 ont été joints systématiquement à l'envoi des dossiers d'enquête publique à chacune des 73 communes. Également, un article-type pour utilisation dans les supports municipaux et assistance pour des demandes de contenus spécifiques a été rédigé.

La très grande majorité des communes a utilisé ces différents supports pour relayer l'information sur leurs panneaux d'affichage (papier et lumineux), leurs parutions municipales (notamment Aubergenville et Conflans-Sainte-Honorine), leurs sites internet, voire leurs pages sur les réseaux sociaux quand elles en ont une. Certaines, essentiellement des communes peu peuplées, ont également diffusé des documents d'information dans les boîtes aux lettres.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a pris bonne note des actions d'accompagnement de la communication réalisées par GPS&O (réunion avec les référents communication ; panneaux d'exposition ; article-type).

En revanche, la commission d'enquête peut attester qu'un nombre significatif de communes n'ont pas utilisé, ou mal utilisé, ces différents supports pour relayer l'information, faute de ressources ou de compétences, notamment s'agissant des supports numériques (« sites internet » ou « réseaux sociaux »).

Ces éléments conduisent la commission d'enquête à considérer que la volonté de dématérialiser la procédure prévue dans les textes doit être corrélativement accompagnée par la mise en place des outils nécessaires à tous les niveaux.

Question n°5 :

Dans la délibération du CU GPS&O, relatif au second arrêt du projet de PLUi, en date de mai 2019, et inclus dans le dossier d'enquête soumis au public, il est indiqué que sur les 73 communes, 18 d'entre elles ont émis un avis défavorable.

Dans la plaquette d'information n°5 de mai 2019, mise à disposition du public, notamment pendant le déroulement de l'enquête sur les lieux de permanence, il est indiqué explicitement que « 90% des communes ont émis un avis favorable lors de l'arrêt en mai 2019 ». L'information semble contradictoire : comment expliquer ce décalage ?

Réponse du GPS&O :

Les 2 chiffres ne sont pas contradictoires, car ils correspondent à 2 choses différentes.

Le projet de PLUI arrêté par le conseil communautaire le 11 décembre 2018 a fait l'objet d'une consultation obligatoire pour avis des 73 communes membres. Chaque commune disposait ensuite d'un délai de 3 mois pour rendre un avis sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les dispositions du règlement qui la concernent directement. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis était réputé favorable.

Cette procédure prévue à l'article L153-15 du code de l'urbanisme est spécifique à l'élaboration d'un PLUi élaboré par les Etablissements Publics Intercommunaux. Il est prévu une seconde délibération d'arrêt du projet dès lors qu'un avis défavorable est rendu par une ou plusieurs communes membres, sur les dispositions qui la concernent directement. Cette délibération permet de porter à la connaissance des conseillers communautaires les avis émis par l'ensemble des communes. Ce nouvel arrêt doit se faire à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés et doit porter sur le même projet de PLUi que lors du 1er arrêt. Le projet arrêté étant le document de référence soumis aux consultations des personnes publiques associées (PPA) et consultées visée aux articles L. 153-16 et L. 153-17 du code de l'urbanisme et à la consultation obligatoire de l'Autorité Environnementale.

Sur les 73 communes, 55 communes ont émis un avis favorable sur le projet de PLUI arrêté avec observations ou réserves et **18 communes ont émis un avis défavorable**.

Lors de la délibération arrêtant le PLUI pour une deuxième fois, le 9 mai 2019, les élus du conseils communautaires ont donc approuvé le projet d'arrêt du PLUI en ayant connaissance des avis des communes et de l'ensemble des personnes publiques associées et consultées sur le PLUI arrêté le 11 décembre.

Lors de ce 2nd vote le 9 mai 2019, **les élus du conseil communautaires ont approuvé le 2nd arrêt du PLUI à 90%** soit en augmentation de 12 points par rapport au vote obtenu au 1er arrêt. Ce résultat est le fruit d'un travail collaboratif poursuivi avec l'ensemble des communes depuis le 1er arrêt. Les élus du conseil communautaire ont souhaité poursuivre l'élaboration du PLUI. Il n'y a donc pas de contradiction.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a pris bonne note des éléments clairs du GPS&O démontrant l'absence de contradiction entre les deux chiffres : 75% des communes ont émis un avis favorable en décembre 2018 et 90% en mai 2019.

Cela dit, pour un administré non expert de la procédure du PLUI, ignorant que ces chiffres ne portent pas sur le même contenu, le sentiment qu'il y a contradiction peut rester fort.

Aussi la commission d'enquête pense que le chiffre fourni dans la lettre d'information n°5 de mai 2019 aurait mérité d'être explicité.

3.2.1.1.4. Questions supplémentaires posées par courriel le 14 octobre 2019, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question supplémentaire n°1 :

La question N°1 portait sur le bilan tiré par GPS&O des différents moyens de concertation à titre de retour d'expérience. GPS&O n'y a pas vraiment répondu. D'où la question : GPS&O est-il en mesure de fournir son retour d'expérience sur les différents moyens de concertation mis en œuvre ?

Réponse du GPS&O :

GPS&O constate à ce stade de la procédure que la concertation mise en œuvre est considérée comme largement suffisante. Le bilan de la concertation est très précis en ce qui concerne ce bilan. Les réponses apportées à la commission d'enquête le 4 octobre décrivent avec précision les moyens mis en œuvre.

Au regard du calendrier d'élaboration du PLUI et des modalités prescrites dans la délibération définissant les modalités de la concertation, le retour d'expérience est positif au regard de l'ensemble des moyens mis en œuvre tels qu'ils ont été décrits dans le bilan de la concertation joint au dossier d'enquête publique.

Les dispositifs d'information et d'échange ont permis à GPS&O de rencontrer plus de 2 500 participants tout au long de la démarche de concertation, à l'occasion de réunions publiques, d'ateliers citoyens ou lors du tournage du film-enquête.

La parole des habitants a été au cœur du projet. Certes, la concertation est inhérente à l'élaboration d'un PLUi. Mais nous avons voulu que cette parole exprimée soit réellement le socle de la réflexion, et pas seulement un regard critique sur ce que nous aurions pu proposer.

Outre les dispositifs classiques (registres papier, site internet, lettre d'information…), l'échange avec les habitants a immédiatement été au cœur de notre démarche. Des réunions publiques ont notamment été organisées en 2016, dès la phase diagnostic, pour recueillir les attentes de ceux qui vivent le territoire au quotidien et ainsi nourrir la réflexion sur les grandes orientations du PADD. Ces temps de parole ouverts à tous ont été bien accueillis par la population venue parfois en nombre (entre 150 et 300 personnes à chaque date). Cette participation notable a été rendue possible par un important travail de mobilisation en amont (mailing, phoning, relais d'associations de terrain, présences aux sorties d'écoles…), qui a permis de toucher des publics peu avertis.

La complémentarité des différents outils de concertation a également été un point fort : des réunions publiques rassemblant un public large et près de 250 personnes par réunion en moyenne en début de démarche ont d'abord permis de laisser le plus grand nombre s'exprimer ; un site internet dédié a permis de poursuivre l'échange tout au long de la démarche ; des supports de communication ont régulièrement diffusé de l'information sur l'avancée de la démarche (PLU info, exposition) ; les Ateliers citoyens de 2017 ont enfin réuni un public plus ciblé pour aborder des sujets plus précis et évoquer des pistes d'actions concrètes.

Les élus ont largement approuvé cette concertation mise en œuvre par un vote majoritaire (95 sur 120 voix).

Vous trouverez en PJ le bilan de clôture de la concertation approuvé par le conseil communautaire le 11 décembre 2018 et joint au dossier d'enquête publique :

Nota de la commission d'enquête : la PJ susmentionnée, qui fait partie du dossier du projet de PLUi, n'est pas jointe au présent rapport.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note des éléments complémentaires apportés par GPS&O sur son retour d'expérience sur les différents moyens de concertation mis en œuvre.

Question supplémentaire N°2 :

La réponse du GPS&O à la question 2 fait état des critères de prise en compte des avis, sans les définir précisément. D'où la question : S'agissant de l'acceptation des avis, GPS&O peut-il préciser ce qu'il entend par « caractère mineur » ?

Réponse du GPS&O :

Le caractère mineur relève d'une définition éclairée par la jurisprudence. Les évolutions intervenant après la phase enquête publique ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du PLUI tel qu'il a été arrêté.

Cette notion n'est pas définie par le code de l'urbanisme. Elle s'apprécie au regard d'un ensemble d'éléments cumulatifs : nature de la modification, leur nombre, la remise en cause des orientations générales définies dans le PADD du PLUI tel qu'il a été arrêté….

Toutes les demandes d'évolution du PLUI ne peuvent pas être appréciées individuellement mais dans leur ensemble. C'est ainsi que la notion d'économie générale du PLUI sera appréciée en cas de recours. Il appartient à la Communauté Urbaine d'en décider au moment de l'approbation du PLUi. Dans le cadre de la délibération d'arrêt du PLUI en date du 9 mai 2019, les conditions d'évolutions du PLUI après enquête publique ont été clairement indiquées.

« Ce n'est qu'à l'issue de la période d'enquête et de la remise du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête que le projet de PLUi pourra être modifié, pour tenir compte des résultats de l'enquête, dans le respect de l'économie générale du projet, en particulier les orientations du PADD parmi lesquelles figurent les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols. » Extrait délibération du 9 mai 2019-2nd arrêt du PLUI »

Aux termes de l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme, « A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié 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 approuvé par 1°) L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale".

Cependant, des modifications ne peuvent être apportées après l'enquête publique qu'à la double condition qu'elles procèdent de l'enquête publique et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du plan (CE, 12 mars 2010, Lille métropole communauté urbaine, req. n° 312108, à publier ; BJDU 2010, n° 1, p. 6, concl. E. Geffray ; AJDA 2010, p. 919 ; RD imm. 2010, p. 402, note P. Soler-Couteaux).

Ainsi, les modifications apportées après l'enquête publique ne peuvent remettre en cause l'économie générale du projet de plan local d'urbanisme (CE, 21 sept. 1992, n° 110167, Assoc. de défense de Juan-les-Pins et de ses pinèdes : JurisData n° 1992-046244 ; 14 mars 2003, Ass. synd. du lotissement des rives du Rhône, n° 235421).

Cette condition prétorienne a pour objet de préserver la « démocratie administrative » en garantissant l'effectivité de l'enquête publique.

Dans le cas de modifications substantielles, le projet de plan devra donc être soumis à une nouvelle enquête publique (CE, 4 janv. 1995, n° 153533, Cne Narbonne c/ Arditi : JurisData n° 1995-040406).

Le Conseil d'État considère que « l'atteinte à l'économie générale d'un plan d'occupation des sols peut résulter de changements qui, par leur nature ou leur ampleur, eu égard à leurs effets propres ou combinés, modifient substantiellement les possibilités de construction et d'usage du sol sur le territoire de la commune par rapport aux choix antérieurs » (CE, 23 mars 2009, n° 311346, Cne Saint-Bon-Tarentaise : JurisData n° 2009-075160).

Dès lors que les modifications se traduisent par une véritable refonte du règlement du plan et aboutissent à des changements sensibles dans les possibilités de construction,

l'atteinte à l'économie générale du plan sera donc constatée.

C'est par exemple en ces termes que la cour administrative d'appel de Marseille a censuré un plan local d'urbanisme :«'il ressort des pièces du dossier, et notamment de la délibération datée du 23 juin 2005, par laquelle le conseil municipal de FAUCON DE BARCELONNETTE a approuvé les modifications à apporter au PLU à la suite de l'enquête publique, que, d'une part, la superficie des terrains constructibles a été réduite de 15 hectares et 80 ares à 10 hectares 77 ares et 17 centiares ; que la circonstance que cette différence ne concernerait que 0,29 % du territoire communal n'empêche pas de regarder cette modification comme de nature à remettre en cause l'économie du plan local d'urbanisme, dès lors qu'elle affecte sensiblement le parti d'urbanisation envisagé initialement, dans une commune de 250 habitants environ au sein de laquelle, d'après les indications figurant au rapport de présentation, les surfaces déjà construites représentent environ 26 hectares ; » (CAA Marseille, 12 février 2010, req. n° 07MA05006)

En revanche, la cour administrative d'appel de Marseille a considéré que :

- que, pour soutenir que les modifications apportées au projet de PLU à la suite de l'enquête publique ont entraîné un bouleversement de son économie générale, l'appelante se borne à citer les changements apportés dans les périmètres des zones NN et UP sur le secteur du Plateau et à relever qu'ils ont concerné une superficie de près de 3 hectares ; que ladite superficie représente seulement 0,02 % du territoire communal ; que l'appelante ne fournit par ailleurs aucun autre élément permettant d'apprécier l'impact de cette modification sur la superficie totale des zonages intéressés ; que, dans ces conditions, l'appelante n'est pas fondée à prétendre que les modifications apportées au projet auraient dû conduire le conseil municipal à le soumettre à une seconde enquête publique" (CAA Marseille, 12 février 2010, req. n° 07MA03600)

- "alors que le projet de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique classait 436,02 hectares du territoire de la commune de Sète en zone agricole, soit 11 % du territoire communal, le plan local d'urbanisme approuvé après enquête publique classe 291,19 hectares en zone agricole ; que toutefois, il ressort des pièces du dossier que cette réduction de 33% des zones agricoles, lesquelles sont toutes situées dans une coupure d'urbanisation visée par l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, s'est faite principalement au bénéfice des zones naturelles, qui ont connu une augmentation de 22% de leur superficie ; que la réduction de la superficie des zones agricoles est intervenue, à la suite de l'avis du préfet de l'Hérault, joint au dossier d'enquête publique, qui préconisait un renforcement des zones naturelles pour conforter les coupures d'urbanisation pour l'application de la loi Littoral ; que le règlement des zones naturelles du plan local d'urbanisme approuvé n'excluent pas la réalisation des constructions nécessaires à l'exercice d'activités agricoles ; qu'en outre, cette réduction ne concerne que 7 % du territoire communal ; que, dès lors, il ne ressort pas des pièces du dossier que les modifications apportées au projet sont dans leur ensemble de nature à remettre en cause l'économie générale du projet ;" (CAA Marseille, 16 décembre 2016, req. n° 16MA01823).

Pour toutes ces raisons, la notion de modifications mineures ne peut être définie sans une analyse globale de l'ensemble des évolutions envisagées.

<u>Appréciations de la commission d'enquête</u> :

La commission d'enquête prend note d'une part des éléments complémentaires fournis par GPS&O, en particulier les exemples jurisprudentiels relatifs aux critères « *à caractère mineur* » et « *respect de l'économie générale de projet* », d'autre part de l'élément additionnel indiquant que la version finale du projet de PLUi - qui sera soumise au conseil communautaire - ne prendra pas en compte les modifications considérées comme substantielles qui nécessiteraient une nouvelle enquête publique.

3.2.1.2. Sous-thème relatif à la publicité de l'enquête :

3.2.1.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

Quelques observations stigmatisent une information tardive, une publicité insuffisante ou un affichage incorrect.

Mail n°327 de M. ALBERT d'Aubergenville sur le registre dématérialisé qui écrit : « *ce projet fait actuellement l'objet d'une enquête publique. Or nous ne l'avons appris que le 4 juillet alors qu'elle débutait le 5 juin et que la date couperet de la fin de l'enquête était le 17 juillet. Vous devez bien vous douter qu'il n'est pas possible d'étudier la question en si peu de temps, de se concerter avec d'autres habitants et associations, et qu'en plus nous commençons la période des vacances. Tout donne à penser que votre enquête n'a pas été étudiée dans une démarche équitable pour les résidents d'Aubergenville. C'est regrettable. Comment voulez-vous dans ces conditions que la population ne se sente pas encline à un sentiment de défiance envers les élus de GPSO ? Nous avons l'impression désagréable d'être mis devant le fait accompli.* ». Propos figurant aussi dans le courrier n°45 de M. et Mme ALBERT adressé au président de la commission d'enquête.

Mail n°792 sur le registre dématérialisé et Observation n°4 du registre n°2 de Conflans-Ste-Honorine ; rédaction par les membres de Conflans Assemblée citoyenne qui ont écrit : « *pas de publicité suffisante ni dans la presse ni dans la ville* »

Mail n°944 de « Les amis de Ciné ville » de Conflans-Sainte-Honorine sur le registre dématérialisé qui notent : « Publicité absente dans les publications municipales ».

Mail n°964 de M. DEOM de Verneuil sur Seine sur le registre dématérialisé qui indique que « *bien que publique, cette enquête est restée discrète. Je n'en ai pris pour ma part que tardivement connaissance et plusieurs de mes voisins ne l'ont appris que tout récemment et par ma bouche*. »

Mail n°990 de Mme AUBRY de Rosny sur Seine, et présidente de l'ALEM (Association de Lutte pour l'Environnement du Mantes), sur le registre dématérialisé qui note : « *Deux affiches devaient être apposées côte-à-côte, l'une annonçant l'enquête, l'autre indiquant les permanences de M. le commissaire-enquêteur dans les communes. À Rosny, en mairie, l'affiche de l'enquête est apposée sur la porte d'entrée principale, l'affiche des permanences sur la porte arrière de la mairie, porte donnant sur le parking du personnel de la mairie. De même, 1ère affiche sur le panneau municipal place A. Cassan (cimetière), la seconde à l'angle de la rue Nationale et de la rue du stade. Plus de 500 mètres séparent les deux*. »

Une publicité a été faite au travers d'un tract (non daté) d'une association qui invitait la population à s'exprimer à l'occasion de l'enquête :

Observation n°3 de Mme BOISVERD pour l'APSO (Association pour la Protection des Sites Orgevalais) sur le registre n°1 de Carrières-sous-Poissy (siège de l'enquête) qui a agrafé le tract.

3.2.1.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Le dossier ne comprend pas d'éléments spécifiques sur cette publicité qui, en revanche, est régie par les articles L. 123-10 et R. 123-9 à R. 123-11 du code de l'environnement.

3.2.1.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question n°1 :

Des huissiers ont été chargés de vérifier que l'affichage dans les communes avait été

correctement réalisé. À la lumière des constats réalisés, quelles mesures correctives GPS&O a-t-il prises avant le début de l'enquête ?

Réponse du GPS&O :

Cf. réponse à la question 3 du thème 1.1 relatif à la concertation avant enquête.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte que « *le constat d'huissier a révélé que concernant l'enquête publique seule la première partie de l'avis d'enquête en mairie de Guerville était manquant le matin du 21 mai 2019. Mantes la Ville n'était pas concerné* » et que « *informée de la situation par l'huissier à la mi-journée, pour la commune concernée, la communauté urbaine a contacté la commune qui a affiché dès l'après-midi la première partie de l'avis d'enquête* ».

Question n°2 :

GPS&O aurait-il pu mettre en œuvre des moyens complémentaires de publicité afin d'obtenir une plus grande participation aux permanences ?

Réponse du GPS&O :

Un certain nombre de moyens excédant le strict respect du code de l'environnement ont bien été mis en œuvre, de façon complémentaire pour informer les habitants de cette enquête publique :

- Mise à disposition de panneaux d'exposition dans les communes désignées comme centre d'enquête.
- Diffusion d'un kit de communication à l'ensemble des communes reprenant les panneaux d'exposition.
- Publication d'un 3e avis d'enquête dans les Echos en plus du Parisien et le Courrier des Yvelines, l'ensemble 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique et réitéré dans les 3 journaux dans les 8 jours du démarrage de l'enquête publique.
- Publication sur le site de la communauté urbaine des dates de l'enquête publique 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête publique.

Selon l'article L. 123-10 du code de l'environnement :

« I. Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête informe le public. L'information du public est assurée par voie dématérialisée et par voie d'affichage sur le ou les lieux concernés par l'enquête, ainsi que, selon l'importance et la nature du projet, plan ou programme, par voie de publication locale.

Cet avis précise :

-l'objet de l'enquête ;

-la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer ;

-le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête ;

-la date d'ouverture de l'enquête, sa durée et ses modalités ;

-l'adresse du ou des sites internet sur lequel le dossier d'enquête peut être consulté ;

-le (ou les) lieu (x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public ;

-le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique ;

-la ou les adresses auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant le délai de l'enquête. S'il existe un registre dématérialisé cet avis précise l'adresse du site internet à laquelle il est accessible.

L'avis indique en outre l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et l'adresse du site internet ainsi que du ou des lieux où ces documents peuvent être consultés

s'ils diffèrent de l'adresse et des lieux où le dossier peut être consulté. Il fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné au V de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, et des avis des collectivités territoriales et de leurs groupements mentionnés au V de l'article L. 122-1 du présent code, ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

II. La personne responsable du projet assume les frais afférents à ces différentes mesures de publicité de l'enquête publique. ».

Selon l'article R. 123-11 du code de l'environnement : *« I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans* ***deux journaux régionaux ou locaux diffusés*** *dans le ou les départements concernés. Pour les projets, plans ou programmes d'importance nationale, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.*

II.-L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont, au minimum, désignées les préfectures et sous-préfectures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

(…)

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, lorsque celle-ci dispose d'un site.

(…).

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement. »

Le juge administratif vérifie que les mesures de publicité préalables à l'enquête publique sont suffisantes au regard des dispositions prévues à l'art. L. 123-10 du code de l'environnement.

Si la publicité a été faite conformément aux règles du code de l'environnement, elle a été suffisante et aucune mesure complémentaire n'est nécessaire : *« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que* ***l'avis d'enquête publique*** *établi par un arrêté du maire de la commune d'Huez-en-Oisans du 24 mai 1993,* ***a été régulièrement publié,*** *à deux reprises,* ***dans deux journaux régionaux diffusés dans le département****, "Le Dauphiné libéré" et "Les Affiches de Grenoble Dauphiné",* ***et a fait l'objet d'un affichage à la mairie, ainsi que dans les lieux habituels affectés à cet usage****, durant un mois ;* ***qu'ainsi la commune d'Huez-en-Oisans a satisfait aux obligations imposées par l'article R. 123-11 précité*** *;»* (CE, 10 mars 1997, n° 167452)

<u>Et cela même si le dossier d'enquête est complexe et volumineux</u> : *« il ressort des pièces du dossier que les affichages et publications prescrits par l'article R. 123-11 du code de l'environnement pour assurer l'information du public sur les modalités d'organisation de l'enquête publique* ***ont été accomplis conformément aux dispositions de cet article*** *; que l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique n'a pas à mentionner l'accomplissement de ces mesures de publicité, qui lui sont postérieures ; que, dès lors,* ***les moyens tirés de ce que ces affichages et publications n'auraient pas été accomplis doivent être écartés*** *;*

(…)

11. Considérant en cinquième lieu, que s'il est soutenu que le dossier était volumineux et complexe, cette circonstance n'est pas de nature à vicier la procédure ; qu'il en va de même des circonstances que le dossier comportait certaines répétitions et que des informations afférentes à une même question figuraient dans des pièces différentes du dossier, dès lors que celui-ci permettait d'assurer l'information du public dans des conditions régulières ; qu'enfin, la publication du dossier de l'enquête publique sur

Internet, qui est intervenue au demeurant en complément de la possibilité de consulter le dossier dans plusieurs lieux, a permis au public d'en prendre connaissance dans des conditions permettant d'assurer son information ; que, par suite, les moyens tirés du caractère excessivement complexe de la structure du dossier d'enquête publique et de la difficulté de consultation du dossier mis en ligne sur Internet ne peuvent qu'être écartés » (CE, 22 juin 2016, n° 388276).

C'est une jurisprudence ancienne et constante (pour un autre exemple : CAA de Marseille, 24 mai 2017, n° 16MA01133 16MA01134)

C'est pourquoi, lorsqu'un projet concerne plusieurs communes, l'affichage de l'avis de l'enquête publique n'a pas à être effectué dans chacune d'entre elles : *« Il ressort des pièces du dossier que l'avis d'enquête publique, qui permettait de connaître les informations requises par l'article R. 123-9 du code de l'environnement sur la nature du projet, a été publié au sein de journaux diffusés dans les quatre départements couverts par le SAGE litigieux, sur les sites internet des quatre préfectures concernées et a fait l'objet d'un affichage sur le territoire de 13 communes choisies pour accueillir les permanences de la commission d'enquête. Les dispositions précitées du code de l'environnement* ***n'imposaient pas à l'autorité compétente de faire procéder à l'affichage de l'avis d'enquête dans chacune des 488 communes couvertes par le SAGE contesté****. »* (CAA Bordeaux, 5 février 2019, n° 16BX03199)

Ou encore : *«il est constant que l'avis d'enquête publique a été publié dans deux éditions du journal Ouest France et a fait l'objet d'un affichage sur les panneaux d'information situés à l'extérieur de la mairie. Par ailleurs* ***ces dispositions n'imposent pas que chaque modification apportée à un plan local d'urbanisme ou une carte communale donne lieu à un affichage sur le site concerné par une évolution de la réglementation.*** *Comme il a été dit ci-dessus, les informations figurant dans l'arrêté du maire du 10 octobre 2013 étant suffisantes, les avis publiés dans la presse le sont également. Dans ces conditions, en tout état de cause, la population de Cristot, d'un peu plus de 200 habitants, a été suffisamment informée de l'existence d'une enquête publique et des conditions dans lesquelles elle pouvait s'informer et faire connaître son avis sur la révision de la carte communale. »* (CAA de Nantes, 1 ffévrier 2019, n° 17NT01831).

D'une manière générale : *« S'il appartient à l'autorité administrative de procéder à l'ouverture de l'enquête publique et à la publicité de celle-ci dans les conditions fixées par les dispositions du code de l'environnement,* ***la méconnaissance de ces dispositions n'est toutefois de nature à vicier la procédure et donc à entraîner l'illégalité de la décision prise à l'issue de l'enquête publique que si elle n'a pas permis une bonne information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération ou si elle a été de nature à exercer une influence sur les résultats de l'enquête*** *et, par suite, sur la décision de l'autorité administrative. »* (CE, 12 novembre 2014, n° 373782, CAA de Marseille, 8 février 2019, n° 16MA02886 16MA03302 ; CAA Nantes, 7 juin 2019, n° 18NT00167)

Ainsi, si le juge administratif constate une participation significative du public, il considérera que le public a été suffisamment informé.

Et pour le juge administratif, 36 personnes ayant pris connaissance du dossier d'enquête publique pour une commune 4300 habitants est une participation suffisante pour démontrer la bonne information du public : « *Les requérants soutiennent que la population de la commune de Grimaud est répartie entre plusieurs quartiers très distincts et qu'un affichage de l'avis d'enquête publique aurait dû être réalisé en particulier dans les quartiers concernés par les emplacements réservés créés par la modification du plan local d'urbanisme. Toutefois,* ***il est constant que cet avis a fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion sur le site internet de la commune. Il ressort des pièces du dossier qu'une publicité dans la presse locale a été réalisée conformément aux***

dispositions de l'article R. 123-11 du code de l'environnement. *Le commissaire enquêteur a souligné dans son rapport que l'enquête a suscité un certain intérêt de la part du public et que 36 personnes sont venues prendre connaissance du dossier d'enquête publique.* ***L'insuffisance alléguée de la publicité d'avis d'enquête publique n'a, dans ces conditions, pas eu d'incidence sur le déroulement de celle-ci.*** *Le moyen tiré de la méconnaissance de l'article L. 123-10 doit dès lors être écarté. »* (CAA Marseille, 28 février 2019, n° 18MA02056).

La participation de 76 personnes pour une population concernée de 3000 habitants démontre également une information suffisante du public : *« s'il appartient à l'autorité administrative de procéder à la publicité de l'ouverture de l'enquête publique dans les conditions fixées par les dispositions précitées, la méconnaissance de ces dispositions n'est de nature à vicier la procédure et donc à entraîner l'illégalité de la décision prise à l'issue de l'enquête publique que si elle a pu avoir pour effet de nuire à l'information de l'ensemble des personnes intéressées par l'opération ou si elle a été de nature à exercer une influence sur les résultats de l'enquête et, par suite, sur la décision de l'autorité administrative ; qu'il ressort des pièces du dossier que si, ainsi que le relève l'association requérante, les avis d'enquête publique insérés dans «La Répiublique de Seine-et-Marne» et «Le Parisien» du 29 avril 2013 ne mentionnaient pas l'existence d'une évaluation environnementale, l'arrêté de mise à l'enquête publique du plan local d'urbanisme du 25 avril 2013, dont un certificat d'affichage atteste de la publicité, mentionne bien l'existence d'une évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation ; qu'****il ne ressort pas des pièces du dossier que l'absence de mention dans l'avis de mise à enquête publique inséré dans les journaux locaux ait fait obstacle à ce que le public prenne connaissance de cette évaluation environnementale lors de l'enquête publique, qui a donné lieu, par ailleurs, à 42 observations écrites et 34 observations orales pour un village d'environ 3 000 habitants ; qu'ainsi, l'absence de mention de l'évaluation environnementale dans les avis insérés dans la presse n'a été de nature ni à nuire à l'information du public, ni à exercer une influence sur le sens de la décision attaquée*** *; que la commune doit ainsi être regardée comme ayant rempli les exigences de l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme »* ; (TA de Melun, 20 octobre 2017, n° 1401145).

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il apparait que les mesures de publicité mises en œuvre par la communauté urbaine ont été suffisantes pour permettre une participation du public.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête d'une part reconnaît que les moyens de publicité mis en œuvre par GPS&O excèdent « *le strict respect du code de l'environnement* », d'autre part prend note que GPS&O, s'appuyant sur la jurisprudence, « *considère que les mesures de publicité mises en œuvre par la communauté urbaine ont été suffisantes pour permettre une participation du public* ».

Pour autant, s'agissant, par exemple, des kits de communication, la commission d'enquête peut attester qu'un nombre significatif de communes n'ont pas utilisé, ou mal utilisé, ces supports pour relayer l'information relative aux permanences, faute de ressources ou de compétences en personnels qualifiés, notamment s'agissant des supports numériques (« *sites internet* » ou « *réseaux sociaux* »).

Ces éléments conduisent la commission d'enquête, là aussi, à considérer que la volonté de dématérialiser la procédure doit être corrélativement accompagnée par la mise en place des outils ou compétences nécessaires à tous les niveaux.

3.2.2.Thème 2 : Patrimoine bâti et paysager

Le thème « patrimoine bâti et paysage » représente une préoccupation importante, largement partagée par les dépositaires qu'ils soient simples particuliers, associations ou collectifs, professionnels et entreprises, organismes spécialisés ... Au total, plus de 170 dépositions ont été recueillies sur ce thème (plus d'une centaine sur le registre électronique, une soixantaine sur les registres papier et une dizaine par courrier).

Pour la clarté de l'exposé, le thème est traité en deux sous-thèmes :

I) Le patrimoine bâti,

II) Le paysage.

Bien qu'il y ait souvent des croisements entre eux dans les considérations exposées par les dépositaires.

Chaque sous-thème est logiquement organisé par objets d'intervention donnant lieu à des citations intégrales ou partielles des dépositions, soit à une simple évocation avec au besoin des regroupements sur les mêmes finalités.

Toutefois, au regard de l'analyse du dossier du projet de PLUi, ce thème est le plus souvent abordé de manière unitaire et les synthèses des éléments du dossier qui suivent, excédant chacun des sous-thèmes dans une rubrique commune patrimoine/paysage, donneront inévitablement lieu, in fine à des questions communes à l'ensemble du thème.

3.2.2.1. Sous-thème « Patrimoine bâti » :

3.2.2.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème

En termes de finalités, il convient d'abord de ne pas se méprendre sur l'usage du mot « patrimoine » ainsi qu'en atteste le Mail 102 du registre dématérialisé (Follainville) : « *Après avoir étudié le PLUi applicable en fin d'année 2019, je constate que rien n'a changé notre propriété ... maintenant placée en zone verte …, cela fait plusieurs années que je conteste, cela sous-estime notre patrimoine ...* ».

Les observations relevées ci-après sont très majoritairement négatives, cependant quelques observations sont positives quant au traitement du patrimoine au sein du dossier : Observation N°41 du registre papier de Triel-sur-Seine : « ... *la définition d'une véritable politique de protection du patrimoine, basée sur un inventaire initial, partagé et complété par les habitants et les associations engagées dans cette thématique, nous paraît être un véritable progrès. Il sera propice à une préservation effective des témoignages du passé et à la mise en valeur salutaire des éléments de patrimoine bâti et naturel, et devrait servir pleinement l'objectif d'amélioration du cadre et de la qualité de vie* » ;

Dépositions relatives au recensement des éléments d'intérêt patrimonial en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Certaines dépositions s'interrogent sur la logique et les justifications du recensement lui-même, ainsi :

Mail 882 du registre dématérialisé et observation n°8 du registre papier de la commune (Les Alluets-le-Roi) : « *Il faudrait préciser le type de contraintes qui peuvent s'appliquer sur les bâtiments ou ensemble de bâtiments qui sont déclarés patrimoine protégé : impossibilité de démolir, respect des caractéristiques architecturales, possibilité ou non de diviser (dans le cas d'une ferme par exemple). Le document ne dit rien de précis, ce qui peut inquiéter certains propriétaires sils ne peuvent plus diviser ou vendre, et prêter à des interprétations variées lors de demande de rénovations futures* » ;

Mail 921 du registre dématérialisé (Vernouillet) : « *Le classement de la maison n'entre dans aucun des cas prévus par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : pas de motif culturel ni historique, quant au motif d'ordre architectural, ce dernier est insuffisamment motivé dans la fiche de protection et n'y indique que la présence d'un épi de faîtage (sic !) et d'une terrasse. La terrasse est une extension en parpaings de la maison réalisée dans les années 70 et l'épi de faîtage ne constitue pas une motivation suffisante pour protéger cet édifice d'une quelconque transformation ou démolition.* » ;

Mail 944 du registre dématérialisé (Conflans-Sainte-Honorine) : « *… nous apprécions l'effort de rédaction de nombreuses fiches patrimoniales et d'un inventaire des continuités bâties et des ensembles cohérents, mais nous regrettons le manque de critères clairs pour l'établissement de ces fiches et les manques de cet inventaire. Le degré de protection de certains éléments patrimoniaux reste à préciser.* » ;

Mail 985 du registre dématérialisé (Triel-sur-Seine) : « *Il semblerait que cette dernière [maison] présente un caractère particulier alors même que les services de la Ville et l'ABF n'ont jamais identifié cette bâtisse.* ».

Courrier 82 (concernant Triel-sur-Seine) adressé au siège de l'enquête pose particulièrement la question de la cohérence entre plusieurs dispositions du PLUi apparemment incompatibles, voire contradictoires, entre la désignation de certaines constructions à titre d'élément patrimonial, le zonage multiple, l'OAP et le défaut de protection à titre de « cœur d'îlot et lisière de jardin » : « *le projet de PLUi prévoit de reconnaître la grande valeur patrimoniale des villas des Rue et Place de la Gare. Ce choix ne peut qu'être salué … en contradiction avec la protection qui précède, le projet de PLUi prévoit de classer en zone UAc les parties bâties des parcelles donnant sur les cinq voies déjà citées, mais d'appliquer un zonage UAc [UAa ?] aux arrières des parcelles, le PLUi entend donc appliquer aux jardins des parcelles de l'îlot en question un règlement destiné aux « centres urbains » …, le projet prévoit une « OAP » [pour, notamment] le renforcement du « pôle de la gare », en particulier par la construction de nouveaux logements, d'équipements … Pourtant, les jardins de l'îlot dont il est question ne font l'objet d'aucune protection de la sorte. [« cœur d'îlot et lisière de jardin »] …* » ;

D'autres appellent une hiérarchie ou une cohérence entre le PLUi et l'AVAP ou la ZPPAU préexistants (et toujours en vigueur) :

Mail 18 du registre dématérialisé (Andrésy) : « *J'ai bien compris que l'AVAP était toujours prioritaire et que la protection patrimoniale était une priorité pour le PLUi* » ;

Mail177 du registre dématérialisé (Mantes-la-Jolie) : « *Le quartier des Martraits est inclus dans une ZPPAUP … et le plan définissant l'OAP secteur « les Martraits » ne semble pas du tout en tenir compte, car il définit comme « zone constructible » des espaces occupés par des constructions remarquables ou exceptionnelles.* » ;

Mail 297 du registre dématérialisé (Andrésy) : « *La Mairie a demandé à la communauté GPS&O une révision du PLUi, mais seulement pour le côté impair de l'Avenue Maurice Berteaux, ce qui est encore en totale contradiction avec l'homogénéité architecturale du quartier et le zonage AVAP.* » ;

Mail 375 du registre dématérialisé (Andrésy) : « *Nous sommes conscients que le manque de logements conduise à urbaniser davantage, mais ces changements doivent se faire dans le respect du document de l'AVAP* » ;

Quelques-unes regrettent que les protections antérieurement mentionnées dans le PLU communal n'aient pas été reprises :

Mail 964 du registre dématérialisé (Verneuil-sur-Seine) : « *Pour quelle raison l'ensemble des bâtiments identifiés comme relevant des "éléments de paysage, ensembles bâtis ou immeuble à protéger" dans l'actuel PLU n'ont pas été repris dans l'inventaire "édifice*

patrimoine urbain et rural ? ».

De nombreuses observations portent sur des demandes de protection complémentaires :

- **En articulation avec des démarches patrimoniales ou des protections existantes ou au titre de protections nouvelles :**

Mail 29 du registre dématérialisé (Villennes-sur-Seine) : « *Les associations ont également demandé que Villennes (couplé à Médan) forme un SPR (Site Patrimoine Remarquable) : comment se fait-il que cela ne figure pas dans le document ?* » ;

Mail 391 du registre dématérialisé (Triel-sur-Seine) : « *La gare fait partie de notre patrimoine intégrant des maisons en meulière situées en amont et en aval de la ligne de chemin de fer, tout proche du centre-ville. et entourée de plusieurs îlots de verdure, l'ensemble situé dans le périmètre de l'église classée MH* » ;

Mail 491 du registre dématérialisé (Les Mureaux) : « *La ville a la chance de bénéficier d'une Allée Couverte … classée aux monuments historiques .... Le PLUi limite ce site par une simple zone de boisement urbain et semble ne pas protéger le site dans sa complétude. Même si la loi protège déjà les monuments historiques, une précaution supplémentaire serait d'élargir la zone de protection de ce patrimoine dans le PLUi ; surtout que le site est sous terre et donc sujet à des risques d'instabilité en cas de travaux à proximité.* » ;

Mail 676 du registre dématérialisé (Triel-sur-Seine) relative à la prise en compte du patrimoine bâti et naturel de la *« promenade de l'Hautil* » ;

Mail 872 du registre dématérialisé (Épône) : « *Il est surprenant que les édifices du patrimoine mis en valeur par le circuit "Épône historique" n'aient pas tous fait l'objet d'une fiche d'identification* » ;

Observation N°9 du registre papier de Médan : *« Notre association V.A.C.M. demande que MEDAN soit labellisé « Secteur Patrimonial Remarquable » ... Dans ce registre nous remarquons que la maison de Zola - Musée de France, Maison des Illustres, qui bénéficiait dans le POS de « cônes de vues » partant du cabinet de travail du célèbre écrivain vers la Seine, voit tomber cette protection appelée dans le PLUI « belvédères », puisque celle-ci est dépassée par une autre protection prioritaire.* » ;

Observation N°11 du registre papier de Médan divergente de la précédente : « *... la restauration de la maison d'Emile Zola et la création en cours du musée Dreyfus mérite d'être poursuivies dans l'avenir en retrouvant un jour le magnifique panorama dont jouissait l'auteur de Germinal et de J'accuse. L'association « Maison Zola - Musée Dreyfus » ...[demande] de maintenir les trajets des cônes de vue existant dans le POS* » ;

Observation N°1 du registre papier de Villennes-sur-Seine : « *Le centre du village doit être référencé comme un SPR (Site Patrimonial Remarquable) et non comme une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) .... En effet, le SPR permettra de réellement protéger et de valoriser l'ensemble architectural cohérent du village. De la Ferme de Marolles au Château d'Acqueville en passant par la gare, l'église et les nombreuses maisons anciennes que compte le village, l'ensemble architectural global doit être protégé contre toute destruction ou défiguration et ce afin de maintenir le caractère typique et historique du village. Plusieurs associations villennoises se sont regroupées pour référencer les 146 bâtis remarquables que compte notre commune*. » ;

- **En adjonction aux fiches EPUR, EB, et ECP développées dans la partie 3 du titre IV « RÈGLEMENT »** :

Mail 29 du registre dématérialisé (Villennes-sur-Seine) : « *les associations villennoises*

ont fourni au GPS&O un dossier complet et très bien documenté présentant les 146 éléments de patrimoine architectural et naturel ; or ces 146 éléments n'y figurent pas, pourquoi ? » ;

Nombreux autres exemples notamment :

Mails 123 et 124 du registre dématérialisé (Triel-sur-Seine) : protection des murs de Pissefontaine, de la maison dite de « La Roseraie », Mail 271 du registre dématérialisé Andrésy) : protection du patrimoine historique du quartier de La Fontaine, Mail 415 du registre dématérialisé (Verneuil-sur-Seine) : demande de maintien d'une protection en opposition à une demande de la commune, Observation N°6 du registre papier d'Auffreville-Brasseuil : « *oubli de classement à titre d'Édifice, patrimoine urbain et rural » du pont de Brasseuil à intégrer au plan de zonage* », Mails 545 et 546 du registre dématérialisé (Les Mureaux) : intervention du CAUE 78 en faveur de multiples villas, maisons jumelles, prise en compte du « patrimoine ordinaire » le Long du Boulevard Victor Hugo …(l'intervention du CAUE à titre de PPA est plus particulièrement développée ci-après),

Mail 874 du registre dématérialisé (Épône) : « *L'ancienne mairie ne fait pas partie des fiches d'identification du patrimoine malgré un projet d'opération ...* »,

Mail 920 du registre dématérialisé (Conflans-Sainte-Honorine) : « *Les bâtiments des Bains-Douches, du cinéma et des anciennes écoles ne sont pas répertoriés alors qu'ils constituent une part essentielle du patrimoine conflanais...* » ;

Courrier 26 adressé au siège de l'enquête (Andrésy) : « *Nous ... souhaiterions que notre propriété puisse bénéficier ... d'un classement EPUR « édifice, patrimoine urbain et rural ». Pour appuyer notre requête, nous mettons en pièce jointe de ce courrier une copie du dossier que nous avons réalisé il y a environ un an à l'attention de Monsieur le Maire d'Andrésy, et qui accompagnait une demande de classement de la propriété dans l'AVAP d'Andrésy Vous pourrez ainsi remarquer que notre maison possède les caractéristiques d'une « maison de notable » …* » ;

Inversement un certain nombre d'observations portent sur des demandes de déclassement de la liste du patrimoine recensé, ou simplement de réduction, sinon s'interrogent quant à l'inscription sur cette liste :

- **Demandes ponctuelles :**

Mail 67 du registre dématérialisé (Bouafle) : « *Ma maison est une longère en pierre qui date du milieu des années 1800, elle a été restaurée dans le respect du patrimoine, il me paraît très triste de la rendre inhabitable cause d'une injustice de conception des zones vertes »,*

Mail 95 du registre dématérialisé (Follainville) mentionne : « *Je constate un acharnement sur notre patrimoine : zone rouge plus zone verte, et maison classée, cela fait beaucoup sur une seule propriété* »,

Mail 149 du registre dématérialisé et Observation N°4 du registre papier des Alluets-le-Roi : « *MAISON RURALE : - Seule du quartier à être classée remarquable alors qu'il s'agit d'un bâtiment ordinaire qui n'est pas plus remarquable que les autres bâtiments de la rue. Il y a d'ailleurs un avis de la commune dans ce sens où il est demandé de supprimer ce bâtiment du classement. Cet avis de la commune va-t-il être obligatoirement pris en compte ?* » ;

Observation N°3 du registre papier de Tessancourt : « *Pourquoi les bâtiments sont-ils classés en « patrimoine rural et urbain » ? Sur les photos jointes, on constate que les bâtiments sont de mauvaise qualité et très coûteux à rénover. ... Par rapport à la fiche de présentation du bien, cette bâtisse est une grange et non une maison.... Le gabarit noté en description n'est pas conforme à ce jour, il n'y a pas d'étage, ... Le fait de le classer*

en édifice bloquera dans le futur la vente et la rénovation en habitation » ;

Observation N°6 du registre papier de Médan : « *Dans le cadre d'une réhabilitation très profonde du château de MEDAN ... il a été procédé à de très importantes démolitions dont la totalité des communs situés dans la cour pavée du château. Quelques années plus tard le premier POS de la Commune était établi et tenait compte de ces démolitions antérieures pour y prévoir une re-constructibilité très partielle ... Aussi je suis scandalisé de découvrir que madame le Maire de la Commune à travers le projet de PLUI actuel a décidé sans aucune concertation de supprimer cette disposition.* ».

À noter particulièrement une demande de déclassement importante présentée en Mail 435 du registre dématérialisé par EDF portant sur la centrale de Porcheville : « *Dans le projet du PLUI arrêté, les cheminées bénéficient d'un caractère remarquable et … les OAP soulignent la beauté de la grande salle des machines et son reflet sur l'eau. … [La] réglementation rend impossible la déconstruction complète de la centrale. Nous souhaitons alerter sur les risques importants que représente le maintien de cheminées hors d'usage ...* » ;

Observation N°5 du registre papier de Conflans-Sainte-Honorine : « *Demande de levée de protection (au titre de bâtiment remarquable) partielle sur la parcelle AH 534. .... Le classement obère le devenir économique du site et celui de l'entreprise (les bâtiments sont très dégradés)* » ;

Observation N°8 du registre papier de Meulan : « *Merci d'apporter l'explication sur la « continuité du bâti » qui a été apportée à notre extérieur en limite de la rue Nationale pour que je puisse comprendre en quoi notre projet immobilier peut porter atteinte à la qualité urbanistique locale* » ;

Observation N°4 du registre papier d'Épône : « *Je constate que le périmètre de protection figurant sur le plan de zonage, s'étend non seulement sur le corps de ferme, mais également sur le hangar voisin. Or ce bâtiment n'est qu'un simple hangar agricole, sans intérêt patrimonial. Étant en mauvais état et peu fonctionnel, ce hangar devra, un jour, probablement être démonté. Bien que les dispositions spécifiques applicables aux ensembles bâtis n'interdisent pas en principe la démolition des « parties sans intérêt », je crains cependant que l'application de ces règles n'entraîne des complications administratives et m'oblige à apporter d'inutiles justifications en cas de travaux sur ce hangar. C'est pourquoi je demande que le périmètre de protection ne couvre que le corps de ferme historique et exclue le hangar voisin.* » ;

Observation N°4 du registre papier d'Oinville-sur-Montcient : « *… la ferme des Vauguioux ... Dans le plan d'intendance de 1786 ... était à la Révolution, le seul château de ce village. ... proches de l'église, et de l'école et de l'ancienne mairie, au cœur du village historique, ces bâtiments étaient les poumons vitaux du village comme c'était le cas dans les nombreuses communes du Vexin à cette époque. Notre demande est de pouvoir conserver les possibilités de construction de la ferme avec les bâtiments l'entourant, dans le respect des emplacements existants, afin de conserver cette mémoire de l'histoire.* » ;

- **Ou plus étendues :**

Mail 179 du registre dématérialisé (Aubergenville) « dans le triangle Av. du Maréchal Joffre, Bd Louis Renault et Albert 1er, dans le quartier d'Élisabethville, parcelle composée de logements collectifs du groupe Seine et conçu par le célèbre architecte Zehrfuss, … le classement en zonage ensemble cohérent et espace collectif végétalisé n'est absolument pas acceptable. » ;

Mail 285 du registre dématérialisé (Mantes-la-Jolie) : « Est-il nécessaire de conserver l'architecture de la rue des Clos et empêcher son évolution ? »

Des observations ciblées sur l'opposition à certains projets d'opération visent

notamment dans leur argumentaire la protection du patrimoine bâti existant sous différentes formes, il s'agit de :

L'OAP des « Martraits » à Mantes la Jolie : (voir également thème 3 consacré aux OAP)

Mail 26 du registre dématérialisé : « *Ce quartier est un lieu chargé d'histoire à proximité immédiate de la Collégiale, petite sur de la Cathédrale Notre-Dame de Paris. … Alors pourquoi le défigurer, l'enlaidir, le sur-urbaniser, le couvrir de béton comme le propose cette OAP ? Pourquoi abattre toutes ces maisons ? Pourquoi dévaster tous ces jardins ?* » ;

Mail 363 du registre dématérialisé : « *Nous vous demandons de bien vouloir recueillir notre avis négatif à l'encontre de ce projet car s'il se réalisait, il aboutirait dénaturer la qualité de vie et l'attrait de ce quartier préservé de type résidentiel. Le quartier des Martraits situé à 5 minutes à pied de la collégiale, de la Tour de Mantes et près des remparts fait partie du cœur historique de la ville avec ses maisons individuelles d'un ou de deux étages ...* » ;

L'opération de réalisation de 76 logements dans le parc du château de Mézy-sur-Seine :

Mail 112 du registre dématérialisé : « *Ces réalisations doivent respecter l'environnement et l'intérêt des habitants des villes et villages qui s'investissent chaque jour afin de préserver l'identité, l'histoire et le patrimoine … C'est un périmètre classé actuellement "monument historique", mais en voie de déclassement juste pour permettre la construction de ce lotissement...* » ;

Mail 129 du registre dématérialisé : « *Pourquoi ne pas faire un parc comme la commune d'Hardricourt a fait ?* » ;

Des contributions spécialisées particulièrement complètes et étayées ont également été produites dont il n'est pas possible ici de détailler le contenu et auxquelles le maître d'ouvrage devra porter une attention particulière, notamment :

Celle du CAUE 78 qui, outre ses dépositions particulières (voir document annexé à l'Observation N°7 du registre papier des Mureaux) a, à titre de personne publique qualifiée, procédé à une analyse minutieuse des fiches EPUR, EB, et ECP développées dans la partie 3 du titre IV « RÈGLEMENT ; Le CAUE y a relevé **977 incohérences** dans les fiches patrimoniales qu'il s'agisse notamment des questions de dénomination, de typologie, d'évaluation de l'état de la construction, de la proposition de niveau de protection …

Celle de l'association dénommée « Cercle d'Études Historiques et Archéologiques de Poissy » (CEHAP) qui déclare (voir Observation N°11 du registre papier) :« *… les fiches sur le patrimoine bâti, souvent très lacunaires, comportent de nombreuses erreurs de toutes sortes (situation, mauvais bâtiment photographié, historique, adressage, dénomination...) et certaines approximations, que nous pensons utile de vous signaler.* ». Le CEHAP a donc procédé à une analyse similaire à celle du CAUE 78 portant sur la commune de Poissy.

Celle de l'association « VIE (Villennes Initiatives & Expressions) », (voir Observation N°14 du registre papier de la commune) qui rappelle une note rédigée fin 2016 sous le sceau de plusieurs associations présentant sur 79 pages un inventaire des éléments du patrimoine bâtis et naturels à protéger et présente dans sa déposition un ample développement relatif au patrimoine local ;

Enfin, le maire honoraire de Triel-sur-Seine a déposé un Mail 840 au registre dématérialisé comportant de nombreuses propositions de protection.

3.2.2.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La protection du patrimoine bâti occupe une place importante au sein du dossier et est omniprésente dans les différentes pièces qui le constituent.

Pièce I - Rapport de présentation :

En partie 1-2 (résumé non technique) : Il est mentionné :

Page 4 : « La Communauté Urbaine présente un patrimoine bâti varié et riche...

Les particularités architecturales qui en découlent nécessitent d'être préservées. »

Page 23 (question formulée dans le cadre de l'analyse des incidences notamment sur le patrimoine culturel) : Les orientations concourent-elles à préserver le patrimoine bâti et architectural identitaire du territoire ?

En partie 2 (Diagnostic Territorial et État initial de l'environnement- 2.1 Diagnostic territorial), un chapitre consacré au « PATRIMOINE & ÉVOLUTION URBAINE » présente une « Chronologie de l'évolution urbaine » et des « Repères patrimoniaux » traitant de :

« 1. Une richesse historique du territoire et une diversité de formes architecturales et urbaines

2. Les patrimoines historiques et paysagers protégés (nature et nombre de protections au titre des monuments historiques, des sites et du patrimoine mondial)

3. Le patrimoine remarquable » (déclinaison typologique des édifices, des ensembles et des éléments non bâtis)

Page 59, il est observé : « un manque de lisibilité des structures historiques et des patrimoines » et une « préservation du patrimoine urbain et architectural inégalement répartie sur le territoire ».

Page 60, au titre des opportunités : « préserver les ensembles patrimoniaux et urbains structurants … Promouvoir un développement urbain attentif aux caractéristiques urbaines, patrimoniales et paysagères, porteur de l'identité locale... ».

Un autre chapitre « STRUCTURE ET FONCTIONNEMENT URBAIN » décline une typologie des tissus urbains.

Pages 38 à 49 apparaît une analyse des « architectures typiques variées, entre influences franciliennes et normandes » en déclinant la typologie.

Page 316 dans la partie XII « Du diagnostic aux perspectives au fil de l'eau » il est établi une hiérarchisation des priorités comportant 10 enjeux dont figurent parmi lesquels : « Préserver le patrimoine bâti et les architectures typiques du territoire ... ».

En partie 3 : Dispositions du PLUi et incidences environnementales - 3-1 Justification du projet et sa traduction réglementaire, il est exposé les scenarii et le choix retenu ainsi que les orientations générales du PADD. On y trouve :

Page 17 « Notion multiple, le patrimoine est porteur d'enjeux divers : préserver les ensembles patrimoniaux et urbains structurants, révéler les patrimoines identitaires, mettre en valeur le lien avec la Seine ... ».

Page 50, dans la partie consacrée à « La traduction du projet », figure un tableau récapitulatif des dispositions réglementaires graphiques adoptées par le PLUi sur « La qualité urbaine et paysagère, protection du patrimoine bâti », reproduit ci-après.

La qualité urbaine et paysagère, protection du patrimoine bâti		
Légende	Commentaires	Dispositions à consulter
★ Edifice patrimoine urbain et rural Ensemble bâti Continuité bâtie Ensemble cohérent ☆ Edifice dans un ensemble	- Identification de plus de 2900 constructions (châteaux, villas, bâtiments industriels...) et éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...) - Identification de plus de 400 groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux - Identification d'environ 600 linéaires de façades homogènes, murs de pierre, porches et portails - Identification d'une cinquantaine d'ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) et de plus de 40 ensembles cohérents urbains (ECU). - Identification d'une construction à caractère patrimonial situé au sein d'un ensemble cohérent.	Les dispositions applicables pour ces ensembles et éléments en vue de leur préservation et de leur mise en valeur figurent dans la partie 1 du règlement, au chapitre 4. En outre des fiches établies pour chaque édifice, ensemble bâti et ensemble cohérent patrimonial, sont réunies dans la partie 3 du règlement. Ces fiches fournissent les éléments de compréhension de la nature de la préservation à mettre en œuvre. S'agissant des ensembles cohérents urbains (ECU), ceux-ci sont régis par une zone spécifique, la zone UDc.

Pages 132 à 168 une « Présentation générale des OAP » est développée où sont notamment précisées les « entrées » et la représentation graphique concernant la qualité paysagère et environnementale :

Pour les OAP de secteurs à échelle communale, notamment : « intervention sur les constructions existantes (dont conservation), ordonnancement des constructions (dont ordonnancement du front bâti) qualité architecturale »,

Au 3.4 : Indicateurs de suivi et méthodologie de l'évaluation environnementale, page 4 parmi les cinq

domaines évalués, sont traités en premier les effets du PLUi sur le paysage et le patrimoine dont l'un des objets la valorisation du patrimoine bâti dans sa diversité (avec pour indicateur notamment le suivi des permis délivrés).

Pièce II - PADD

Le PADD, qui n'est pas une pièce opposable mais conditionne l'ensemble des dispositions retenues par le PLUI, énonce en préambule des considérations qualitatives :

Page 30, au titre de l'enjeu de la ville paysage (axe 1) … « Valoriser le patrimoine bâti dans sa diversité »

Page 70 (axe 3), est posée la nécessité d'une « réflexion sur les formes urbaines ».

Pièce III- OAP

Cette partie du dossier énonce et détaille les OAP et leurs dispositions générales et particulières.

Partie I : OAP commerce et artisanat :

Page 7 : Au chapitre « Motivations des principes de localisation préférentielle du commerce et de l'artisanat », il est notamment mentionné :

« Veiller à une intégration architecturale et paysagère qualitative. »

Partie 2 OAP de secteurs à enjeux métropolitains (au nombre de 14) :

Pages 7 à 9, des tableaux apportent des précisions pour chaque sujet d'orientation parmi lesquels :

« Confortation ou préservation du tissu existant … Ensemble bâti cohérent à préserver, Recomposition du front bâti ou façade urbaine à valoriser, Alignement du bâti à respecter »

L'exemple qui suit concernant l'OAP Poissy Gare, Centre-Ville, Beauregard illustre bien le type d'orientation qualitative que peuvent comporter de telles OAP :

« La ville de Poissy possède des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers qui seront mis en valeur à travers la création d'un parcours culturel et touristique, intégrant l'un des éléments architecturaux le plus connu : la Villa Savoye de l'architecte Le Corbusier, ainsi que le futur Musée Le Corbusier, le Parc Meissonier, dont la Maison de fer réhabilitée, la Collégiale de Poissy, le musée du jouet et les espaces naturels pouvant agrémenter le parcours (trame verte, parcs, jardins publics ... ».

Partie 3 OAP de secteurs à échelle communale (au nombre de 108) :

Le document précise en préalable

Page 7 : « Un modèle de fiche a été créé et appliqué à l'ensemble des OAP « de secteur » afin que chaque fiche OAP soit structurée de la même manière. Pour cela, les orientations ont été regroupées en quatre catégories pour la partie écrite et graphique, dont : La composition et morphologie urbaine ».

Page 12, il est précisé notamment : « Intervention sur les constructions existantes : Cette orientation définit la nature des interventions à opérer sur des constructions existantes. Il peut s'agir de : - La conservation du bâti [indication « C » sur le figuré graphique] : 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 ... ».

Pièce IV Règlement

Le règlement est décomposé en 5 parties dont toutes, sauf la partie 4 « Annexe au règlement » contiennent des dispositions (opposables) relatives au patrimoine et au paysage.

Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Page 3, le sommaire fait apparaître au titre des « ARTICULATION DU REGLEMENT DU PLUi AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS. » des dispositions générales du code de l'urbanisme qui peuvent contribuer utilement à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine bâti : « 0.5.12 – Reconstruction à l'identique. 0.5.13 - Restauration d'un bâtiment dont il reste les murs porteurs. ». Ces dispositions s'appliquent bien entendu au territoire du PLUi.

Page 22, au chapitre 1, une autre disposition peut également s'avérer utile à la conservation notamment d'un patrimoine rural désaffecté ou en voie de l'être : « Constructions existantes, **changement de destination,** extension, travaux. ». De nombreux corps de ferme signalés en rouge au document graphique peuvent en bénéficier.

Pages 44 à 59, un chapitre 4 traite spécialement de la « qualité urbaine, architecturale et environnementale » dont les principales dispositions sont les suivantes :

Page 45 voir paragraphe 4.2 - Dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti.

Il est précisé : « En application de **l'article L. 151-19** du code de l'urbanisme, sont localisés ou délimités aux plans de zonage les éléments ou ensembles identifiés pour leurs qualités d'ordre culturel, historique, architectural ou paysage ».

En 4.2.1.1 figure un tableau déclinant les catégories d'éléments identifiés soit « Les édifices, et le

patrimoine urbain et rural, les ensembles bâtis, les continuités urbaines (matérialisées aux plans de zonage), les ensembles cohérents patrimoniaux et les ensembles cohérents urbains » ainsi que la typologie les régissant.

Page 46, pour les édifices, il est précisé : « cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification ».

Pour le patrimoine urbain et rural : « Il s'agit de préserver et mettre en valeur l'élément identifié. L'objectif est de préserver l'authenticité de l'élément, de le réhabiliter, éventuellement, et de l'entretenir ».

Pour les continuités bâties : « L'objectif essentiel est de préserver les fronts bâtis homogènes (alignement harmonieux de façades), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, portails, porches...) ».

Pour les ensembles cohérents urbains : « L'objectif est de conserver le caractère homogène de l'organisation urbaine spécifique à chaque ensemble et qui a fondé leur identification ».

Le paragraphe 4.2.3 définit la portée réglementaire de la protection. Les éléments bâtis sont soumis à un régime d'autorisation particulier ou à déclaration préalable.

Parmi les dispositions énoncées, citons notamment :

Page 47, parmi les dispositions générales, il est précisé : « À l'exception des édifices et ensembles bâtis identifiés dans les fiches comme exceptionnels, la démolition de tout ou partie d'une construction est envisageable » (sous conditions énoncées).

« Dans le cas d'un ensemble cohérent patrimonial, la démolition ne doit en aucun cas remettre en cause l'organisation urbaine cohérente de l'ensemble. ».

Au point 4, « Morphologie et implantation des constructions » : « Une implantation différente de celle prévue par le règlement de la zone peut être imposée dès lors que l'objectif est de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales ... ».

Page 48, concernant les hauteurs de construction : « Les extensions en surélévations sont admises dès lors qu'elles ne dénaturent pas les caractéristiques patrimoniales de la construction initiale ».

Partie 2 – Règlement de zones

Le règlement des zones est établi conformément aux nouvelles dispositions introduites au code de l'urbanisme en janvier 2016 et comporte en particulier un chapitre 4 –« La qualité urbaine, architecturale et environnementale».

Auparavant, un chapitre 2 « Morphologie et implantation des constructions » mentionne notamment : « pour les constructions identifiées aux plans de zonage comme faisant l'objet de prescriptions relatives à la qualité urbaine et architecturale, dès lors que la hauteur est au plus égale à celle de la construction, de la continuité bâtie, de la construction dans l'ensemble bâti ou dans l'ensemble cohérent considéré ».

Au chapitre 4, point 4.2.1, selon les zones, des dispositions adaptées au contexte sont énoncées : Par exemple, en zone UA : « Les objectifs poursuivis sont, tant pour les constructions nouvelles que les travaux sur l'existant : - de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales de chaque centre-ville ... »

Partie 3 – Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

3.1 : Introduction

Cette introduction rappelle son fondement en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Elle reproduit le tableau, déjà développé dans la partie 1 du règlement, relatif aux « catégories des éléments identifiés ».

Y sont également reproduites les typologies architecturales adoptées pour le traitement du patrimoine recensé (édifices et patrimoine urbain et rural (EPUR), les continuités bâties et les ensembles bâtis (EB) ainsi que les ensembles cohérents patrimoniaux.

Une autre pièce du dossier traite séparément les ensembles cohérents urbains et leurs fiches dédiées (ECU).

Les typologies architecturales sont les suivantes :

<u>Pour les édifices :</u>

- Maison rurale,
- Maison de bourg,
- Maison de bourg avec commerce,
- Pavillon,
- Villa,
- Maison de notable, immeuble de ville, bâtiment industriel,

- Bâtiment agricole /moulin,
- Immeuble collectif,
- Patrimoine urbain et rural.

Pour les continuités bâties (non incluses dans les fiches patrimoniales et traitées sur les plans de zonage) :

- Murs,
- Porche et portail,
- Linéaire de façade homogène,

Pour les ensembles bâtis :

- Corps de ferme,
- Domaine, château,
- Cour commune.

Le dossier détaille par fiche type chaque élément recensé. Cela occupe un volume considérable (et impressionnant) de près de 3400 occurrences, représentant plus de 7.000 pages, réparties en 4 tomes.

L'organisation de la fiche (établie sur deux pages) comporte les postes suivants :

Première page :

- En préambule : le nom de l'élément, l'appartenance typologique, sa référence, son adresse, l'évaluation de son état, et le niveau de protection,
- En face une photo de l'élément
- Un recensement des principales caractéristiques (tableau : morphologie et implantation, qualité urbaine et architecturale (éléments d'architecture), qualité paysagère et écologique)

Seconde page :

- Rappels typologiques,
- Période de constructions,
- Intérêt (historique, architectural, paysager)
- En face une photo aérienne de localisation,
- Une partie portant sur la genèse de l'élément,
- Une dernière partie relative à des dispositions particulières

De nombreuses fiches sont toutefois partiellement renseignées, voire déclarées « à compléter ». Voici un exemple reproduit ci-après :

PLUi Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Chanteloup-les-Vignes

Fiche de protection
Edifice, patrimoine urbain et rural

Nom : Eglise paroissiale Saint Roch

Typologie : Edifice cultuel

78138_PAT_015

Eglise paroissiale, place Saint-Roch, 1 rue Saint Roch, 2 rue de l'Hautil, Ecole primaire Pierre et Marie Curie, mairie de chanteloup + 46 rue du général Leclerc

Etat : Bon et authentique

PROTECTION
Remarquable

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : Aligné et discontinu	
	Rapport aux limites :	
	Organisation des constructions :	
	Gabarit : R+2+C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade	Composition : Autres
		Matériaux : Pierre de taille
	Traitement de la toiture	Forme : Complexe
		Matériaux : Tuile plate
Qualité paysagère & écologique	Espace libre : Présence	
	Espace paysager :	

Toutes les protections sont identifiées graphiquement et figurent sur le plan de zonage. Les dispositions réglementaires qui s'y appliquent figurent dans le règlement du PLUi.

PLUi entité - IV REGLEMENT 1086
Partie 3 - Protection du patrimoine architectural urbain et paysager - 3.2 Fiches Protection EPUR, EB et ECP

PLUi Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Chanteloup-les-Vignes

Eglise paroissiale Saint Roch

Edifice cultuel

78138_PAT_015

Période de construction :
1516

INTERET
Historique : oui
Architectural : oui
Paysager :

GENESE

Les deux chapelles latérales furent reprises au XVième siècle. Le clocher porche a été reconstruit en 1346 sur les plans de l'architecte Fauconnier de Saint-Germain-en-Laye. Ce dernier connut deux graves préjudices, l'un en 1938 où le foudre le détériora et l'autre en 1999 où la tempête l'endommagea gravement, le faisant tomber sur la nef qu'il éventra. Il a été reconstruit par l'architecte Bernard Ruel, dont le travail fut primé en 2004 par les rubans du patrimoine.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

sculpture (étudiée dans la base Palissy), clocher

Toutes les protections sont identifiées graphiquement et figurent sur le plan de zonage. Les dispositions réglementaires qui s'y appliquent figurent dans le règlement du PLUi.

PLUi entité - IV REGLEMENT 1086
Partie 3 - Protection du patrimoine architectural urbain et paysager - 3.2 Fiches Protection EPUR, EB et ECP

Les niveaux de protection sont au nombre de trois :

- Exceptionnel, (seulement une trentaine)
- Remarquable (en majeure partie)
- Intéressant (très rarement)

Le règlement précise que hormis les éléments exceptionnels, les autres peuvent évoluer (démolition partielle ou totale possible sous conditions).

Les édifices répertoriés sont affectés d'une étoile rouge sur les plans de zonage communaux.

Partie 5 : « Dispositions graphiques »

La légende des plans communaux comporte notamment des mentions relatives à la qualité urbaine et architecturale comme le montre l'extrait ci-après :

Pièce V relative aux annexes :

Cette partie comporte une liste des servitudes d'utilité publique obsolète concernant Andrésy : un site patrimonial remarquable, s'est substitué à l'AVAP et a fortiori à l'ancienne « ZPPAUP » mentionnée.

Il en est de même pour Mantes-la-Jolie, où la servitude mentionnée « ZPPAUP » est devenu site patrimonial remarquable.

3.2.2.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

<u>Question N°1</u> :

D'importantes contributions spécialisées dans l'analyse du patrimoine produisent leurs (très nombreuses) propres propositions rectificatives ou nouvelles. Quelles seront les suites données à ces propositions et à quel stade de procédure du PLUi ?

<u>Réponse du GPS&O</u> :

L'ensemble des contributions déposées dans le cadre de l'enquête publique portant sur des évolutions des protections patrimoniales a fait l'objet d'une analyse avec les communes concernées selon la méthodologie suivante :

- Vérification si la contribution a déjà été traitée dans le cadre de la phase de concertation préalable à l'arrêt du PLUi ;
- Analyse de l'avis de la commune et des personnes publiques associées portant éventuellement sur le sujet évoqué ;
- Examen de la nature de la demande ne remettant pas en cause l'économie générale du PLUi arrêté et relevant d'une correction ou d'un ajustement ;
- Examen de la demande au regard des justifications formulées et de l'intérêt patrimonial de l'édifice.

Pour toutes les demandes exprimées lors de l'enquête publique, la position de la maîtrise d'ouvrage est indiquée dans les tableaux suivants (pièces 2, 3, 4, 5, 6 et 7) portants sur les contributions des habitants et associations, des avis des communes ou des PPA. Lorsque les demandes recevront un avis favorable au vu des critères d'analyses ci-dessus évoqués et au regard des conclusions de la commission d'enquête, ces

évolutions seront effectuées pour l'approbation du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse et de la méthode de traitement des contributions qui permettra à GPS&O de justifier systématiquement et logiquement les suites qu'elle donnera dans le cadre de l'approbation du PLUi.

Le dernier point de la démarche ne précise cependant pas le processus d'analyse mis en œuvre par GPS&O pour retenir ou non les propositions faites (types de justifications recevables ou non et « *critères* » d'évaluation de l'intérêt patrimonial).

En définitive, la démarche n'apparaît relever, au regard des positionnements adoptés, que d'un traitement au cas par cas, sans méthodologie affirmée.

Question N°2 :

Certaines observations proposent l'alternative d'un « site patrimonial remarquable » ou le renforcement par les dispositions du PLU de certains abords de monuments historique. Quel est le positionnement du maître d'ouvrage par rapport à ces propositions et quelles perspectives sont envisageables à ce sujet ?

Réponse du GPS&O :

L'élaboration d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) relève d'une procédure spécifique relativement complexe hors champ du PLUI qui doit être approuvé fin 2019 début 2020. L'article L. 631-2 du Code du patrimoine dispose que les sites patrimoniaux remarquables soient classés par décision du ministre chargé de la culture, après avis de la commission nationale du patrimoine et de l'architecture et enquête publique conduite par l'autorité administrative, sur proposition ou après accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme et, le cas échéant, consultation de la ou des communes concernées. Cette faculté est également ouverte aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale lorsque le projet de classement concerne une zone intégralement ou partiellement située sur leur territoire. Ce classement ne peut intervenir qu'après accord de l'EPCI compétent.

Certaines associations ou communes souhaitent l'engagement complémentaire au PLUi d'un « site patrimonial remarquable ». Ces demandes concernent essentiellement la commune de Villennes-sur-Seine et de manière moindre la commune de Triel-sur-Seine. Dans ces dernières communes la protection patrimoniale est assurée par l'identification de nombreux Édifices du Patrimoine Urbain et Rural » (EPUR) et d'ensembles cohérents patrimoniaux au titre de la démarche patrimoniale du PLUi.

Il s'agit d'un premier socle d'intégration de la dimension patrimoniale au projet de territoire.

Aussi, il apparaît cohérent que la démarche de SPR soit étudiée dans le cadre d'une démarche multi-communale globale au territoire, dès lors qu'un retour d'expérience sur la mise en œuvre de la démarche patrimoniale dans le PLUi permettra de justifier la mise en place d'un SPR élargi.

S'agissant du renforcement de la protection des abords des monuments historiques dans le PLUi, cette demande ne peut être engagée à ce stade de la procédure du PLUi. Comme pour le SPR, elle nécessite une procédure spécifique hors délais. Cette demande pourra être étudiée dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que l'identification patrimoniale effectuée par le PLUi en application de l'article L .151-19 du Code de l'urbanisme ne constitue, pour GPS&O, qu'un « *premier socle d'intégration de la dimension patrimoniale au projet de territoire* » et que celle-ci devrait permettre de développer, au bénéfice de l'expérience acquise au gré de son application, une démarche multi-communale globale au territoire pouvant

justifier à terme la mise en place d'un « *Site Patrimonial Remarquable* » (SPR) élargi.

Elle estime, cependant, qu'une telle démarche multi-communale devrait constituer précisément le propre d'un PLU intercommunal

À ce titre, dès le présent stade du projet, l'identification patrimoniale produite aurait dû présenter un caractère homogène et se fonder sur une approche méthodologique commune à l'ensemble du territoire couvert, ce qui n'apparaît pas être le cas à la commission d'enquête dans le projet proposé.

La commission d'enquête prend acte, par ailleurs, que le développement d'un SPR ou l'aménagement des protections autour des monuments historiques pourront s'inscrire dans une procédure distincte de l'approbation du PLUi, tout en soulignant la cohérence qu'il conviendra, en tout état de cause, de ménager entre la démarche d'urbanisme et la démarche patrimoniale.

Question N°3 :

Bien que le dossier établisse, au regard du PLUi, la priorité de la ZPPAUP de Mantes-la-Jolie et de l'AVAP d'Andrésy, ne risque-t-il pas d'y avoir des contradictions ou des risques de confusion par une application croisée des documents ? Ne devrait-on pas faire évoluer prioritairement ces servitudes d'utilité publique ?

Réponse du GPS&O :

Les ZPPAUP et les AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) sont des documents qui relèvent de procédures spécifiques hors champ du PLUI. Les procédures sont par nature différentes et les auteurs du PLUI ne sont pas compétents pour engager l'évolution de la ZPPAUP ou de l'AVAP. Le fait que les SUP sont prioritaires par rapport au PLUI relèvent d'un principe général du droit que le règlement du PLUI ne fait que rappeler (partie 1 du règlement, paragraphe 0.5.2). Dans le cadre de la démarche patrimoniale du PLUI, l'objectif initial a été de ne pas intégrer les éléments patrimoniaux couverts par ces documents. Cependant, dans le cadre de la collaboration avec les communes concernées la commune d'Andrésy a souhaité une double identification afin de conforter la protection patrimoniale des édifices. En ce qui concerne Mantes la Jolie, les édifices patrimoniaux localisés dans le périmètre de la ZPPAUP ont tous été supprimés, il ne reste qu'un Ensemble Cohérent Urbain (ECU) et un Ensemble Cohérent Patrimonial (ECP).

Cette double protection n'est pas incompatible car la ZPPAUP ou l'AVAP permet d'agir sur des prescriptions plus précises que celles que le PLUi peut instituer (nature des matériaux, couleur, aménagement des espaces publics…) et de soumettre obligatoirement à l'avis de l'ABF les autorisations (ce qui n'est pas une consultation obligatoire dans le cadre de la démarche patrimoniale du PLUi- hors champ d'application des Monuments Historiques).

Il n'y a donc pas de contradiction entre le PLUi et la ZPPAUP ou l'AVAP, mais une complémentarité.

Appréciations de la commission d'enquête :

En premier lieu, la commission d'enquête souligne que, contrairement à ce que la réponse donnée affirme : « *les auteurs du PLUI ne sont pas compétents pour engager l'évolution de la ZPPAUP ou de l'AVAP* », les collectivités mobilisées dans le cadre des procédures de SPR (y compris en ce qui concerne l'évolution des ZPPAUP et AVAP préexistantes) sont celles qui sont compétentes en matière de PLU, donc, en l'occurrence, la Communauté Urbaine responsable du PLUi. (Voir en cela les articles L.631-2 et L.631-4 du Code du patrimoine et L. 313-1 du Code de l'urbanisme). Cependant les cadres procéduraux d'exercice de ces compétences sont effectivement différents.

En ce qui concerne le report au PLUi des protections mentionnées dans une AVAP

(comme dans une ZPPAUP), bien qu'aucun texte ne l'interdise, la commission d'enquête s'interroge sur les risques de contradiction ou de confusion pour les administrés.

Les dispositions concernées reposent, en effet, sur des fondements différents :

- ZPPAUP ou AVAP constituent des servitudes d'utilité publique s'imposant d'elles-mêmes nonobstant éventuellement les dispositions d'un document d'urbanisme,
- L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier le patrimoine bâti ou paysager et son application génère une servitude d'urbanisme intrinsèque au PLU.

Rien n'interdit, cependant, dans le souci de la complémentarité évoquée, de compléter par l'usage de l'article précité les dispositions d'une AVAP ou d'une ZPPAUP. Dans ce cadre, la démarche prévue adoptée pour la commune de Mantes-la-Jolie apparaît plus fiable que celle prévue adoptée pour Andrésy, la redondance de dispositions de protection du patrimoine envisagée pour cette dernière commune n'apparaissant pas à la commission d'enquête de nature à « *conforter la protection patrimoniale des édifices* ».

Question N°4 :

Face aux demandes de déclassement total ou partiel, le maître d'ouvrage a-t-il ou non une position de principe ? En particulier, lorsque la protection est jugée contraire à une activité économique (entreprise, exploitation de carrière ou agricole ...) ?

Réponse du GPS&O :

L'ensemble des contributions déposées dans le cadre de l'enquête publique portant sur des évolutions des protections patrimoniales a fait l'objet d'une analyse avec les communes concernées selon la méthodologie suivante :

- Vérification si la contribution a déjà été traitée dans le cadre de la phase de concertation préalable à l'arrêt du PLUi,
- Analyse de l'avis de la commune et des personnes publiques associées portant éventuellement sur le sujet évoqué,
- Examen de la nature de la demande ne remettant pas en cause l'économie générale du PLUI arrêté et relevant d'une correction ou d'un ajustement ;
- Examen de la demande au regard des justifications formulées et de l'intérêt patrimonial de l'édifice.

Pour toutes les demandes exprimées lors de l'enquête publique, la position de la maitrise d'ouvrage est indiquée dans les tableaux suivants (pièces 2, 3, 4, 5, 6 et 7) portants sur les contributions des habitants et associations, des avis des communes ou des PPA.

Lorsque les demandes recevront un avis favorable au vu des critères d'analyses ci-dessus évoqués et au regard des conclusions de la commission d'enquête, ces évolutions seront effectuées pour l'approbation du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que le maître d'ouvrage ne répond pas réellement à la question posée.

Nonobstant la position favorable spécialement adoptée pour le traitement des demandes d'EDF concernant les allègements de contraintes patrimoniales, elle conclut cependant qu'aucune position préalable de principe n'est a priori tenue s'agissant d'une éventuelle confrontation entre intérêts d'ordre économique et intérêt patrimonial.

La commission d'enquête rejoint ainsi le constat opéré dans le cadre de la question 1 d'une application au cas par cas pour l'édiction des dispositions de protection patrimoniale.

Question N°5 :

De nombreuses affirmations apparaissent au rapport de présentation sans qu'une explication des raisons qui les ont fondées soit donnée. Ainsi, par exemple, page 59 du

diagnostic territorial, en synthèse des atouts et des faiblesses il est mentionné : *« préservation du patrimoine urbain et architectural inégalement répartie sur le territoire »*. Peut-on avoir des précisions sur cette appréciation sachant que l'on peut constater notamment une très grande disparité entre communes de l'importance des éléments recensés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ?"

Réponse du GPS&O :

La démarche patrimoine et paysage repose sur un travail collaboratif et participatif. Elle a été initiée concomitamment à l'élaboration du PLUI, afin de doter l'ensemble du territoire de protections patrimoniales, dans le but de fédérer et d'amorcer l'harmonisation des protections patrimoniales. En effet, dans le cadre de l'élaboration du Diagnostic territorial et de la concertation mise en œuvre, le thème de la valorisation du patrimoine est rapidement apparu comme un élément important pour les habitants et les communes.
Le territoire de la CU est naturellement très hétérogène tant sur le plan des typologies urbaines, patrimoniales et paysagères que sur le plan des politiques de protections avec en effet des communes particulièrement sensibles et averties aux problématiques de valorisation et d'érosion patrimoniale, alors que d'autres communes n'avaient pas ou très peu intégré la protection du patrimoine dans leur démarche documents de planification et d'urbanisme.
Cette disparité s'explique notamment par des évolutions historiques différentes, certaines communes ayant bénéficié de mesures de protections relevant du Code du patrimoine (Monuments historiques, ZPPAUP, AVAP).
Comme indiqué dans le Rapport de présentation (Partie 3, p. 52), la méthodologie mise en place dans le cadre de l'élaboration du PLUI repose sur la mise en commun d'un recensement du « petit » patrimoine, ne relevant pas d'une protection instituée type Monument historique ou AVAP. Ce recensement a été partagé avec l'ensemble des partenaires : personnes publiques dont la Région, CAUE, ABF et PNR, données des associations transmises dans le cadre de la concertation du PLUI, mais surtout sur une validation systématique des communes du choix de la protection.

Il s'agissait de proposer dans le cadre de ce 1er PLUI, une démarche partagée avec les 73 communes de mise en valeur de leur patrimoine et cela dans des délais particulièrement contraints.
Ainsi, la démarche patrimoniale s'est constituée en plusieurs étapes :

- 2016/ 2017 : recensement des protections existantes dans les documents d'urbanisme communaux, complétées par les inventaires de divers organismes à savoir : 17 communes couvertes par l'inventaire de l'IAU et complétées par le Parc Naturel Régional du Vexin, 21 communes couvertes par le repérage de l'Établissement Public Seine Aval, 10 communes couvertes par l'inventaire Mérimée de la Région, 15 communes couvertes par le pré-inventaire de la région ;
- 2017 : réalisation d'un inventaire du patrimoine du XXème siècle porté par le CAUE 78 et une étude effectuée sur le patrimoine (notamment celui du Mantois) par les étudiants de l'école d'architecture de Marne la Vallée, compléments d'inventaires menés par un arpentage sur le terrain ;
- 2017/2018 : Partage avec les communes de ce recensement et intégration de leurs avis et demandes complémentaires ;
    - séminaires d'information, ateliers de travail,
    - mise en place d'outils comme l'application patrimoine et paysage, un guide pratique du patrimoine à terme,
    - publication d'un PLUI Info spécifique Patrimoine et Paysage.
- 2018 : sur la base de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local réalisé (4000 éléments), élaboration d'un classement en 5 catégories (Partie 3 du Règlement) afin d'élaborer les dispositions réglementaires adaptées à la préservation et à la gestion de chaque type d'élément répertorié (Chap. 4 de la partie 1 du règlement).

Aussi, ce sont ces données reprises des partenaires et les choix retenus en accord avec les 73 communes qui expliquent les disparités territoriales notées par la commission d'enquête.
L'objectif est dans ce 1er PLUi de sensibiliser à la protection du patrimoine et de conserver les éléments marquants de l'édifice. Dans le cadre d'une évolution future du PLUi, la démarche patrimoniale pourra évoluer en accord avec les communes concernées.
Ces éléments de précisions seront indiqués dans le rapport de présentation complété au moment de l'approbation du PLUi.
Se référer également aux éléments de réponse à la question 13 ci-après concernant la portée des fiches patrimoniales.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a bien pris en compte le caractère hétérogène du territoire couvert par le PLUi, caractère qui se vérifie jusque dans le domaine du patrimoine.

La commission d'enquête prend acte de la contribution de nombreux acteurs au recensement patrimonial produit (inventaire de l'IAU et complété par le Parc Naturel Régional du Vexin, repérage de l'Établissement Public Seine Aval, inventaire Mérimée et pré-inventaire de la Région, inventaire du patrimoine du XXème siècle porté par le CAUE 78). Néanmoins, la réponse fait finalement apparaître que les dispositions adoptées en la matière reposent sur des positionnements très inégaux entre des « *communes particulièrement sensibles et averties des problématiques de valorisation et d'érosion patrimoniale, [et] d'autres communes [n'ayant] pas ou très peu intégré la protection du patrimoine dans leur démarche de documents de planification et d'urbanisme* ».

Ceci s'explique par la démarche *de* mise en valeur du patrimoine qui s'est voulue « *partagée avec les 73 communes* ».

Par ailleurs, la commission d'enquête a bien pris note que « *dans le cadre d'une évolution future du PLUi, la démarche patrimoniale pourra évoluer en accord avec les communes concernées* ».

Tout en validant le principe d'une gestion consensuelle de la problématique patrimoniale avec les communes, les mieux placées, au contact du terrain, pour considérer les caractéristiques patrimoniales à prendre en considération, la commission d'enquête conclut, cependant, que l'inventaire patrimonial proposé au stade de la première élaboration du PLUi n'est pas réellement abouti, ce que corrobore en particulier l'hétérogénéité de contenu des fiches de protection dont certaines sont au demeurant qualifiées de « *à compléter* ». La réponse fait, de fait, état de délais de réalisation du recensement patrimonial « *particulièrement contraints* ».

À ce sujet, la commission d'enquête attire l'attention sur une rupture d'égalité de droit possible au regard de la disparité de finalisation des fiches de recensement patrimonial.

Une telle disparité peut, en effet, engendrer des écarts d'application faute de prescriptions précises pour la gestion du patrimoine ainsi recensé et son exercice (au regard des possibilités offertes/imposées notamment de démolition ou non) pourrait être considéré relever d'un pouvoir discrétionnaire.

La commission d'enquête considère qu'il conviendra que GPS&O apporte les compléments nécessaires aux fiches patrimoniales afin d'en rendre l'application plus homogène pour permettre aux administrés une connaissance préalable complète des prescriptions ainsi susceptibles de leur être opposées dans le cadre de l'instruction de leurs demandes d'autorisation de travaux.

Question N°6 :

Sur les OAP de secteurs à échelle communale, un tableau confronte le thème paysage

et patrimoine à la « sensibilité ». Quels critères fondent les niveaux de sensibilité (fort, moyen, faible, très faible) affichés ?

Réponse du GPS&O :

L'évaluation environnementale fait un focus sur les zones à urbaniser faisant l'objet d'OAP d'échelon communal, qui constituent des sites susceptibles d'être impactés par le PLUi. Dans un premier temps est évalué le niveau de sensibilité environnementale des zones, sur la base de différents critères dont le paysage et le patrimoine. Pour ces 2 thèmes sont pris en compte :

- le site se trouve-t-il dans un périmètre de protection des Monuments Historiques ou de Site Patrimonial Remarquable (SPR, AVAP ou ZPPAUP)
- le site se trouve-t-il dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) du Vexin ?

Ces questions permettent d'évaluer le niveau de sensibilité paysagère.

Il convient de noter qu'à ces critères s'ajoutent ceux qui concernent l'occupation du sol et la Trame Verte et Bleue qui participent également à définir la sensibilité paysagère du secteur d'OAP indirectement. Pour ces 2 thèmes complémentaires, sont pris en compte les critères suivants :

- Le site se trouve-t-il en dehors de l'enveloppe urbaine (impact paysager plus important) ?
- Le site fait il l'objet d'un usage agricole ?
- Le site se trouve-t-il dans une des sous-trames de la trame verte et bleue ?
- Le site est-il concerné par une zone supposée humide ?

Le cumul des critères des différents thèmes de l'occupation du sol, du paysage/patrimoine, de la trame verte et bleue, des risques naturels et technologiques, des pollutions et nuisances et de la gestion de l'eau, permettent de dégager un bilan global de la sensibilité environnementale de la zone. Ces éléments méthodologiques figurent dans le rapport de présentation, partie 3. Dispositions du PLUi et incidences environnementales, au chapitre 3.3. Analyse des incidences, sous-chapitre III. Analyse des incidences par secteur à échelle communale.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces précisions qui l'éclairent sur la détermination des niveaux de sensibilité exprimés. Elle fait cependant remarquer, à l'encontre de ce qui est indiqué dans le premier temps de la réponse, que l'évaluation du niveau de sensibilité paysagère ne saurait se fonder sur la seule existence ou non d'une protection au titre des Monuments Historiques ou d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR, AVAP ou ZPPAUP), voire encore au titre d'un périmètre de Parc Naturel Régional.

Question N°7 :

En page 316 de l'état initial de l'environnement, un tableau fait apparaître une hiérarchisation des priorités. Quels sont les raisons qui l'ont fondée, sachant en particulier que « *Préserver le patrimoine bâti et les architectures typiques du territoire* » n'apparaît qu'en priorité d'ordre 2 ?

Réponse du GPS&O :

Il est mentionné en page 314 de l'état initial de l'environnement que les enjeux dégagés par le diagnostic et les perspectives au fil de l'eau sont hiérarchisés et priorisés de 1 à 3 en fonction des critères suivants : la transversalité de l'enjeu, son importance vis à vis de la santé publique, son importance en termes d'impacts sur la biodiversité et les habitats, la priorité locale donnée à l'enjeu et les limites d'action disponibles (outils dans les documents d'urbanisme).

Par conséquent, la protection patrimoniale étant peu concernée par les trois premiers critères, il apparaît normal qu'elle soit référencée en catégorie 2.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse, constatant, par ailleurs, que la hiérarchisation affichée n'apparaît pas avoir de conséquences importantes sur l'exercice de la protection patrimoniale.

Question N°8 :

Le tableau reproduit plus haut, au titre de l'analyse du dossier, partie « traduction du projet », indique les documents d'ordre réglementaire à consulter en matière de patrimoine bâti. On ne peut que constater une complexité résultante pour l'application du PLUi puisqu'il faut se reporter à la partie I, « définition et dispositions communes, à la partie 2 « Règlement de zones », à la partie 5 « « dispositions graphiques » et, de surcroît, en la matière, à la partie 3 « Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (fiches patrimoniales individuelles, dont certaines sont d'ailleurs qualifiées de « à compléter »). Une telle complexité ne risque-t-elle pas, combinée au caractère peu normatif et sujet à interprétation des dispositions réglementaire qualitatives relatives au patrimoine, de mobiliser des compétences spécialisées pour l'instruction des demandes d'autorisation de travaux. Comment le maître d'ouvrage compte-t-il maîtriser cette difficulté et pourrait-il envisager une simplification du dossier apte à en faciliter l'application ?

Réponse du GPS&O :

Un PLUi couvrant 73 communes d'une part et prenant en compte le nouveau contenu d'un PLU prévu par le Code de l'urbanisme de 2016 engendre inéluctablement une certaine complexité dans l'organisation et la mise en forme du dossier. L'option retenue a été de créer, dans le dossier de PLUi, un document spécifique regroupant les fiches relatives au patrimoine bâti.

L'introduction de la partie 3 du règlement va être complétée par des éléments portant sur l'articulation des dispositions réglementaires applicables et sur l'objet, l'organisation et le classement des fiches.

Voir les compléments contenus dans la réponse à la question 13 ci-après concernant la portée des fiches et l'articulation réglementaire.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la clarification proposée en matière d'articulation des dispositions réglementaires applicables ainsi que sur l'objet, l'organisation et la classification des fiches.

Question N°9 :

Dans la partie 3.4 apparaît comme indicateur de suivi concernant la valorisation du patrimoine bâti dans sa diversité, les permis de construire. Quel niveau de suivi sera-t-il exercé ? Sera-ce un simple suivi quantitatif ou un suivi qualitatif ? S'il s'agit d'un suivi qualitatif dans quelles conditions sera-t-il exercé ?

Réponse du GPS&O :

Dans la mesure où les projets sont soumis à autorisation d'urbanisme, le maire en tant que personne morale compétente pour délivrer les autorisations aura un regard sur la valorisation du patrimoine communal d'un point de vue qualitatif.

Un logiciel centralisé à l'échelle du GPS&O, pour le suivi de l'Application du Droit des Sols par les communes, permet d'évaluer le nombre de demandes d'autorisations délivrées dans les secteurs à enjeux patrimoniaux (y compris les bâtiments repérés) et d'analyser plus finement l'atteinte des objectifs de mise en valeur du patrimoine bâti

La CU dispose d'un service commun mutualisé qui instruit 60 communes du territoire en partenariat avec l'État (secteurs OIN), un observatoire de l'habitat et des relations partenariales privilégiées avec les partenaires liés à la valorisation et la protection du

patrimoine (CAUE 78, ABF...).

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse qui lui apparaît, cependant, incomplète dans la mesure où elle ne précise pas les critères intégrés au « *logiciel centralisé* » mentionné qui permettront « *d'analyser plus finement l'atteinte des objectifs de mise en valeur du patrimoine* ».

Elle se pose également la question de la consistance, dans le cadre en particulier de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, des « *relations partenariales privilégiées avec les partenaires liés à la valorisation et la protection du patrimoine (CAUE 78, ABF...)* ».

Question N°10 :

En matière d'OAP des secteurs à enjeux métropolitains il est mentionné pour l'objectif de conservation du bâti : « 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 ». Comment le respect de cette condition sera-t-il jugé ?

Réponse du GPS&O :

La commune et le service instructeur devront veiller à la compatibilité du projet avec l'OAP mais également au respect du chapitre 4 de la partie 1 du règlement qui s'applique complémentairement si l'édifice est identifié dans le cadre de la démarche patrimoniale

La commune et le service instructeur devront veiller à la compatibilité du projet avec l'OAP mais également au respect du chapitre 4 de la partie 1 du règlement qui s'applique complémentairement si l'édifice est identifié par le règlement du PLUi.

Les services instructeurs seront formés sur l'application de cette disposition, qui est compréhensible, et autorise les modifications sous réserve que le bâtiment d'origine ne soit pas dénaturé.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse qui renvoie, de fait, à l'application des autres dispositions du PLUi. Elle constate, cependant, que les imprécisions du dossier en matière de capacité de gestion réglementaire des objectifs patrimoniaux laissent à l'autorité compétente pour la délivrance des autorisations de travaux une importante marge d'appréciation que ne saurait compenser la seule « *formation* » envisagée dont, de surcroît, on ne connaît pas la teneur.

Question N°11 :

Aux dispositions générales du règlement il est mentionné : « À l'exception des édifices et ensembles bâtis identifiés dans les fiches comme exceptionnels, la démolition de tout ou partie d'une construction est envisageable ». Ou encore : « « Une implantation différente de celle prévue par le règlement de la zone peut être imposée dès lors que l'objectif est de mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales … » Il en va de même pour de nombreuses autres dispositions qui nécessitent appréciation et justification. Qui appréciera l'exercice ou non de ces facultés ?

Réponse du GPS&O :

Le PLUI est rédigé en prenant en compte le nouveau Code de l'urbanisme mettant en œuvre un urbanisme de projet. La modernisation des PLU prévoit en effet l'emploi de règles qualitatives encadrées permettant d'atteindre un objectif.

La notion de règles qualitatives ou alternatives, introduite dans les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme (article R. 151-13), permet une appréciation circonstanciée des projets au regard de conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de

l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou particularités du projet lui-même.

Ainsi, le règlement de chaque zone prévoit, pour certaines dispositions, une règle générale applicable à l'ensemble de la zone ou ses secteurs et des règles alternatives qui se substituent à la règle générale dans des cas particuliers : pour les constructions existantes, pour certaines destinations de construction ou partie de construction, pour prendre en compte une implantation particulière des constructions voisines, pour mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales d'un édifice identifié…

Ces règles qualitatives ne trouvent à s'appliquer que pour répondre à des situations particulières en visant l'objectif d'une meilleure insertion du projet à son environnement et à sa fonctionnalité.

Ces dispositions visent à permettre, voire à inciter, la conception de projets de bonne qualité, adaptée à des situations particulières, ce qui est souvent le cas lorsqu'il s'agit de travaux exécutés sur des constructions à caractère patrimonial.

Le service instructeur ainsi que la commune apprécieront si l'application d'une règle alternative est réellement justifiée pour des raisons architecturales et de meilleure insertion du projet. Pour cela il devra veiller à ce que le projet architectural et paysager joint au dossier d'autorisation d'urbanisme soit complet et détaillé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la nouvelle conception de l'expression de la règle par le PLUi dans le cadre de la démarche d'urbanisme de projet introduite en particulier, depuis le 1er janvier 2016, par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.
La commission d'enquête note qu'il reviendra in fine au service instructeur ainsi qu'à la commune « *d'apprécier si l'application d'une règle alternative est réellement justifiée* ».
Par voie de conséquence, elle attire l'attention :

- D'une part, sur le nécessaire renforcement de l'encadrement par le PLUi de la formulation desdites « *appréciations* »,
- D'autre part, sur la motivation précise à attacher aux décisions émises et aux éventuelles prescriptions qui leur seraient attachées, afin d'éviter l'exercice, dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, d'un pouvoir qui pourrait être considéré discrétionnaire et donc susceptible d'alimenter un contentieux important.

Question N°12 :

La typologie architecturale proposée pour les éléments recensés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme pose question dans la mesure où, malgré les quelques définitions figurant au dossier, cette typologie croise des considérations d'ordre architectural ou morphologique à des destinations des construction (apparaît ainsi dans certaines fiches par exemple la mention typologique « *d'hôtel-restaurant* ».

Peut-on connaître également par exemple les différences entre villas et pavillons ?

Le CAUE a par ailleurs relevé de très nombreuses incohérences parmi lesquelles on peut constater en particulier de très nombreuses erreurs d'appréciation sur l'état des constructions sur la ville de Les Mureaux.

Réponse du GPS&O :

Au vu des avis des communes et du CAUE, partenaire de la démarche patrimoniale mise en œuvre, les fiches patrimoniales seront complétées et rectifiées pour l'approbation du PLUI.
Concernant le questionnement soulevé entre pavillon et villa, dans l'introduction de la partie III du règlement figure la définition des typologies architecturales avec des illustrations photographiques. Ainsi, il est facile de faire la différence entre une villa et un

pavillon.

Quant à l'inscription d'hôtel-restaurant en typologie, cette mention sera supprimée dans le dossier de PLUI approuvé. Seules les typologies décrites dans la partie III subsisteront.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'engagement pris par GPS&O de compléter et de rectifier les fiches patrimoniales au regard des observations émises par les communes et le CAUE, auxquelles il conviendra d'ajouter, dans la mesure de leur recevabilité, les contributions spécialisées recueillies au cours de l'enquête.

Elle approuve, en particulier, la suppression de l'inscription de la rubrique « *hôtel-restaurant* » dans la typologie qui sera adoptée dans le cadre de l'approbation du PLUi.

Elle constate, malgré l'affirmation du maître d'ouvrage, qu'aucune définition des typologies ne figure dans l'introduction de la partie III du règlement hormis des illustrations photographiques.

Elle estime donc insuffisante la présentation des typologies architecturales faite tant dans l'introduction de la partie III que dans le chapitre 4 de la partie 1 du règlement. L'insuffisance de cette présentation ne permet pas, en tout état de cause, d'affirmer par exemple qu'il sera « *facile de faire la différence entre une villa et un pavillon* ».

Ce point est cependant d'effet limité quant à l'application du PLUi qui reposera sur les dispositions figurant dans les fiches patrimoniales (voir cependant l'observation sur les insuffisances de celles-ci mentionnée en appréciation de la réponse à la question 5).

Question N°13 :

De nombreuses fiches sont partiellement renseignées, voire déclarées « à compléter ». Que compte faire le maître d'ouvrage pour y remédier et à quelle échéance ? Cette question est importante car un document réglementaire ne peut être incomplet.

Réponse du GPS&O :

La portée des fiches relatives aux EPUR au regard du règlement applicables à chaque édifice est à relativiser. En effet, comme indiqué dans le rapport de présentation (Partie 3, p. 38 et 52 et suivantes), ces éléments à caractère patrimonial ont été regroupés en 5 grandes catégories :

- Édifices et patrimoine urbain et rural
- Ensembles bâtis
- Continuités bâties
- Ensembles cohérents patrimoniaux
- Ensembles cohérents urbains.

Ces éléments, à l'exception des continuités bâties, font l'objet d'une fiche d'identification qui précise les caractéristiques qui fondent leur intérêt. Ils sont également localisés sur les plans de zonage communaux.

Ces fiches sont regroupées dans la pièce correspondant à la partie 3 du règlement. C'est le règlement et notamment le chapitre 4 de la partie 1 qui organise les contours de cette protection en rappelant, pour chaque catégorie, les objectifs poursuivis pour la mise en valeur de ce patrimoine et les prescriptions applicables à chacune d'elles. Sont applicables aux éléments identifiés au titre du patrimoine :

1. Les dispositions spécifiques du chapitre 4.2 de la Partie 1 du règlement qui concerne l'ensemble des éléments du patrimoine identifié, à l'exception des ensembles cohérents urbains,
2. Le règlement de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié (partie 2 du règlement),
3. Les dispositions particulières figurant, le cas échéant, dans les fiches établies pour

les ECU et les ECP (partie 3 du règlement).

Le contenu de ces fiches, qu'il s'agisse de la présentation des caractéristiques de l'élément ou de celle des dispositions particulières, constitue un guide pour concevoir la mise en valeur de l'élément considéré.

Pour les édifices, patrimoine urbain et rural ainsi que 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.

Pour les ensembles cohérents patrimoniaux et urbains (ECP et ECU), les fiches s'attachent à définir les caractéristiques de la composition urbaine dudit ensemble et intègrent éventuellement des dispositions réglementaires visant à préserver leur harmonie.

Bien que déjà présentée dans la partie 3 du rapport de présentation, pour une meilleure compréhension, la partie introductive de la partie 3 du règlement portant sur les fiches patrimoniales sera complétée pour expliquer l'articulation des ces dispositions et la portée des fiches.

Il est également précisé qu'au vu des avis des communes et du CAUE, les fiches patrimoniales seront complétées et rectifiées pour l'approbation du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'engagement pris par GPS&O :

- de compléter la partie introductive de la partie 3 du règlement portant sur les fiches patrimoniales pour expliquer l'articulation de ces dispositions et la portée des fiches ;

- de compléter et de rectifier les fiches patrimoniales au regard des observations émises par les communes et le CAUE, auxquelles il conviendra d'ajouter, dans la mesure de leur recevabilité, les contributions spécialisées recueillies au cours de l'enquête.

Elle précise cependant que, contrairement à ce qui est considéré dans la réponse, le contenu des fiches ne saurait constituer un simple « guide », mais fait l'objet du même niveau d'application réglementaire que les autres dispositions d'ordre réglementaire du PLUi. L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme précise, en effet, que le PLU peut « *définir, le cas échéant, les* ***prescriptions*** *de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration [des éléments répertoriés]* ».

Question N°14 :

Quelle signification revêt le niveau de protection « intéressant » (très peu utilisé par ailleurs) et quelle portée réglementaire a-t-il ?

Réponse du GPS&O :

Le niveau intéressant résulte des études préalables liées à la démarche patrimoniale ou ce niveau intermédiaire avait été utilisé dans le classement proposé des édifices. Cependant ainsi que le note dans son avis le CAUE, partenaire de la démarche patrimoniale, ce niveau étant très peu utilisé, le niveau de protection « intéressant » sera supprimé et remplacé par remarquable pour l'approbation du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la suppression du niveau de protection « *intéressant* » et de son remplacement par le niveau « *remarquable* » pour l'approbation du PLUi.

3.2.2.2. Sous-thème « Patrimoine paysager »

3.2.2.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Le terme « paysage » est aujourd'hui très usité et finalement peu maîtrisé. Il recouvre de fait l'aspiration à une « qualité du cadre de vie » qui peut investir de très multiples aspects au sein d'un document d'urbanisme. Il est proposé d'organiser le traitement de ce sous-thème autour des dépositions effectivement faites au cours de l'enquête, de la manière qui suit :

1. **le paysage « cadre de vie » ou le « grand paysage »,**
2. **le paysage et ses composantes végétales,**
3. **le paysage des espaces urbanisés.**

1) Le paysage « cadre de vie » ou le « grand paysage »,

Le paysage de la Seine :

Mail 71 du registre dématérialisé (Villennes-sur-Seine) : « *… un élément essentiel du patrimoine naturel de notre village : la rive de la Seine … La seule mention dans le projet de PLUi, se trouve dans le document « Liste des Servitudes d'Utilité Publique (partie 1 des annexes), la page 155, sous le numéro 1122, le code EL3 et l'intitulé La SEINE-Servitude de halage et de marchepied, sans autre précision que l'indication de l'acte. Il est essentiel de faire respecter cette servitude afin de rendre l'accès de la rive de la Seine à tous, en conformité avec la législation et la réglementation applicables …Au-delà des obligations légales, c'est la condition nécessaire pour la réalisation d'une voie verte sur chaque rive de la Seine dans toute l'étendue du territoire du GPS&O que l'association médanaise citée et la nôtre ont proposée …* » ;

Mail 272 du registre dématérialisé (Triel-sur-Seine) : qui propose notamment « *d'aménager les bords de Seine (promenade, terrasse)* » ;

Mail 476 du registre dématérialisé (Les Mureaux) : « *Dans le cadre du projet de repositionner la Seine et son paysage magnifique au cœur de la ville et des quartiers, non prise en compte de certains arbres identifiés. Aucune continuité paysagère (alignement d'arbres, talus, haie) n'est répertoriée aux bords de Seine* » ;

Observation N°36 du registre papier de Triel-sur-Seine : « *Valoriser le paysage, préserver le caractère paysager ». En quoi un projet de 80 logements près du théâtre Octave Mirbeau s'étageant jusqu'aux bords de Seine valorise-t-il cette ouverture vers le fleuve ? ... « Préserver le patrimoine bâti » Et quel patrimoine ! La vue de notre église classée aux Monuments historiques défigurée de la rive droite comme de la rive gauche du fleuve. Faut-il être aveugle pour oser envisager de masquer cette vue ? »* ;

Observation N°39 du registre papier de Triel-sur-Seine, (mais concerne Andrésy) : « *Nous vous alertons sur le fait que nous sommes propriétaires d'une villa magnifique de 1890 avec un jardin paysagé très travaillé. Sur la parcelle concernée sont positionnés un garage en pierre de Vigny, des arbres anciens ayant leur particularité, et un bassin à poissons de 1890 et son aménagement paysagé. Ils participent au charme d'Andrésy. Nous sommes très sensibles au charme des propriétés de caractère d'Andrésy, qui font le charme des bords de Seine* » ;

Les perspectives visuelles : ce champ concerne essentiellement les « cônes de vue » et les « belvédères » mentionnés ou non sur le projet de PLUi :

Mails 24/25 du registre dématérialisé (Conflans-Sainte-Honorine) : « *14 Cônes de vue urbains ont été définis et inscrits dans le PLU de Conflans-Sainte-Honorine. Ceux-ci avaient été décrits en 2013 pour leur intérêt patrimonial (voir étude AVAP de 2013), permettant depuis les rues hautes du centre-ville et des côtes de Vanne, de faire*

bénéficier les piétons de vues sur les coteaux et sur les monuments historiques de la ville donnant son charme à la ville (château, église, tour Montjoie), intéressants ou paysagers (serres, coteaux d'Andrésy Maurecourt) ou particulièrement représentatifs de la ville, du vieux Conflans en particulier, (vues sur les toits étagés par niveaux d'altitude). Ces cônes de vue précis ont disparu dans le PLUI. Rien n'empêcherait désormais un projet immobilier, même qui respecterait les autres règles du PLUI, de dégrader ou supprimer ces vues remarquables sur notre patrimoine. » ;

Mail 274 du registre dématérialisé (Triel-sur-Seine) : « *Il est dommageable qu'aucuns cônes de vue ne soient dessinés à Triel sur Seine, sauf sur la Seine !!! Je propose l'inscription de 2 cônes de vues : un rive droite secteur église - vue sur l'Ile moyenne en rive gauche et un autre de l''Ile moyenne quai Briand - vue sur l'église.* » ;

Observation N°10 du registre papier émanant de la commune d'Hardricourt :

PLUi projeté	*Proposition*
Mise en place d'un seul cône de vue permettant des constructions à l'Est de la parcelle (vue sur la ville des Mureaux) avec des trames végétalisées disséminées sur l'ensemble de l'OAP	Mise place de deux cônes de vue avec création de verger dense à l'entrée du programme interdisant toute construction sur la moitié de la parcelle ce qui va entrainer une densification du fond de parcelle

Observation N°69 du registre papier de Triel-sur-Seine : *« Manque crucial de « cônes de vue » sur Triel dans ce PLUi ; Manque crucial de « belvédères » sur Triel dans ce PLUi* » ;

2) Le paysage et ses composantes végétales (essentiellement les arbres et leurs autres bienfaits) :

Mail 82 du registre dématérialisé (Orgeval) : « *Ces modifications d'urbanisme seront comme les erreurs des constructions des années 60 quand on disait qu'il ferait bon vivre dans ces villes nouvelles pas encore appelées banlieues et encore moins quartiers. Il sera alors trop tard pour redonner une image écologique et verte nos villages encore préservés comme Orgeval. … c'est une aberration d'abattre des arbres plus que centenaires pour y implanter des logements dits sociaux. Sans parler de la pente du terrain qui ne fera qu'augmenter le risque d'inondation* » ;

Mail 323 du registre dématérialisé (Aubergenville) : « *Je m 'oppose fermement au projet d'abattre nos arbres sur Aubergenville. Seul moyen d'être coupé du soleil, du vent. Enlever encore des arbres pour quelle raison c'est tout ce qui nous reste de nature.* » ;

Mail 665 du registre dématérialisé (Épône) : « *Un alignement de tilleuls centenaires de chaque côté du boulevard Renard Benoît … ses arbres seront un atout pour limiter le réchauffement de ses usagers. Cet élément du patrimoine vernaculaire devrait être identifié pour préserver l'environnement de cette voie très utilisé par les piétons*. » ;

Mail 705 du registre dématérialisé (Carrières-sous-Poissy) : *« Je souhaite appuyer la demande de la mairie pour : ... 3 arbres à identifier au titre de la protection du patrimoine : 2 cèdres rue Nouvelle, 1 séquoia dans le programme Séquoia (rue de la Chapelle, rue Jean Moulin) - je pense qu'il faut ajouter un Séquoia, au programme Séquoia, qui se trouve en bordure d'une parcelle proche de l'intersection rue des Haies et rue Apollinaire. »* ;

Mail 836 du registre dématérialisé (Aubergenville) : « *La commune possède un certain nombre d'arbres remarquables qu'il convient d'identifier dans le projet de PLUI. Un recensement de ceux-ci est donc nécessaire. A ce titre il faut citer les deux arbres remarquables situés place de l'Étoile dans le quartier d'Élisabethville.* » ;

Mail 899 du registre dématérialisé (Jumeauville) : « *Il convient de garder des espaces naturels et protégés sur la commune qui est célèbre pour son caractère rural et ses promenades dans un cadre rustique.* » ;

3) Le paysage des espaces urbanisés :

L'homogénéité et l'harmonie des tissus urbains, qui forment en eux-mêmes paysages, sont aussi évoquées concernant leurs intérêts historique, morphologique, architectural … :

Mail 62 du registre dématérialisé (Orgeval) : « *Pourquoi ne pas instituer un cahier des charges plus contraignant quant au style des nouvelles constructions pour être en concordance avec les anciennes constructions voisines ? Et éviter ainsi les constructions trop denses ou trop hautes* » ;

Mail 267 du registre dématérialisé (Mézy-sur-Seine) : « *Ma liste d'arguments contre ce projet … Dévalorisation du village autrefois apprécié par les impressionnistes mais dont il ne restera qu'un vague souvenir si l'on ouvre les vannes aux promoteurs* » ;

Mail 271 du registre dématérialisé (Andrésy) : « *La mise en place du nouveau PLUi est l'occasion de définir des règles compatibles avec une évolution coordonnée de nos territoires dans le respect des populations en place qui voient bien souvent leur cadre de vie se dégrader au fur et à mesure de la densification* » ;

Mail 391 du registre dématérialisé (Triel-sur-Seine) : « *La gare fait partie de notre patrimoine intégrant des maisons en meulière situées en amont et en aval de la ligne de chemin de fer, tout proche du centre-ville...* » ;

Mail 592 du registre dématérialisé (Les-Alluets-le-Roi) : « *J'espère que l'architecture du village conserve ses bâtiments anciens … Actuellement un permis de construire a été délivré pour la destruction d'un bâtiment du XVIIIème* » ;

Mail 712 du registre dématérialisé (Mézy-sur-Seine) : « *l'architecture de la nouvelle construction dénote avec celle de maisons centenaires rendant le paysage atypique.* ».

Mail 732 du registre dématérialisé (Triel-sur-Seine) : « *on constate la disparition du périmètre de protection du paysage et de mise en valeur du patrimoine qui s'étend du cœur de ville jusqu'à toute une partie du quartier de la Haye allant vers les quais de Seine. Ce périmètre très large a été mis en place, dans le PLU actuel, pour porter une attention particulière en matière de préservation et d'évolution. Tous travaux à l'intérieur de ce périmètre doivent tenir compte spécifiquement des bâtiments et éléments de paysage localisés aux documents graphiques en raison de leur intérêt patrimonial et paysager. Cette protection n'apparaît plus dans le nouveau PLUi et je crains que cela engendre un manque de garanties suffisantes pour la préservation patrimoniale et paysagère du quartier de la Haye ainsi que des bords de Seine.* » ;

Observation N°51 du registre papier de Triel-sur-Seine : « *Le PLUi prévoit [de construire] sur des terrains privés qui étaient jusqu'à présent non constructibles car sans accès : ces jardins sont clos par des murs ...L'identité architecturale de la Gare et du Centre-Ville sera complètement défigurée par ces constructions* » ;

Observation N°18 du registre papier de Mézy-sur-Seine : « *… projet d'une construction de 76 habitations … Mézy fait partie du PNR du Vexin. Mézy étant un village rural, nous voulons qu'il le reste*. » ;

Observation N°43 du registre papier d'Orgeval : « *Le village s'est densifié ; de nombreuses rues comptabilisent de nouveaux logements ... Orgeval est un village ancien, avec plusieurs hameaux avec des maisons serrées, avec de nombreuses rues étroites avec des tournants ...* » ;

Observation N°54 du registre papier d'Orgeval, un collectif de 54 personnes a écrit : *« La commune d'Orgeval était et doit rester la porte d'entrée de l'espace rural ; c'est la première petite ville (on ne peut plus l'appeler village !) qui rompt avec la continuité urbaine dense. … Depuis quelques années déjà notre cadre de vie se détériore en raison de la densification qui ne manquerait pas de s'amplifier de façon désastreuse* » ;

3.2.2.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La préoccupation paysagère est omniprésente dans le dossier du projet de PLUi. Elle est le plus souvent associée à celle de la préservation du patrimoine l'ensemble étant le plus souvent traité unitairement dans l'organisation des différentes « entrées ».

La synthèse qui suit essaiera donc de faire la part des choses pour ne retenir que les développements propres au paysage.

Pièce I - Rapport de présentation

Partie 1 : Présentation du territoire et résumé non technique

1-1 Présentation du territoire

Page 9 : « Une richesse paysagère naturelle préservée … « Les paysages du territoire du GPS&O ont été façonnés par la Seine. Les versants du fleuve, tantôt évasés, tantôt abrupts, ainsi que le lit majeur marqué par des méandres, apportent une grande diversité et une grande richesse aux paysages ... ».

1-2 Résumé non technique

État initial de l'environnement

Page 4 : A. Une relation Ville-Paysage remarquable

« Le paysage constitue une part primordiale du territoire du GPS&O dont les unités paysagères (Vexin, Vallée de la Seine,) doivent être préservées.

La Seine constitue un élément structurant du territoire …

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...

Le territoire présente la particularité d'offrir une présence de nature en ville remarquable ...

… la trame du grand paysage vient se prolonger dans les espaces urbains, sous la forme d'une dentelle d'espaces de nature.

Le développement récent du territoire a entraîné la création de continuums urbains engendrant des coupures dans le paysage et menant à la création d'un tissu urbain de qualité hétérogène en perpétuelle mutation. ».

Incidences globales du PLUi sur l'environnement

Page 23 : « L'analyse des incidences sur le paysage et patrimoine naturel et culturel de la vallée de la Seine répond ainsi à l'enjeu « concilier les différents rôles et usages de la Seine et ses affluents, et de ses abords ...

... les incidences ont été déterminées en réponse aux questions suivantes :

Le projet de PLUi 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 ? ».

Page 25 : « … quels sont les moyens mis en œuvre pour réduire l'impact du développement urbain et économique sur les paysages et les espaces naturels remarquables … ?

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 matière d'OAP :

Sur les secteurs à enjeux métropolitains, des tableaux confrontant principales incidences prévisibles du PLUi et principes mis en œuvre à travers l'OAP sont exposés, dont le premier objet porte sur la thématique Paysage/Patrimoine.

Sur les secteurs à échelle communale, un tableau les énonce confrontant le thème paysage et patrimoine à la sensibilité.

Parmi l'ensemble, le tableau fait apparaître 5 secteurs cumulant un risque paysager ou patrimonial fort et une forte sensibilité :

Follainville-Dennemont (secteur Emmaüs), Goussonville (OAP1 - secteur Nord-est du bourg), Juziers (OAP9 - secteur de la ZAD), Lainville-en-Vexin (OAP1 – Secteur « Les Serres »), Montalet-le-Bois (OAP6 – Secteur « rue des Lavandières 2 »).

Partie 2 : Diagnostic Territorial et État initial de l'environnement

En point 2.2 de l'état initial de l'environnement, figure une « Analyse du paysage » comportant les extraits

suivants :

Page 7 : I. « Une relation ville-paysage remarquable »

Page 8 « le paysage est intimement lié à l'attractivité du territoire, à la fois pour le tourisme, et pour le cadre de vie des habitants. Des paysages riches, divers, spécifiques du territoire (ambiances intimes des forêts denses, points de vue remarquables sur le paysage, promenades le long de la Seine…), préservés et mis en valeur, constituent de réelles aménités permettant d'attirer des habitants ou visiteurs sur le territoire de la communauté urbaine ».

Les pages 10/11 rappellent en particulier des éléments de la charte du PNR du Vexin.

Page 77 est émis l'objectif d'une « mise en valeur de la diversité des paysages »

Page 91, il est évoqué : II ; « Un fort potentiel de restauration de la trame verte et bleue »

Page 138, il est mentionné : « Une nature à diffuser au sein des agglomérations pour plus de perméabilité ».

La page 141 aborde les « cœurs d'îlot » qui « perceptibles depuis l'espace public … façonnent également un cadre paysager remarquable dans les villes »

Page 316 dans la partie XII « Du diagnostic aux perspectives au fil de l'eau » une hiérarchisation des priorités en matière de paysage place en début de liste parmi 10 enjeux :

« 1 - Préserver et mettre en valeur des paysages ruraux et boisé remarquables,

2 - Poursuivre les actions en faveur de la reconquête des berges de la Seine,

3 - Renforcer l'offre déjà notable de la nature en ville … ».

Partie 3 : Dispositions du PLUi et incidences environnementales

En 3-1 « Justification du projet et sa traduction réglementaire »,

Page 35, il est précisé : « … des études fines ont été réalisées pour identifier les espaces boisés, plantés, végétalisés, dont l'intérêt paysager et/ou écologique nécessitait une protection spécifique, notamment dans les sites urbanisés (trame verte urbaine) ».

Pages 132 à 168 une « Présentation générale des OAP » est développée où sont notamment précisées les « entrées » et la représentation graphique concernant la qualité paysagère et environnementale :

- Pour les OAP des secteurs à enjeux métropolitains : « parc à créer ou à requalifier, îlot végétalisé à préserver ou à valoriser. Frange paysagère, continuité écologique ou paysagère à préserver, cône de vue »,
- Pour les OAP de secteurs à échelle, spécialement au titre de la qualité paysagère et environnementale : « cône de vue, élément remarquable, bâti ou paysager » et au titre de la trame verte paysagère et écologique (éléments à créer, préserver ou maintenir) : « continuité paysagère, frange paysagère, arbres et haies à préserver ou à planter »,
- Pour les OAP Trame Verte & Bleue, le traitement des « belvédères ».

Pages 157 à 168, figure un tableau récapitulatif de la « traduction des axes du projet dans les OAP dont l'axe 1 porte sur la « ville paysage ».

Les parties 3.2 (Cohérence du projet au regard des objectifs supra-communaux) et 3.3 (Analyse des incidences environnementales) ne traitent pas ou à la marge (en 3.2 vis-à-vis du SDRIF et du PNR du Vexin) les questions de patrimoine et de paysage.

Partie 3.4 (Indicateurs de suivi et méthodologie de l'évaluation environnementale)

Page 4 au titre des indicateurs, parmi les cinq domaines évalués, sont traités en premier les effets du PLUi sur le paysage et le patrimoine dont les objets concernent notamment la Seine et l'enjeu de la « ville paysage ».

Page 11 il est précisé : « les études de terrain ont permis de prendre connaissance des éléments du patrimoine naturel et architectural intéressants, ou encore des composantes structurantes du paysage ... »

Pièce II – PADD

Le PADD énonce en préambule des considérations qualitatives :

Page 10 « Un cadre de vie exceptionnel, la vallée de la Seine, axe à renforcer, à réaffirmer » « Un paysage et une campagne à valoriser, plus encore qu'à préserver »

Pièce III – OAP

Partie I : OAP commerce et artisanat :

Page 7 : Au chapitre « Motivations des principes de localisation préférentielle du commerce et de l'artisanat » :

Qualifier les espaces commerciaux et les entrées de ville, réduire leur impact sur l'environnement … ➢ Veiller à une intégration architecturale et paysagère qualitative. ».

Partie 2 OAP de secteurs à enjeux métropolitains (au nombre de 14) :

Pages 7 à 9, des tableaux apportent des précisions pour chaque sujet ; figurent dans ces tableaux des

entrées portant notamment sur le paysage : « … Frange paysagère, Cour à conserver, Liaison paysagère, Cône de vue … ».

Partie 3 OAP de secteurs à échelle communale (au nombre de 108) :

Le document précise en préalable page 7 : « les orientations ont été regroupées en quatre catégories pour la partie écrite et graphique … [dont] « La qualité paysagère et environnementale ».

Ce dernier point traite : « Les vues (vues emblématiques, vues à préserver ou à valoriser, …) ; Le patrimoine (éléments de paysage bâti ou naturel à préserver ou à mettre en valeur, …) La trame verte (espaces végétalisés, espaces plantés, haies ou boisements, à créer, à valoriser ou à préserver, …) ; La trame bleue (bassins, noues drainantes, réseaux hydrauliques, …) et gestion du cycle de l'eau. ».

Page 15, il est mentionné : « L'orientation d'aménagement peut prévoir des cônes de vue afin de préserver des vues ou des ouvertures paysagères sur des panoramas, des éléments de paysage ou des constructions.

Les vues à préserver peuvent concerner :

- Des espaces lointains et extérieurs au secteur d'OAP dont la visibilité est à préserver ou à mettre en valeur depuis l'intérieur du secteur ;
- Des espaces internes au secteur, ou en frange de celui-ci, dont la visibilité doit être préservée et mise en valeur au travers de l'opération d'aménagement ou de construction, une église ou un autre bâtiment remarquable par exemple. ».

Partie 4 OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères

Cette OAP localise en particulier 66 belvédères sur l'ensemble du territoire GPS&O.

Page 42, il y est précisé : « Ces points et axes de vue depuis lesquels les paysages du territoire sont perçus peuvent être, suivant les lieux, les routes principales, les entrées de villes et villages, les belvédères, les sentiers de randonnées, ou encore les sites qui ont une forte valeur historique et/ ou culturelle. … La préservation de ces espaces-clefs est donc fondamentale pour ne pas obstruer ces ouvertures paysagères ... ».

Ces belvédères sont présentés chacun sous forme de carte de localisation et de photo l'illustrant. Et un très court texte comportant 5 entrées : commune, aménagement (capacités ou non), éléments vus, angle de vue, remarques.

Pièce IV Règlement

Le règlement est décomposé en 5 parties dont toutes, sauf la partie 4 « Annexe au règlement » contiennent des dispositions (opposables) relatives notamment au paysage.

Partie 1 – Définitions et dispositions communes

Pages 42 et 43, certaines dispositions graphiques sont affectées à la trame verte urbaine : « Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL) - Espace collectif végétalisé. - Boisement urbain - Arbre identifié et continuité paysagère. ».

Pages 44 à 59, un chapitre 4 traite spécialement de la « qualité urbaine, architecturale et environnementale » dont l'une des dispositions traite des espaces non bâtis en lien avec la problématique du paysage :

Au point 4.2.4.4., relatif à la « Qualité paysagère et écologique », il est mentionné : « L'ensemble des espaces libres (cours communes et jardins) sont maintenus et préservés dès lors qu'ils sont constitutifs de la qualité urbaine et paysagère. » et « Les espaces libres situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont paysagers et il est porté une attention particulière aux arbres qu'il convient de préserver ».

Partie 2 – Règlement de zones

La nouvelle présentation adoptée, introduite au code de l'urbanisme en janvier 2016, comporte un chapitre 3 relatif à « La qualité paysagère et écologique ».

Au chapitre 3, point 3.4 « **Les prescriptions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologique »,** une première disposition mentionne : « Les espaces ou éléments faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la qualité paysagère et écologique sont délimités ou localisés aux plans de zonage. Il s'agit des cœurs d'îlots et lisières de jardins, des espaces collectifs végétalisés, des arbres identifiés, des continuités paysagères, des boisements urbains, des espaces boisés classés ainsi que de la bande de 50 mètres. ».

Chapitre 4 : ce chapitre énonce les dispositions réglementaires applicables aux différentes zones retenues par le projet de PLUi. Ce n'est pas le lieu dans le présent rapport de synthèse d'examiner en détail les dispositions émises pour chaque zone.

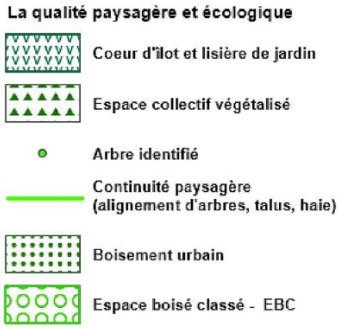
La Partie 3 – « Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager » est traitée au sous-thème 1 « patrimoine » ci-dessus.

Partie 4 : « Annexes au règlement »

Cette partie traite des emplacements réservés et des servitudes de localisation qui ne concernent pas le thème patrimoine et paysage.

Partie 5 : « Dispositions graphiques »

Les plans de zonage à l'échelle 1/5.000ème couvrant chacune des communes comportent des dispositions graphiques relatives à la qualité paysagère et écologiques selon la légende suivante :



3.2.2.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

L'OAP Trame Verte & Bleue définit des belvédères. Y a-t-il des articulations avec les « cônes de vue » par ailleurs recensés ponctuellement ?

Réponse du GPS&O :

Les belvédères identifiés dans l'OAP TVB ont été établis à partir de l'étude de la composition urbaine et paysagère du territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise » qui a été réalisée par l'Agence Ter Paysagistes Urbanistes et les bureaux d'études Biotope et Hydratec (2016-2017). L'objectif était de retenir les « points de vue à enjeu » offrant au regard du plus grand nombre le grand paysage, lieux qui deviennent particulièrement sensibles, car de plus en plus rares dans un paysage qui a tendance à se fermer. Pour la majorité d'entre eux, ils ont été définis selon la topographie ou le relief présent sur le territoire qui permet de constituer un point de vue et un regard large sur un paysage grâce à la présence en premier plan de sites agricoles ou naturels avec des vues sur la vallée ou les vallons. Les sites concernés sont protégés par des zonages AP ou NP.

Les belvédères participent à la mise en valeur du grand paysage alentour et permettent de contribuer à l'axe 1 du PADD « La Ville Paysage », dont l'objectif est de renforcer le lien entre l'urbain et la campagne en préservant des points de vue remarquables pour faire profiter à tous de la qualité du paysage du territoire et permettant également de valoriser les ressources naturelles et agricoles.

Les belvédères ont également pour objectif de freiner l'urbanisation sur les plateaux, de la limiter aux lignes de crête, pour préserver la lecture du paysage.

Belvédère – Guitrancourt (source OAP TVB) - L'implantation du village en fond de vallée permet de percevoir le plateau le paysage agricole au premier plan et le village et le plateau opposé, en second plan.

Les cônes de vue apparaissent également dans les OAP à enjeux métropolitains et les OAP de secteurs. Ces cônes de vue peuvent être de deux types selon leur situation. Il s'agit :

- De vues remarquables et panoramiques sur le grand paysage : ce sont des espaces privilégiés pour y 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) ;
- De vues sur un espace, un monument ou une construction.

Les orientations sur les belvédères et sur les cônes de vue ont donc le même objectif de mise en valeur du cadre de vie mais s'appliquent à des échelles différentes. Il n'y a pas de contradiction entre l'OAP TVB et les OAP de secteurs mais une articulation. En cas de cônes de vues identifiés dans une OAP de secteurs, ce cône de vue s'appliquera dans la mise en œuvre du projet visé dans cette OAP de secteurs donc à une échelle plus restreinte.
La composition du dossier, en particulier l'existence d'OAP à différentes échelles, applicables aux mêmes secteurs impose ce type de disposition pratique pour faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse, en particulier que les belvédères et les cônes de vue poursuivent le même objectif de mise en valeur du cadre de vie, mais s'appliquent à des échelles différentes.

Elle note, cependant, que la principale orientation attachée à la préservation des belvédères porte sur l'impossibilité de planter des arbres de haute tige à proximité immédiate du belvédère, tandis que, au sein des OAP de secteur, la matérialisation des cônes de vue implique de dégager « *de préférence* » (quelle portée donner à cette indication ?) l'espace intérieur de ceux-ci de toute occupation. Le cône de vue semble ainsi plus exigeant que le belvédère, ce qui apparaît logique à la commission d'enquête au regard des différences d'échelle traitées.

Question N°2 :

Le paysage de la Seine est un point important au regard des observations recueillies. Une analyse particulière sur l'ensemble du linéaire paysager du fleuve a-t-elle été faite et avec quels moyens ?

Réponse du GPS&O :

L'analyse du linéaire du fleuve Seine s'est portée sur entre autres, des études lancées par l'EPAMSA lors du lancement de l'OIN Seine Aval en 2007. Une étude territoriale par trois équipes d'architectes-urbanistes : l'Agence Grumbach et Associés, agence LIN, et l'agence OBRAS a été réalisée. Entre 2008 et 2009, les trois équipes ont étudié et analysé cette séquence de la vallée de la Seine et ont chacun montré les atouts, opportunités et menaces du territoire.
Enfin, l'étude « Seine Park : Une stratégie de réagencement du territoire », réalisée par l'Agence TER, a été livrée en janvier 2012. Elle regroupe un état des lieux du territoire et l'identification de problématiques transversales : géologique, géographique, hydrographique urbanistique, historique, paysagiste et environnementale.
Pour le PLUI et pour compléter le corpus d'études déjà réalisées, la CU GPS&O a mené une étude paysagère et d'une analyse fonctionnelle des espaces ouverts pour alimenter le PADD sur les espaces ouverts (naturels, agricoles et forestiers) du territoire du GPS&O. Cette étude intitulée : « l'étude de la composition urbaine et paysagère du

territoire de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise », a été réalisée par l'Agence Ter Paysagistes Urbanistes et les bureaux d'études Biotope et Hydratec (2016-2017).
Ces éléments ont servi à alimenter les réflexions pour la réalisation de l'état initial de l'environnement (extraits cartographiques et autres illustrations reprises dans le document), la hiérarchisation des enjeux et la définition des orientations du PLUi basé sur le rôle de la Seine en en tant que fil conducteur du territoire, dans le PADD débattu en mars 2017 (p. 10 et 18 du PADD) :
« Fil bleu du territoire, la Seine structure l'ensemble de son paysage et sa dynamique. Sa vallée concentre les infrastructures routières et ferroviaires (A13, LNPN, Éole...), les grands sites industriels, les pôles urbains majeurs. Le fleuve, créateur d'un écosystème naturel, est un vecteur de qualité de vie. Axe de communication, il structure le paysage et contribue à créer des opportunités au service de l'économie d'un territoire dont le rayonnement peut, à certaines conditions, aller jusqu'à la mer et se constituer en pôle attractif aux plans national et international. ».
Cette vision stratégique trouve ensuite sa traduction spatiale et réglementaire dans le PLUi (Règlement et Zonage spécifique NS) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte des précisions apportées en réponse et propose que ces précisions soient intégrées au rapport de présentation du document.

Question N°3 :

Une observation alerte sur la disparition, par rapport au PLU communal, d'un « périmètre de protection du paysage et de mise en valeur du patrimoine ». Peut-on avoir des éclaircissements sur la nature et la portée d'un tel périmètre et les raisons de son éventuelle disparition ?

Réponse du GPS&O :

Il apparaît que l'observation a été portée par un habitant des Mureaux et non de Triel sur Seine. Le périmètre de protection du paysage et de mise en valeur du patrimoine du PLU des Mureaux, n'est pas une servitude d'utilité publique type AVAP, ZPPAUP ou SPR. Il s'agit d'une protection patrimoniale prévue par le PLU communal. De ce fait, il n'a pas été repris par le PLUi tel quel. La démarche patrimoniale a intégré les éléments du PLU des Mureaux dans le cadre du recensement des différents types de protection mises en œuvre dans l'ensemble des 73 communes (se reporter à la réponse 5, chap 2.1 du présent PV). Ainsi, le travail de préservation des éléments bâtis sur les Mureaux est recensé sur le plan de zonage et la partie 3 du règlement du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse qui confirme de fait l'intégration, selon le dispositif propre au PLUi, de la prise en compte du périmètre concerné via les éléments bâtis qui le composent, celui-ci ne constituant pas, par ailleurs, une servitude d'utilité publique

3.2.2.2.4. Questions complémentaires de la commission d'enquête communes aux deux sous-thèmes, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°4 :

En 3.1 « Justification du projet et sa traduction réglementaire » apparaît page 35 « des études fines ont été réalisées pour identifier les espaces boisés, plantés, végétalisés ». Ou encore page 11 des indicateurs de suivi : « les études de terrain ont permis de prendre connaissance des éléments du patrimoine naturel et architectural intéressants, ou encore

des composantes structurantes du paysage ». Peut-on en connaître la méthodologie et les conditions d'exercice ?

Réponse du GPS&O :

Dans le cadre de l'élaboration de l'OAP TVB, une mission de définition de la TVB a été rendue en novembre 2017 par le bureau d'études THEMA Environnement. Dans cette étude, chaque sous-trame retenue a fait l'objet d'une cartographie des milieux présents à l'échelle du territoire étudié, par le biais de l'utilisation des données bibliographiques géoréférencées récoltées. Ces données bibliographiques sont récapitulées dans le tableau suivant :

Sources de données	Données exploitées	Sous-trames concernées
PNR du Vexin Français Trame verte et bleue (2016)	Sur le territoire du Parc concerné par le périmètre d'étude, les données des différentes sous-trames ont été utilisées in extenso (s'agissant de données récoltées, pour la grande majorité, lors d'investigations de terrain).	Toutes
CBN Bassin Parisien Cartes de végétation (2015)	En dehors du territoire du Parc, les données du CBN ont été réparties au sein de chaque sous-trame en se basant sur la typologie Corine Biotope proposée (cf. annexe 1).	Toutes
IAUIDF Ecomos (2008) Ecoline (2012)	En dehors du territoire du Parc, dans les espaces non renseignés par les cartes du CBN, les données de l'Ecomos et de l'Ecoline ont été réparties au sein de chaque sous-trame en se basant sur la typologie de niveau 6 proposée par ces bases de données (cf. annexe).	Toutes
Agence de l'Eau Seine-Normandie Zones à dominante humide (2006)	En dehors du territoire du Parc, dans les espaces non renseignés par les cartes du CBN et les données de l'Ecomos ou de l'Ecoline, les données de l'AELB (établies par photo-interprétation) ont été réparties au sein des sous-trames concernées (cf. annexe 1).	Sous-trame aquatique Sous-trame milieux humides Sous-trame boisements Sous-trame prairies
IAUIDF Schéma environnemental des berges des voies navigables d'Ile-de-France (2012)	Au niveau des berges de la Seine, les données de l'IAUIDF relatives aux berges de Seine ont été réparties au sein des sous-trames concernées.	Sous-trame milieux humides Sous-trames boisements
GPS&O PLUi (en cours)	En dehors du territoire du Parc, dans les espaces non renseignés par les cartes du CBN et les données de l'Ecomos ou de l'Ecoline, les données relatives aux haies et aux alignements d'arbres ont été réparties au sein des sous-trames concernées.	Sous-trame bocagère
SANDRE BD Carthage	Les données de la BD Carthage ont été utilisées pour définir les cours d'eau et les plans d'eau du territoire.	Sous-trame aquatique
MOS (2012)	Les données du MOS ont été utilisées pour définir les zones urbanisées du territoire.	Zones urbanisées
SAFER (2013)	Les données de la SAFER ont été utilisées pour définir les espaces en friches du territoire.	Sous-trame des friches
BRGM	Les données du BRGM ont été utilisées pour réaliser la carte géologique et pour définir les zones sur géologie calcaire pour la sous-trame des pelouses sèches.	Sous-trame des pelouses sèches
SRCE Ile-de-France	Les données du SRCE ont été utilisées pour définir les zones à enjeux des différentes sous-trames.	Toutes

Nota : Concernant les sous-trames pelouses et broussailles sèches situées en dehors du territoire du PNR, les données récoltées ont été croisées avec les couches géologiques affleurantes représentées par les calcaires du Lutétien ainsi que les

alluvions anciennes des méandres de la Seine, de manière à ne retenir que les milieux calcaires ou sablo-calcaires. Les milieux qui n'ont pas été retenus par ce croisement ont été associés à la sous-trame bocagère pour les broussailles et à la sous-trame des prairies pour les pelouses sèches.

Par ailleurs, les petites entités de moins de 5 000 m² et isolées au sein de la sous-trame boisée ont été raccrochées à la sous-trame bocagère.

Concernant l'évaluation environnementale, à la page 11 de la partie « Indicateurs de suivi et méthodologie », il est question, au chapitre présentant la méthodologie, d'études de terrain ayant permis de prendre connaissance des éléments de patrimoine naturel et architectural. Ces visites correspondent à des temps d'analyse de l'environnement de la CU dans sa globalité par des paysagistes, environnementalistes et écologues pour mieux comprendre les forces et faiblesses du territoire et affiner le diagnostic environnemental. Ces visites sont complémentaires aux analyses bibliographiques réalisées à partir des études paysagères précitées notamment. Pour la réalisation de l'état initial de l'environnement, les visites de terrain se sont déroulées durant une dizaine de jours en été et à l'automne 2016.

Enfin, le travail d'élaboration des plans de zonage s'est réalisé en partenariat avec les élus communaux qui ont été aussi une ressource importante de connaissances de leur commune.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse complète et précise. Elle propose que ces informations soient intégrées au rapport de présentation du document et en introduction de l'OAP TVB.

Question N°5 :

Le code de l'urbanisme prévoit, en l'absence de SCoT, une compatibilité obligatoire d'un PLU avec la charte d'un PNR. Peut-on avoir des précisions sur la prise en compte par le PLUi de la charte du PNR du Vexin ?

Réponse du GPS&O :

Comme prévu par le Code de l'Urbanisme, le PLUi prend en compte la Charte du PNR du Vexin.

En effet, dans la partie 3-2 du Rapport de Présentation relative à la cohérence de projet au regard des objectifs supra-communaux, chacun des objectifs de la Charte du PNR du Vexin ont été déclinés et traduits dans le PLUi (page 41). De plus, le Parc Naturel Régional du Vexin français a été associé à l'élaboration du PLUi. Cela a permis de traiter diverses thématiques telles que l'urbanisation, le patrimoine, l'agriculture, le paysage, la biodiversité et les espaces naturels.

Concernant les thématiques environnementales, le PLUi a proposé un urbanisme maîtrisé et a mis une priorité sur la lutte contre la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce qui permet de répondre à l'article 2 de la Charte relatif à la maîtrise de la démographie et l'extension de l'urbanisation.

Dans le respect de l'article 3 de la Charte, le PLUi a identifié « les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage » par un zonage spécifique (AP et AV).

Par ailleurs, le PLUi a élaboré des dispositions spécifiques pour les clôtures situées à l'interface entre zones U et A ou N et au regard de leur aspect. Ces dispositions sont traduites dans le chapitre 4 du règlement de zones du PLUi.

Le choix du PLUI est de s'appuyer sur les données de l'OAP TVB à l'échelle intercommunale, afin d'assurer une protection homogène sur le territoire.

Le PLUi approuvé complètera le repérage des chemins ruraux au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme sur les plans de zonage, ainsi que des vergers dans l'OAP

TVB sur plusieurs communes faisant partie du Parc, à la demande du PNR

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse et de l'engagement pris opportunément par le maître d'ouvrage de compléter le PLUi approuvé du repérage des chemins ruraux ainsi que, à la demande du PNR, des vergers dans l'OAP TVB.

Question N°6 :

Bien que le dossier établisse, au regard du PLUi, la priorité de la ZPPAUP de Mantes-la-Jolie et de l'AVAP d'Andrésy, ne risque-t-il pas d'y avoir des contradictions ou des risques de confusion par une application croisée des documents ? Ne devrait-on pas faire évoluer prioritairement ces servitudes d'utilité publique ?

Réponse du GPS&O :

Les ZPPAUP et les AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) sont des documents dont l'élaboration relève de procédures spécifiques et longues, indépendantes du PLUi.

À quelques mois de l'approbation du PLUi, la question n'est plus de faire évoluer la ZPPAUP de Mantes-la-Jolie et de l'AVAP d'Andrésy en priorité, mais de faire en sorte que le contenu de ces documents ne soit pas en contradiction avec les dispositions du PLUi. C'est pourquoi, la partie 1 du règlement, paragraphe 0.5.2, précise clairement : « 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 et aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) … ce sont les dispositions du règlement de ces servitudes d'utilité publique qui s'appliquent ». Cf. réponse à la question 3 du thème 2.1

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse qui rejoint celle formulée pour la question 3, identique. Elle observe cependant une inversion dans l'ordre de priorité des cohérences à respecter entre PLUi et SPR existants (ZPPAUP de Mantes-la-Jolie et AVAP d'Andrésy) ; il convient, en effet, de faire en sorte que les dispositions du PLUi ne soient pas en contradiction avec ces servitudes existantes et non l'inverse

3.2.2.2.5. Questions supplémentaires posées par courriel les 14 et 15 octobre, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

Au regard de la typologie patrimoniale adoptée, le maître d'ouvrage n'apporte pas de précisions, ni sur les critères qui ont justifié la grille des types de patrimoine bâti retenue, ni sur la classification effectuée entre niveaux "exceptionnel" et "remarquable" (ce dernier niveau représentant plus des 9/10éme des éléments recensés et étant ouvert à la possibilité de démolition). La commission est en attente de telles précisions qui pourraient alors être intégrées dans le PLUi au rapport de présentation dans sa partie 2 relative au diagnostic territorial, précisément au chapitre "Patrimoine et évolution urbaine" en sa partie relative aux "repères patrimoniaux "ainsi que dans l'introduction de la partie 3 et dans le chapitre 4 au point 4.2 du règlement.

Réponse n°1 : La distinction entre élément exceptionnel et remarquable se base sur les critères suivants, deux classifications :

• Remarquable : constructions qui présentent un intérêt architectural et qui concourent à la qualité urbaine et paysagère du tissu bâti dans lequel elles s'intègrent

• Exceptionnel : constructions qui, par la richesse de leur architecture, par la qualité de leur préservation, par leur singularité ou leur valeur exemplaire, constituent des éléments patrimoniaux majeurs du territoire

Ces éléments de précisions figurent dans l'introduction (document IV - 3.1) de la partie 3 du règlement relative aux éléments de patrimoine bâti. Cette réponse vient compléter les réponses 5 et 14 déjà formulées dans la thématique 2 (mémoire en réponse au PV de synthèse de la commission d'enquête).

La partie du diagnostic territorial du rapport de présentation sera complétée avec les éléments méthodologiques ayant permis d'élaborer ces protections patrimoniales.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'engagement du maître d'ouvrage de compléter la partie du diagnostic territorial du rapport de présentation avec les éléments méthodologiques ayant permis d'élaborer les protections patrimoniales.

Elle s'interroge, cependant, sur le très important écart opéré par le recensement patrimonial entre patrimoines jugés remarquables et exceptionnels, ce que corroborent les observations émises tant par le CAUE que nombre de communes elles-mêmes et par la population, demandant un rehaussement en catégorie « *exceptionnel* » de nombre d'édifices jugés remarquables.

Un tel rehaussement apparaît d'autant plus souhaitable à la commission d'enquête que les édifices jugés remarquables peuvent être livrés à la démolition ce qui n'est pas le cas des édifices jugés exceptionnels.

Dans l'état actuel du recensement qui traite plus de 90% des édifices en catégorie « *remarquable* » comment légitimer, en effet, qu'il s'agit bien d'une véritable démarche de protection patrimoniale que le PLUi mettra en œuvre ?

Question N°2 :

Certaines décisions de déclassement au titre des éléments de patrimoine identifié ont été prises, notamment sur le fondement de l'accord de la commune concernée. Le maître d'ouvrage peut-il préciser sur quelles motivations il s'est fondé pour prendre de telles décisions ? Une illustration des cas rencontrés serait la bienvenue.

Réponse du GPS&O :

Le déclassement d'éléments faisant l'objet d'une protection s'apprécie au regard des éléments et justifications évoqués par le demandeur lors de l'enquête publique :

• Intérêt patrimonial de l'édifice réexaminé, • Intérêt général de la demande, • Erreur matérielle • Avis partagé avec une Personne publique Associée ou consultée • Levée de la protection partagée avec la commune.

Par exemple :

- Contribution 333 à Mézières-sur-Seine : demande de supprimer la protection d'une « continuité bâtie » sur les murs de clôture des parcelles cadastrées D 572 et D 661 situées 116 et 118 rue Nationale à Mézières-sur-Seine. Cette demande a été analysée avec la commune qui nous a demandé expressément de lever cette protection au regard du projet de réaliser des logements locatifs sociaux sur les terrains. • Levée de protection sur le secteur Gare des Mureaux : cette demande relève de l'EPFIF et du Département et concerne plusieurs protections patrimoniales situées sur le site faisant l'objet de l'aménagement du secteur gare. En accord avec la commune, ces protections seront levées dans le PLUI approuvé s'agissant d'un projet d'intérêt général.
- Les Alluets-le-Roi : plusieurs contributions ont été portées au registre d'enquête publique (indivision SAURET) demandant de lever des protections sur des bâtiments en ruine. Cette demande a été examinée avec la commune qui a confirmé l'absence d'enjeu à conserver la structure de ces bâtiments en ruine. Ces protections seront levées dans le cadre du PLUI approuvé.
- Triel-sur-Seine : des contributions issues de l'enquête ont relevé des erreurs sur

l'identification d'éléments protégés sur les documents graphiques (erreur d'adresse). Il en est ainsi de la suppression de l'EPUR localisé au 43 rue du Dr Sobaux : la commune a précisé dans son avis : « la maison située sur la parcelle AY 560 est répertoriée à tort élément remarquable, il s'agit d'une "erreur matérielle" ». Cette demande est également portée par l'EPFIF. Ces éléments seront corrigés dans la version du PLUI approuvé.

- Ajout d'éléments patrimoniaux remarquables : certaines communes dans leurs avis (Hardricourt, Oinville-sur-Montcient, Lainville-en-Vexin…) et également le Parc Naturel Régional du Vexin français ont demandé de compléter la liste des éléments patrimoniaux. S'agissant d'éléments remarquables, leurs demandes seront prises en compte dans la version du PLUI Approuvé.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces précisions qui éclairent :

- La légitime prise en compte de l'état du patrimoine initialement recensé qui ne permet pas, de fait, d'en assurer la préservation ou d'erreurs matérielles ;
- La subsidiarité adoptée, qui peut être au demeurant considérée légitime, de mise en œuvre des dispositions de protection patrimoniale au regard de projets d'intérêt général visant notamment la réalisation de logements sociaux.

Elle confirme cependant son souhait de voir se développer, au-delà des prises de position communales et de l'hétérogénéité des situations patrimoniales rencontrées, une véritable démarche patrimoniale d'ensemble (déjà amorcée au regard des contributeurs mobilisés, mais inaboutie) qui devrait sous-tendre, en l'occurrence, un document tel qu'un PLU intercommunal. Une telle amélioration trouverait naturellement sa place dans une prochaine procédure d'évolution du PLUi approuvé.

Par ailleurs, en convergence avec la réponse à la question précédente, la commission d'enquête souhaite que les ajouts d'éléments de protection annoncés ne bénéficient pas seulement à la catégorie « *remarquable* », mais également, lorsque cela peut être légitimé, à la catégorie « *exceptionnelle* ».

Question N°3 :

Suite à la réponse du maître d'ouvrage selon laquelle " Le service instructeur ainsi que la commune apprécieront si l'application d'une règle alternative est réellement justifiée pour des raisons architecturales et de meilleure insertion du projet.", quels vont être les moyens mis en œuvre par le maître d'ouvrage pour procéder à la formation annoncée des agents des services instructeurs à l'évaluation des demandes d'autorisation de travaux sur le plan de la qualité patrimoniale ? Par ailleurs, quels types de "relations partenariales privilégiées" entretient ou compte entretenir le maître d'ouvrage avec les partenaires liés à la valorisation et la protection du patrimoine (CAUE 78, ABF...), en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux ?

Réponse du GPS&O :

Comme indiqué en réponse à la question 2 du chapitre 3.2 figurant dans le mémoire en réponse au PV de synthèse de la Commission d'enquête, la Communauté urbaine prévoit un guide pratique destiné aux praticiens du futur PLUI.

D'ores et déjà, la Communauté urbaine forme le service instructeur de la Communauté Urbaine, cela dès l'élaboration du règlement, avant même l'arrêt du PLUI en décembre 2018. Le guide pratique pour l'application du PLUI, en cours de réalisation, est destiné aux praticiens (services instructeurs, aménageurs et des élus communaux) pour accompagner la juste application de ce document.

Le guide sera composé au minimum de 5 parties

1. Rappel du contexte d'élaboration du PLUI et de la démarche 2. Présentation du PADD, document socle du PLUI, et de ses impacts en matière d'application et d'instruction des

projets et autorisations d'urbanisme 3. Présentation et articulation des différentes pièces du PLUI. Sur la base du mode d'emploi réalisé pour l'enquête publique, il s'agira de présenter l'articulation des différentes pièces entre elles et au sein de leur contenu : Règlement (Parties 1, 2 3 et 4) / OAP et articulation entre les différents OAP/ Documents graphiques/ Annexes. 4. Présentation synthétique de l'objet de l'ensemble des zones U, AU, A et N du PLUi : une présentation pratique sous forme de fiches de synthèses reprenant les principales dispositions réglementaires par zone et secteur de zones. 5. Présentation des outils réglementaires spécifiques du PLUI : hauteur, emprise au sol, coefficient de pleine terre et compensation, cœur d'îlot et lisière, modalités d'application des protections patrimoniales, bande de constructibilité principale (calcul et modalités de déclenchement), champ d'application des règles qualitatives... Cette partie fera l'objet d'une présentation sous forme de cas pratiques et de questions / réponses. Ce guide réalisé en parallèle de l'élaboration du PLUI sera diffusé au moment de l'entrée en vigueur du PLUI.

S'agissant de la démarche patrimoniale, le CAUE, partenaire de notre démarche patrimoniale, accompagne d'ores et déjà la communauté urbaine dans l'instruction des autorisations du sol. Il sera un partenaire privilégié lors de l'application du PLUI et plus spécifiquement pour les projets concernant des éléments identifiés ou situés dans des ensembles à caractère patrimonial. De plus, les ABF sont des partenaires étroits du service mutualisé d'instruction du droit des sols et des réunions mensuelles sont organisées sur les sujets les concernant.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de ces précisions, mais, notant que le guide en préparation comportera un chapitre consacré aux modalités d'application des protections patrimoniales, considère que le traitement de celui-ci ne devrait pas se limiter à un simple mode d'emploi explicatif du document de PLUi.

Ce mode d'emploi devrait être accompagné d'une formation minimale des services instructeurs à la connaissance patrimoniale et architecturale. En la matière, au-delà du guide, les partenaires indiqués pourraient y être opportunément mobilisés.

Nonobstant la précédente proposition, la commission d'enquête note, cependant, l'accompagnement déjà opéré par le CAUE pour l'instruction des autorisations du sol dont elle s'interroge toutefois sur les modalités d'exercice.

Question N°4 :

Dans l'OAP TVB, il est mentionné que « les projets [de construction ou d'aménagement] contribueront le long des cours d'eau, au maintien ou à la restauration du caractère naturel des berges sur une largeur de 6 m à partir du sommet des berges ». Cette disposition prévaut-elle sur les règles d'implantation des constructions énoncées par les règlements de zones ? "

Réponse du GPS&O :

S'agissant de l'orientation évoquée ci-dessus, il convient de préciser que cette disposition figure également dans le règlement et s'applique de façon générale dans toutes les zones du PLUI : Chapitre 0.5.4, Partie 1 du règlement. Toute construction est implantée à une distance minimale de 6 m des berges. Donc, cette disposition s'applique réglementairement et dans un rapport de conformité.

L'OAP TVB et Belvédères l'indique de façon complémentaire s'agissant d'une orientation liée à la préservation de la trame bleue.

L'articulation entre les OAP et le règlement, bien qu'expliquée dans la partie 1 de l'OAP TVB et Belvédères ainsi que dans l'ensemble des parties 1 de toutes les OAP, sera revue pour une compréhension de l'application des ces dispositions dans la version du PLUI approuvé.

L'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, doit être

compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; elle doit également être conforme au règlement (article L.152-1 du Code de l'urbanisme).

Les dispositions issues du règlement et des OAP s'appliquent de façon complémentaire. Leur articulation s'organise de la façon suivante :

• Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui fait l'objet de dispositions prévues dans le règlement, ainsi que le prévoit ce dernier, ce sont les dispositions de l'OAP qu'il convient d'appliquer. Il peut s'agir par exemple, de précisions relatives à la hauteur des constructions, (nombre de niveaux des constructions, ...) ;

• Lorsque l'orientation de l'OAP porte sur un sujet qui ne fait pas l'objet de dispositions prévues dans le règlement, les projets sont réalisés en compatibilité avec l'orientation de l'OAP. Il peut s'agir par exemple de la typologie ou du nombre de logements à réaliser ;

• Lorsque l'OAP ne prévoit pas d'orientation particulière à l'égard de dispositions fixées par le règlement ou ne leur apportent pas de précisions, les dispositions réglementaires s'imposent et le projet leur est conforme. Il peut s'agir par exemple, d'éléments de patrimoine (IV- partie 3), d'emplacements réservés (IV- partie 4) ;

• L'articulation entre la partie 1 du règlement et les règlements de zones sera également un sujet bien expliqué dans le guide destiné aux praticiens pour une bonne compréhension du nouveau règlement du PLUi ainsi que l'articulation règlement/ OAP et des OAP entre elles.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'engagement du GPS&O de clarifier les relations réglementaires entre les différentes dispositions du PLUi, notamment vis-à-vis des OAP. Une telle clarification lui apparaît, en effet, nécessaire, au regard de la complexité du document, pour mettre à la portée du maximum d'utilisateurs les conditions d'application du PLUi.

Question N°5 :

Le projet de PLUi comporte des dispositions variées qui contribuent notamment à l'objectif de prise en compte du paysage et de la végétation.

Le maître d'ouvrage peut-il éclairer sur les différences et la portée réglementaire respective des dispositions suivantes en zone urbaine :

- les cœurs d'îlots et lisières de jardins
- les espaces collectifs végétalisés
- les boisements urbains
- les continuités paysagères ?

Réponse du GPS&O :

L'objet et la portée de ces protections sont précisés dans la partie du rapport de présentation justifiant la mise en œuvre des dispositions du PLUI arrêté soumis à enquête publique.

Voir Partie 3 – Dispositions du PLUi et incidences environnementales

3.1. La justification du projet et sa traduction réglementaire

p. 35 à 37 et 50 : Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique

Extraits suivants (Projet de PLUI arrêté tel qu'il a été arrêté le 11 décembre 2018) :

La protection des grands massifs boisés

Dans l'objectif de la préservation des grands massifs boisés situés en zone naturelle ou agricole, deux types de protections sont instituées par le PLUi.

- Les espaces boisés classés

Une protection forte est instituée, celle des espaces boisés classés (EBC).
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation de ces massifs.

- Les lisières des massifs boisés : bande de 50 mètres

Afin de préserver les massifs boisés de plus de 100 hectares de toute forme de réduction progressive, les lisières de ces massifs font l'objet d'une protection sur une profondeur de 50 mètres à compter de la limite du massif.
Dans cette bande de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués, l'exception des constructions à destination agricole et autres installations spécifiques comme le précise le règlement, aucune nouvelle urbanisation ne peut y être implantée.

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.

- les cœurs d'îlots et lisières de jardins (environ 360 hectares)

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.

Ces espaces sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*.
Pour les espaces de lisière de jardin, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales.
Cette protection ne fait pas obstacle à l'aménagement ou la reconfiguration de ces espaces, dans le respect des prescriptions prévues au paragraphe 3.2.3.1 de la partie 1du règlement.

Appréciations de la

- les espaces collectifs végétalisés (plus de 100 hectares)

Ces espaces correspondent aux espaces communs végétalisés et arborés au sein des ensembles résidentiels.

Ces espaces végétalisés sont préservés dans leur composition, mis en valeur ou réhabilités par un traitement végétal approprié.
Cette protection ne fait pas obstacle à l'aménagement ou la reconfiguration de ces espaces, dans le respect des prescriptions prévues au paragraphe 3.2.3.2 de la partie 1du règlement.

- les boisements urbains (environ 75 hectares)

Ces boisements, de superficie variable, outre leur intérêt écologique, accompagnent l'urbanisation et marquent le paysage urbain.
La protection interdit l'abattage des arbres, sauf pour des raisons d'ordre d'intérêt général ou sanitaire.
Toutefois, cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition du site dès lors que la superficie du boisement et sa densité arborée sont reconstituées.

- les arbres identifiés et les continuités paysagères

Les arbres isolés qui, compte tenu de leur intérêt lié à leur âge, la rareté de leur essence, leur dimension ou leur impact sur le paysage, sont identifiés dans le PLUi (5000 unités). Cette identification, fondée sur celle existante dans les PLU communaux, est plus ou moins exhaustive selon les communes.

Les alignements d'arbres significatifs et marquant le paysage sont également identifiés.
Il en est de même des haies et des talus qui jouent un rôle important dans l'écologie urbaine.
Environ 56 kilomètres de continuités paysagères sont identifiés au PLUi.

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.

► **Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale**

Ce chapitre a une double vocation :

- fixer les principes généraux de l'insertion des projets dans son environnement ;
- définir les dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis identifiés au titre du patrimoine.

La portée de ces dispositions est rappelée aussi p. 50 :

La qualité paysagère et écologique, éléments de la trame verte urbaine		
Légende	Commentaires	Dispositions à consulter
Coeur d'îlot et lisière de jardin Espace collectif végétalisé Arbre identifié Continuité paysagère (alignement d'arbres, talus, haie) Boisement urbain Espace boisé classé - EBC	- Préservation des regroupements des fonds de jardins végétalisés, généralement situés en tissu pavillonnaire (360 hectares) - Préservation des espaces communs végétalisés et arborés au sein des ensembles résidentiels (100 hectares) - Identification de 5000 arbres isolés ayant un intérêt en raison de leur impact sur le paysage, de leur dimension ou de la rareté de leur espèce - Identification et préservation de 56 kilomètres de continuités végétales constituées par les haies et alignements d'arbres. - Préservation de 75 hectares de boisements délimités en milieu urbain - Protection des massifs forestiers en zones naturelles Ces dispositions sont présentées dans la partie de ce document relative au chapitre 3 du règlement.	Les dispositions applicables dans ces espaces et éléments, en vue de leur préservation et de leur mise en valeur, se situent dans la partie 1 du règlement, au chapitre 3

La qualité urbaine et paysagère, protection du patrimoine bâti		
Légende	Commentaires	Dispositions à consulter
Edifice patrimoine urbain et rural Ensemble bâti Continuité bâtie Ensemble cohérent Edifice dans un ensemble	- Identification de plus de 2900 constructions (châteaux, villas, bâtiments industriels...) et éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...) - Identification de plus de 400 groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux - Identification d'environ 600 linéaires de façades homogènes, murs de pierre, porches et portails - Identification d'une cinquantaine d'ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) et de plus de 40 ensembles cohérents urbains (ECU). - Identification d'une construction à caractère patrimonial situé au sein d'un ensemble cohérent.	Les dispositions applicables pour ces ensembles et éléments en vue de leur préservation et de leur mise en valeur figurent dans la partie 1 du règlement, au chapitre 4. En outre des fiches établies pour chaque édifice, ensemble bâti et ensemble cohérent patrimonial, sont réunies dans la partie 3 du règlement. Ces fiches fournissent les éléments de compréhension de la nature de la préservation à mettre en œuvre. S'agissant des ensembles cohérents urbains (ECU), ceux-ci sont régis par une zone spécifique, la zone UDc.

Le règlement indique également dans le chapitre 3 de la partie 1 du règlement la portée de ces dispositions : Chapitre 3.2.3 Trame verte Urbaine (p. 41)
Ces éléments de réponses viennent compléter les réponses apportées aux questions 1 à 3 de la commission d'enquête du chapitre 5.3 du Mémoire en réponse au PV de synthèse transmis le 4 octobre 2019.
Comme indiqué dans notre mémoire en réponse, les effets des cœurs d'îlots et ceux des lisières de jardins seront reprécisés afin de mieux les distinguer dans la partie 1 du règlement approuvé.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de cette réponse qui renvoie, de fait, aux éléments explicatifs développés dans diverses parties du document du projet de PLUi.

Elle relève cependant une complexité d'application résultante au regard des réelles capacités d'occupation des espaces concernés, notamment en cas de « *recomposition* ».

Si elle note l'engagement du maître d'ouvrage selon lequel « *les effets des cœurs d'îlots et ceux des lisières de jardins seront reprécisés afin de mieux les distinguer dans la partie 1 du règlement approuvé* », un tel effort de clarification lui apparaît devoir s'étendre, au rapport de présentation, aux autres dispositions de protection laissant une part possible d'évolution.

3.2.3. Thème 3 : Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Préambule : Les différentes OAP

Extrait du rapport de présentation

Les OAP du PLUI de GPS&O relèvent de quatre catégories :

- Une OAP Thématique relative au commerce et à l'artisanat (pièce III -1 du dossier) :
- Des OAP de secteurs à enjeux métropolitains (pièce III-2 du dossier) qui concernent de vastes espaces, généralement sur plusieurs communes
- Des OAP de secteurs à échelle communale (pièce III -3 du dossier) qui portent sur des espaces délimités et de faible superficie
- Une OAP Thématique et générale pour l'ensemble du territoire de GPS&O qui porte sur la trame verte et bleue et les belvédères (pièce III-4 du dossier)

L'objet des OAP : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, es transports et les déplacements (Article L151-6 du code de l'urbanisme)

La portée des Orientations d'aménagement et de programmation :

Les travaux ou opérations réalisés dans les espaces des OAP de secteurs d'aménagement (à enjeux métropolitains ou à échelle communale, ou concernés par les OAP thématiques (Commerce et Artisanat, trame verte et bleue) doivent être compatibles avec ces OAP

L'Articulation des OAP avec le règlement : Les orientations d'aménagement et de programmation sont, en règle générale, complémentaires au règlement. Toutefois, certaines de leurs dispositions peuvent se substituer à celles qui sont fixées dans le règlement dès lors que ce dernier le prévoit expressément.

En règle générale les OAP viennent compléter les dispositions règlementaires et peuvent être à cet égard plus contraignantes.

Ce thème regroupe les principales contributions déposées dans les registres d'enquêtes ou reçues par courrier :

163 contributions ont été inscrites sur le registre d'enquête dématérialisé 37 contributions ont été écrites sur les registres papiers déposés en Mairie 2 contributions ont été adressées par courrier au siège de l'enquête

Chaque catégorie d'OAP a fait l'objet d'un sous thème :

- **Sous thème 1 : OAP thématique « commerce et artisanat »**
- **Sous thème 2 : OAP de secteurs à enjeux métropolitains**
- **Sous thème 3 : OAP de secteurs à échelle communale**
- **Sous thème 4 : OAP thématique portant sur la trame verte et bleue et les belvédères**

3.2.3.1. Sous-thème relatif à l'OAP thématique commerce et artisanat

3.2.3.1.1. Analyse et synthèse de observations écrites sur les registres relatives à ce sous-thème

Cette OAP thématique qui vise à localiser et développer de façon qualitative et organisée le commerce, qu'il soit de proximité ou périphérique a soulevé peu d'observations.

Mail 971 de M. MOULINEAU : *« Les orientations prévues au PLUi sont insuffisantes pour relancer et dynamiser les commerces de proximité en cœur de ville. La commune*

de Triel est particulièrement pénalisée puisqu'étant considérée comme une ville dortoir depuis de nombreuses années »

3.2.3.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Extrait du Dossier III partie 3 du PLUI

Motivations des principes de localisation préférentielle du commerce et de l'artisanat :

Cette OAP définit la stratégie commerciale du territoire de GPS&O et hiérarchise sa structure actuelle et future afin de préserver une cohérence et un équilibre entre deux types de commerces prédominants :

- les commerces présents dans les centralités urbaines existantes ou à venir (au sein de ces dernières ou dans leur prolongement)
- les pôles d'aménagement commerciaux périphériques structurants

Les objectifs portés par le PLUI notamment à travers la présente OAP sont les suivants :

Axe 1 : encourager le développement du commerce de proximité dans les centralités urbaines et rurales

Axe 2 : Limiter la consommation de foncier en priorisant le confortement des polarités existantes

Axe 3 : Qualifier les espaces commerciaux et les entrées de ville, réduire leur impact sur l'environnement

Axe 4 Optimiser la porosité des espaces commerciaux et renforcer leur accessibilité

3.2.3.1.3. Question complémentaire de la commission d'enquête, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question n°1 : Quelles mesures plus concrètes pourraient être prises pour relancer et dynamiser les commerces de centre-ville ?

Réponse du GPS&O :

L'une des orientations du PADD est de limiter l'extension et la création de nouvelles zones commerciales en organisant et améliorant leur urbanisation tout en préservant et redynamisant les commerces en centre-ville.

Plusieurs outils entrant dans le champ de compétence du PLUI sont mis en œuvre pour encadrer le développement du commerce et de l'artisanat sur le territoire et notamment relancer et dynamiser les commerces de proximité. Il est précisé que seules les actions relevant du champ de compétence du PLUi sont détaillées. Le PLUi n'est qu'un outil de planification et ne peut agir sur de nombreux facteurs qui participent de la vitalité commerciale, celle-ci obéissant avant tout aux lois de l'offre et de la demande.

Il convient de rappeler que des actions hors champ du PLUi relevant d'autres politiques publiques ou contrat de territoire non détaillées dans le présent mémoire sont également mises en œuvre en parallèle du PLUI pour valoriser et redynamiser les commerces de centres villes (contrat de territoire, manageur de centre-ville, plan action cœur de ville …) :

- 4 communes du territoire ont été sélectionnées -Mantes-la-Jolie, Limay, les Mureaux et Poissy- dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » (renouveau du centre-ville dans la stratégie de développement territorial), par le Ministère du CGET.
- Présence de managers de centre-ville (Les Mureaux, Mantes-La-Jolie, Conflans) financés par les communes via programme Action cœur de ville.

S'agissant du PLUI, l'OAP commerce et artisanat définit les grandes orientations en matière de localisation préférentielle du commerce et de l'artisanat sur le territoire étant précisé que cette OAP ne vaut pas document d'aménagement commercial. Seuls les grands principes d'implantations sont indiqués. Cette OAP définit la stratégie du GPS&O pour l'aménagement et l'équipement commercial de son territoire ; elle en hiérarchise la structure actuelle et future. Le principe poursuivi dans le cadre de cette OAP est de préserver une cohérence et un équilibre entre deux types de commerces prédominants :

- Les commerces présents dans les centralités urbaines existantes ou à venir (au sein de ces dernières ou dans leur prolongement) ;

- Les pôles d'aménagement commerciaux périphériques structurants.

Au plan réglementaire, en cohérence avec les orientations du PADD, le zonage et le règlement qui en découlent contribuent à la préservation du commerce de proximité et de centre-ville de différentes manières : confortement des commerces dans les centralités existantes, limitation des surfaces commerciales autorisées dans les zones à dominante résidentielle, pas de création de nouvelles zones d'activités commerciales dédiées.

Ces orientations sont notamment traduites par la mise en place de linéaires commerciaux dans certaines centralités, par la limitation de la surface de plancher autorisée pour les nouveaux commerces dans les zones à dominante résidentielle, par leur forte limitation dans les zones d'activités économiques, pas de normes de stationnement imposées lors de la création de surface de commerce ou d'artisanat relevant de l'activité de service de moins de 400 m² de surface de plancher ou surface de vente, ni pour la restauration…

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note des outils mis en œuvre par GPS&O dans le cadre de l'élaboration du PLUI qui visent à limiter l'extension et la création de nouvelles zones commerciales sur le territoire du GPS&O pour favoriser le développement des commerces de centre-ville.

Elle remarque toutefois qu'une commune a signalé dans son avis : « *le projet d'implanter un commerce en zone naturelle en dehors de la zone de centralité de la commune n'est pas compatible avec l'OAP commerce et artisanat privilégiant l'implantation de commerces de proximité en zone urbaine constituée ».* La commission d'enquête estime que GPS&O devra être particulièrement attentif au respect de la règle édictée dans le PLUI.

La commission d'enquête note également que le zonage et le règlement du PLUi prévoient la mise en place de « *linéaires commerciaux en rez de chaussée d'immeubles, la limitation de la surface de plancher pour les nouveaux commerces dans les zones à dominante résidentielle, l'absence de normes de stationnement pour les commerces ou activité de services de moins de 400 m² de surface de planchers ou de surface de vente, ainsi que pour la restauration* ». De fait la commission d'enquête estime que ces mesures sont de nature à favoriser le développement des commerces de centre-ville.

La commission d'enquête apprécie par ailleurs que des actions hors du champ du PLUi aient été mises en place en parallèle du PLUi pour valoriser et redynamiser les commerces de centre-ville : contrat de territoire, manager de centre-ville, plan action centre-ville.

3.2.3.2. Sous-thème relatif aux OAP à enjeux Métropolitains

3.2.3.2.1. Analyse et synthèse de observations écrites sur les relatives à ce sous-thème

Il ressort de l'analyse des observations que la majorité des contributeurs souhaitent :

- **Une concertation plus élargie avec les communes sur lesquelles sont situées ces OAP**
- **Une définition plus précise à la fois des périmètres des projets et des programmes projetés dans ces OAP pour éviter toute dérive « pas de chèque en blanc » écrit un contributeur.**

Certains contributeurs ont également évoqué les difficultés de repérage et de lecture des plans annexés au dossier d'enquête sur lesquels il n'est indiqué aucun nom de voie, ni d'autoroute, ni de voie ferrée.

L'OAP EM1 : quartier gare de Mantes et Mantes Université

Courrier N° 96 de M. MERCENIER, directeur général de l'EPAMSA : « *Après analyse des plans de l'OAP (plan des hauteurs et schéma zoomé sur le secteur de la gare de Mantes), il nous semble préférable de globaliser les orientations du projet Mantes Université dans un seul schéma d'OAP tel que proposé ci-dessous. Les modifications proposées nous permettront de réaliser le projet tel que validé par l'ensemble des parties prenantes. Elles devront être reportées dans le plan général de l'OAP intitulé « Le quartier de la Gare de Mantes - schéma général des OAP ». De même, sur ce plan général, la flèche verte correspondant au futur TCSP de la ZAC de Mantes Université, et orientée nord - sud, devra être supprimée ».*

L'OAP EM 5 : quartier gare d'Epône–Mézières :

Mail 54 : M. DAVIS a écrit : *« Le schéma prévu dans l'OAP à enjeu métropolitain spécifique à la gare d'Epône - Mézières n'apporte pas d'éléments supplémentaires par rapport au schéma global de l'OAP. Sauf erreur de ma part, il serait bien de supprimer ce schéma trop précis* ».

Mail 84 : M. LEVE estime : *« Que certains projets sont déjà en cours ou réalisés comme la ZAC de la Gare partie intégrante de l'OAP EM5… » « Que notre commune comporte environ 3500 habitants, tous ces ajouts représentent donc un taux de croissance énorme ». « Que les projets tels qu'ils sont ne paraissent pas appropriés et n'intègrent pas de chantiers d'infrastructure, qui ne peuvent clairement être lancés a posteriori* ».

Avis du Maire de MEZIERES : La commune demande : « *de scinder en deux cette OAP : en OAP d'enjeux métropolitains sur le secteur gare et en OAP de secteur à échelle communale pour la ZAC des Fontaines, …la modification du zonage et du règlement de la ZAC des Fontaines doit être effectuée conformément aux documents validés par la commune, et reconnus pertinents par GPS&O, …la localisation de la liaison A13/RD28 doit être corrigée, … plusieurs autres corrections concernant cette OAP* ».

L'OAP EM 9 du quartier des Aulnes : 2 observations

Mail 114 M. RAJAT, représentant la société CAPELLI, estime : « *qu'il n'est pas souhaitable d'encourager l'implantation de commerces en rez-de-chaussée le long de l'avenue du Maréchal Leclerc et à l'angle de l'avenue des Aulnes, pour les raisons suivantes :*

- *Ils viendraient faire concurrence aux commerces « historiques » du centre-ville de Meulan situés à une centaine de mètres seulement de l'OAP*
- *Parce que l'OAP se situe en face d'une zone d'activité avec de grandes surfaces commerciales*

- *Parce que l'installation de commerces en pied d'immeuble rendra difficile la plantation d'arbres souhaitée en front de rue et nuirait au trafic routier déjà très dense*

In fine, la société CAPELLI pense qu'il est préférable de dédier en intégralité un ou plusieurs immeubles à des bureaux et/ou des commerces, permettant ainsi une liaison avec la zone d'activité et un aménagement logique tant en termes de trafic routier, de stationnements que d'harmonie d'ensemble ».

Mail 559 ANONYME : Ce contributeur « *s'étonne qu'il n'y ait pas eu de réflexion sur la traversée du Pont de Meulan-Les Mureaux et qu'aucune OAP ne soit envisagée sur le quartier du Paradis… Il est indiqué qu'au niveau du secteur des Aulnes une zone commerciale et de logements sera développée ou renforcée. Elle risquerait de faire concurrence au centre-ville en sachant qu'une Action Cœur de Ville est lancée* ».

L'OAP EM 10 : quartiers gare de Vernouillet – Verneuil et de Triel :

A fait l'objet de 8 observations déposées sur le Registre dématérialisé sous les N°419-587-772-818-906-934-952-971

Mail N° 419 M. SWYSEN, (Direction du Patrimoine de la Direction Interrégionale Ile de France de CDC Habitat Social) : « *En complément de l'avis de la commune de Vernouillet sur le volet OAP du PLUi de la GPS&O, nous souhaitons apporter des précisions sur le projet de renouvellement urbain du quartier du Parc. Nous confirmons l'avis de la commune de Vernouillet sur la nécessité de supprimer les orientations trop détaillées dont la programmation n'est pas encore validée. Il convient ainsi d'afficher une orientation plus globale sur la centralité du quartier à savoir « centralité à renforcer (habitat/activités/commerce/équipement)* ».

Mail 587 M. HOULLEMARE (maire honoraire) a écrit : *« Sur l'OAP du quartier gares Verneuil-Vernouillet-Triel, il est proposé de renforcer le pôle de la gare alors que l'ensemble du secteur est construit de villas remarquables qu'il conviendrait de valoriser. Une construction de hauteur limitée R+2+C (pour ne pas supprimer les cônes de vues depuis le côteau) au-dessus du parking de la gare permettrait l'intensification souhaitée. Le tracé de liaison douce au droit de l'Espace R. Barrat est aberrant. Le projet d'espace « naturel », déjà en place sous forme de talus SNCF à cet endroit suscite cette idée surréaliste qui nécessiterait une seconde passerelle au-dessus des voies. Il faut donc modifier le tracé vers la passerelle existante* ».

Mail 772 Mme GRAND'JANY estime que « *Renforcer le pôle de la gare, en particulier par la construction de nouveaux logements, d'équipements, et la réalisation de liaisons douces et d'espaces d'intermodalité est à mon sens une illusion* ».

Mail 818 un ANONYME écrit : « *Dans le PLU arrêté, l'OAP de secteur à enjeux métropolitains du quartier de la pointe de Verneuil est décrit : constructions d'environ 600 logements (70 logements à l'hectare), création d'un port de plaisance de 200 anneaux…Ce projet de construction d'immeubles au milieu d'une base de loisirs régionale identifiée au schéma directeur nous paraît pour le moins surprenant* ».

Mail 906 Mme MIALOT (pour l'AUCALM) a écrit pour le compte de l'Association des Usagers Civils de l'Aérodrome des Mureaux (AUCALM) : « *L'orientation d'aménagement et de programmation à enjeu métropolitain de la Pointe de Verneuil prévoit l'implantation d'une zone mixte, à savoir la construction d'environ 70 logements dont 25% de logements sociaux…... Il est projeté des bâtiments collectifs allant jusqu'à R+4 et ponctuellement jusqu'à R+6 : La hauteur maximale autorisée des immeubles dans le futur quartier de la Pointe de Verneuil est excessive et n'est pas prise en compte par le zonage du PEB actuel. L'association AUCALM considère qu'il est nécessaire de réduire la hauteur autorisée dans la zone, et sollicite de votre bienveillance qu'une réserve soit posée à cet*

effet. L'association AUCALM souligne que le secteur de la Pointe de Verneuil est situé dans l'axe des pistes de l'aérodrome des Mureaux. Cette zone ne comporte à ce jour aucune habitation. Elle rappelle « que les mesures pour l'élaboration des plans d'exposition au bruit sont prises au niveau du sol ».

Mail 934 Mme GUY (pour NEXITY) a écrit : « *sur l'OAP du quartier du Parc à Vernouillet, le PLUI classe cette OAP en zone UCb ; ce zonage ne répond pas aux critères du projet d'aménagement ; elle propose un classement en UCa* ».

Mail 952 M. MARTELOT (de Vernouillet) : « *estime que si l'aménagement du Pôle Gare est acceptable, en revanche le projet dit de la pointe de Verneuil qui prévoit 600 logts à proximité de Vernouillet n'est pas acceptable car situé dans une OAP trame verte et bleue* ».

Mail 971 M. MOULINEAU a émis des remarques concernant la commune de Triel-sur-Seine. : « *Il n'y a pas d'OAP prévue sur la commune de Triel. Aucune OAP pour la réhabilitation du bâti existant. L'aménagement du secteur de la gare de Vernouillet-Verneuil dont l'attractivité devrait être très amplifiée avec l'arrivée de EOLE ne profite pas à la commune de Triel. En conclusion, je vous prie de bien vouloir émettre un avis défavorable sur le projet de PLUi, approuvé par la commune de Triel-sur-Seine* ».

Courrier N° 82 de Me LALANNE avocat a adressé cette requête :« *J'interviens auprès de vous en qualité d'avocat de : Madame Louise DELOR, née MAGREZ demeurant à TRIEL-SUR- SEINE, Monsieur Alexandre GUERFA et Madame Déborah GUERFAL, née O'CONNOR demeurant ensemble à TRIEL-SUR-SEINE (78510) ; Madame Laurence JOWETT, née TONNERRE et demeurant e à TRIEL- SUR-SEINE (78510); Monsieur Patrick PENKO,) et Madame Sylvia PENKO, née KEMPSKA, demeurant ensemble 182 Rue Paul Doumer à TRIEL-SUR-SEINE (78510) ; Monsieur Henri PREVOST, Madame Joëlle PREVOST, et Monsieur Philippe PREVOST, demeurant à TRIEL-SUR-SEINE (78510). Madame DELOR, Monsieur et Madame GUERFAL, Madame JOWETT, Monsieur et Madame PENKO ainsi que Messieurs et Madame PREVOST sont propriétaires de différents biens immobiliers situés en centre-ville de TRIEL-SUR-SEINE dans un îlot constitué entre la rue Paul Doumer à l'Ouest, la Place de la Gare à l'Est, les rues de la Gare et de l'Hautil au Nord et la rue René Pion au Sud : …, les exposants demandent la modification de l'OAP EM 10 en lien avec tout ce qui précède. Il ne saurait en effet être de question d'identifier l'îlot comme un secteur à dynamiser alors que l'impératif de protection patrimoniale et écologique suppose précisément de le préserver* ».

L'OAP EM 11 : Boucle de Chanteloup, Carrières et Triel a **fait l'objet de 8 observations 574-587-595-785 et 852 (idem Obs 530-543-847) déposées sur le registre dématérialisé :**

Mail 587 de M. HOULLEMARE (maire honoraire) a écrit : « *1) Les voies principales « existantes » mentionnées dans l'OAP sont pour certaines incompatibles avec des flux renforcés et une sécurité normale : rue Général Leclerc, rue des Réservoirs, rue des Tournelles, rue des Saussaies… L'affichage de ces voies comme dessertes de transit est trompeur, compte tenu des emprises indispensables, tant à Triel qu'à Chanteloup. 2) La voie nouvelle desservant la butte des Basins semble ignorer le Club-house Tennis tout récent ??? Les 4 nouveaux îlots, « justifiés » par la présence de Bel-Horizon à Pissefontaine, et prévus jusqu'à R+5 ne respectent pas (évidemment) les caractéristiques du bâti pavillonnaire environnant* ».

Mail 574 M. CAMPOS sur Triel : « *Le secteur de L'O.A.P. Feucherêts Basins (avec projet de constructions), situé à l'est de Pissefontaine-Triel-sur-Seine en direction de Chanteloup, contredit l'O.À.P. Trame Verte et Bleue, destiné à être protégé comme « Continuité écologique à préserver ». Ces zones, 1AUBa et Ne doivent être requalifiées*

en NV ou NP. Elles constituent la dernière liaison verte et écologique entre la Forêt de l'Autil et la plaine de Triel sur ce secteur de la butte, déjà fortement urbanisé ».

Mail 595 M. ADAM (de Carrières sous Poissy) a écrit : « *Les OAP prévues à Carrières sous Poissy ne figurent ni au plan de zonage par commune ni dans le document OAP échelle version communale VERSION ARRET. Cette absence nuit à la bonne information du public, car si l'on suit les instructions du mode d'emploi on passe à côté d'informations capitales sur les règles permises ; les informations, il faut les chercher dans la partie 2 OAP des secteurs à enjeux métropolitains ? Les OAP prévues ne sont destinées qu'à urbaniser à outrance le long de la RD 190, densifier le front urbain du côté du parc du peuple de l'herbe et du secteur du port de Triel Ecopôle où 25000 m2 de logement sont prévus ? Encore et encore du béton. Ça suffit* ».

Mail 785 ANONYME a écrit : « *En complément de l'avis de la commune de Chanteloup-les-Vignes sur le volet OAP du PLUi de GPS&O, nous souhaitons apporter les compléments suivants : il semble que le projet de logements situés à l'angle des rues Quertaines et d'Arlequin que nous portons, ne figure pas sur le projet d'OAP ni sur les remarques de l'avis de la commune de Chanteloup-Les-Vignes. Il convient d'inscrire cette opération de logement en « secteur mutable » afin de permettre la mise en œuvre du projet. Il est important de rappeler que ces projets d'initiative publique sont prévus à court terme. Des études de faisabilité sont en cours pour permettre la réalisation, selon les morphologies retenues, de 20 à 40 logements. Concernant le nombre de places de stationnement, le PLUi exige la création de 1,8 place de stationnement. Ce seuil semble trop important pour assurer la faisabilité des projets envisagés sur les secteurs dits mutables. Il est proposé de baisser cette obligation à 1,4 place de stationnement sur les secteurs hors périmètres de 500 mètres et sur l'ensemble du quartier de la Noé. Cette exception devrait figurer sur l'OAP* ».

L'OAP EM 12 : l'Axe Poissy sud – Villennes-sur-Seine – Orgeval (zone des 40 sous) : a fait l'objet de 14 observations N° : 181-189-222-351-610-633-658-672-677-689-739-771-812-1005. Les Obs 610-658-672-771 qui concernent plus particulièrement la zone dite « des 40 sous » sur la commune d'Orgeval développent des arguments identiques :

Mail 181 et 189 Mme DROMARD a écrit par 2 fois : « *Le contenu de l'OAP « 40 sous » n'est pas défini. Cette absence de projet sur une zone aussi étendue (64 ha au total) pose un double problème : elle empêche toute perspective intelligente sur l'avenir d'Orgeval et elle fait courir un risque réel d'aménagements opportunistes sur cette zone. La densification générale proposée ou le respect des engagements de logements sociaux supposent un plan d'ensemble sur tout le territoire de la commune. Faute de projet sur la zone, nous serons contraints de sur densifier les hameaux, ce qui n'est pas envisageable. Elle demande qu'un projet global d'aménagement de la zone soit établi par la GPS&O en collaboration avec la commune et les associations* ».

Mail 222 M. JAROSSON a écrit : « *J'exprime ici mon désaccord quant à ce qui nous est proposé dans ce PLUi, notamment sur la Zone de Quarante Sous. Il y a déjà trop de zones commerciales entre Chambourcy et Orgeval pour en créer encore une plus grande sur notre commune* ».

Mail 351 M. LANGLAIS a écrit : « *Le projet de PLUI sur la commune d'Orgeval devrait être amélioré à minima sur les 2 points suivants : - zone des 40 sous : Poumon économique du village dont le réaménagement (circulation, habitat, zone économique) doit être pensé globalement, cette vaste zone (64 ha au total) ne bénéficie pas d'une OAP clairement définie… - la densification générale proposée ou le respect des engagements de logements sociaux supposent un plan d'ensemble sur tout le territoire de la commune. Faute de projet sur la zone, nous serons contraints de sur densifier les*

hameaux ce qui n'est pas envisageable ».

Mail 610 et 658 de M. JUTTEAU : « *Les éléments structurants de l'OAP des 40 sous (voiries, superficies constructibles, nombre de m² en logements, équipements et infrastructures, …) qui devraient être définis dans le PLUI avec les garde-fous et limitations appropriés sont absents… Aucune vision d'ensemble de ce secteur ne se dégage alors que son avenir est fondamental pour celui d'Orgeval. Je demande donc que le contenu de l'OAP « 40 sous » soit défini en accord avec la commune et non contre elle, avec des limitations claires et précises, que ce soit pour la zone commerciale ou la zone à urbaniser. Tout choix structurant, comme la requalification de la zone « Art de Vivre », ne pourra se faire contre l'avis de la commune. On ne peut faire un chèque en blanc à la Communauté Urbaine GPS&O au travers du PLUI sans en connaître un minimum sur les intentions* ».

Mail 633 de M. GAGNIERE : « *Le contenu de L'OAP "40 Sous" doit être défini en accord avec la commune, avec des limitations claires et précises que ce soit pour la zone commerciale ou la zone à urbaniser. Tout choix structurant, comme la requalification de la zone "ART de Vivre" ne pourra se faire contre l'avis de la commune* ».

Les Mails 672, 677, 689 et 771 reprennent les mêmes arguments.

L'OAP EM 13 : l'Axe Poissy sud : Poissy GARE – Centre-ville – Beauregard

Mail 401 : M. GARDIES concernant le SECTEUR AXE LYAUTEY - VILLA SAVOYE de l'OAP 13 estime que :

« 1- Le plan prévoit de récupérer la pointe Nord de nos parcelles et de la transformer en espace public. Cela nous prive de la construction du bâtiment de logements « phare » que nous avions imaginé en entrée de quartier.

2- ce plan prévoit la réalisation de « continuité verte » au sein de notre quartier, aux endroits mêmes où nous avions prévus la réalisation de voies de désenclavement du quartier permettant :

- *un adressage des bâtiments existants comme des nouvelles constructions,*
- *le passage des secours, des services de police ou encore,*
- *la collecte des OM, ….*

3- qu'il n'est pas nécessaire de démolir deux cages d'escaliers pour y réaliser deux continuités vertes !!!! »

L'OAP EM 14 : La Confluence Seine –Oise et Plaine d'Achères

Courrier N°85 de M. TALAMONI, directeur général délégué de CITALLIOS, a adressé plusieurs observations sur les OAP à enjeux métropolitains ; notamment concernant le secteur de la gare d'Andrésy il a écrit : « *Ce secteur fait l'objet d'une OAP, classée en zone UAb12, dans le projet de PLUi. L'examen du projet de PLUi nous conduit à exprimer des observations portant sur des règles qui compromettent la réalisation du projet tel qu'il a été arrêté* ».

3.2.3.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Les OAP à enjeux métropolitains instituées sur l'ensemble du territoire de GPS&O sont répertoriées dans le dossier III – partie 2. Elles sont au nombre de 14 :

Partie ouest du territoire :

1. Le quartier de la gare de MANTES
2. Mantes station- le quartier de la Musique
3. Le quartier du val fourré-Seine-Butte verte
4. Le Port de Limay –Porcheville- le quartier gare de Limay partie centrale du territoire
5. Le quartier Gare d'Epône – Mézières
6. La confluence Seine Mauldre

7.Les Mureaux – secteur centre-gare

8.Les Mureaux – Entrée Sud-Musiciens

9.Le secteur des Aulnes (Meulan – Hardricourt- Tessancourt)

Partie Est du territoire :

10. Les quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et de Triel

11 La Boucle de Chanteloup, Carrières et Triel

12 L'Axe Poissy Sud - Villennes-sur-Seine- Orgeval

13 Poissy Gare – Centre-Ville – Beauregard

14 La confluence Seine Oise et Plaine d'Achères

Dossier III partie 2 : Présentation Générale des orientations d'Aménagement et de programmation de secteurs à enjeux métropolitains :

Ces OAP de secteurs à enjeux métropolitains, dites OAP d'enjeux métropolitains ou OAP EM illustrent fortement la dimension réellement intercommunale de l'élaboration du PLUI. Au-delà d'un travail collectif et co-élaboré avec les 73 communes des aires de coopération pluri-communales ont émergé (aire d'influence d'une gare importante, un lieu-frontière de plusieurs communes, l'environnement d'une grande zone économique ou portuaire).

Ces OAP de secteurs à enjeux métropolitains constituent une traduction privilégiée du PADD sur différentes thématiques :

- Réduction forte de la consommation des espaces naturels et agricoles et intensification urbaine dans les cœurs de commune et quartiers gare ;
- Priorité accordée à l'attractivité économique ;
- Mise en valeur des paysages ;
- Réurbanisation des zones commerciales ;
- Lien entre développement urbain et développement des mobilités

3.2.3.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N° 1 :

De nombreux contributeurs ont émis des observations portant sur la programmation, le périmètre et les règles d'urbanisme applicables dans les OAP à enjeux métropolitains. GPS&O envisage-t-il d'apporter les modifications demandées pour répondre aux observations relevées en cours d'enquête ?

Réponse GPS&O :

L'ensemble des contributions déposées dans le cadre de l'enquête publique portant le sujet des OAP a fait l'objet d'une analyse avec les communes concernées selon la méthodologie suivante :

- Vérification si la contribution a déjà été traitée dans le cadre de la phase de concertation préalable à l'arrêt du PLUi,
- Analyse de l'avis de la commune et des personnes publiques associées portant éventuellement sur le sujet évoqué,
- Examen de la nature de la demande ne remettant pas en cause l'économie générale du PLUI arrêté et relevant d'une correction ou d'un ajustement ;
- Examen de la demande au regard des justifications formulées.

Pour toutes les demandes exprimées lors de l'enquête publique, la position de la maitrise d'ouvrage est indiquée dans les tableaux suivants (pièces 2, 3, 4, 5, 6 et 7) portants sur les contributions des habitants et associations, des avis des communes ou des PPA.

Lorsque les demandes recevront un avis favorable au vu des critères d'analyses ci-dessus évoqués et au regard des conclusions de la commission d'enquête, ces évolutions seront effectuées pour l'approbation du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte des précisions apportées par GPS&O sur la méthodologie définie pour satisfaire aux nombreuses demandes de modifications des communes, des Personnes Publique Associées (PPA) et des contributeurs et constate que globalement GPS&O entend répondre favorablement à la majorité des demandes de modifications.

Indépendamment des diverses modifications que GPS&O entend apporter aux OAP à enjeux métropolitains, la commission d'enquête a particulièrement noté les modifications concernant les OAP suivantes :

OAP EM 1 Gare de Mantes :

Cette OAP couvre 2 secteurs : le secteur de la ZAC de Mantes Université le secteur de la ZAC Mantes Innovaparc dont l'EPAMSA, en sa qualité d'aménageur, a sollicité, par courrier N° 96, de nombreuses modifications afin d'harmoniser les dispositions du PLUI avec celles des PLU actuels compte tenu des opérations engagées. Cette demande a également été reprise par le Président de l'EPAMSA par courrier répertorié N° 83.

Dans sa réponse aux demandes des PPA (Personnes Publiques Associées) récapitulées pièce 6 (jointe en annexe), GPS&O s'est engagé à prendre en compte les demandes de l'EPAMSA.

OAP EM 3 : Val Fourré – Seine – Butte verte :

Cette OAP couvre 5 secteurs :

- secteur des physiciens
- secteur des aviateurs/musiciens
- secteur de la place Centrale
- secteur Fernand Bodet
- secteur Braunstein

Dans son avis reporté pièce 5 « avis des communes », la commune de Mantes la Jolie a sollicité la suppression du secteur Fernand Bodet. La commission d'enquête note que GPS&O s'est engagé à prendre en compte cette demande.

OAP EM 4 Port de Limay- Porcheville - Quartier gare de Limay :

La commune de Porcheville ainsi que Le Préfet des Yvelines représentant de l'Etat ont demandé dans leur avis que la prescription indiquant la préservation des cheminées de la centrale EDF soit supprimée. Par mail N° 435 la représentante d'EDF a également sollicité la suppression de cette disposition.

La commission d'enquête note que GPS&O s'est engagé à prendre en compte cette demande. (Voir réponse GPS&O pièce 5). La commission d'enquête fait également remarquer que le coût du maintien en état de ces cheminées est particulièrement élevé.

OAP EM 5 Quartier gare EPONE MEZIERES :

La commune d'Epône a demandé de scinder en 2 cette OAP : une OAP à enjeux métropolitains sur le Secteur Gare et une OAP de secteur à échelle communale pour la ZAC des Fontaines : la commission d'enquête note que GPS&O s'est engagé à prendre en compte cette demande avant approbation du PLUi.

OAP EM 7 Les Mureaux – Secteur centre-gare :

La commission d'enquête observe que GPS&O s'est engagé à prendre en compte l'ensemble des observations de la commune des Mureaux (Cf. pièce 5 avis des communes)

OAP EM 8 Les Mureaux – Entrée Sud – Musiciens :

La commission d'enquête observe, comme mentionné ci-dessus que GPS&O s'est engagé à prendre en compte l'ensemble des observations de la commune des Mureaux. (Cf. pièce 5 avis des communes)

OAP EM 10 Les quartiers gare de Vernouillet - Verneuil et de Triel :

Cette OAP a fait l'objet de nombreuses requêtes concernant particulièrement le secteur de la pointe de Verneuil, dont celles de l'Association ADIV Environnement (mail 695) et l'Association AUCALM (mail 906).

L'association AUCALM (mail 906) rappelle que l'OAP relative au secteur de la Pointe de Verneuil est située dans l'axe des pistes de l'aérodrome des Mureaux et qu'à ce titre elle sollicite la réduction de la hauteur (R+6) hauteur qui leur parait excessive compte tenu des servitudes de l'aérodrome. Elle attire également l'attention sur les nuisances sonores induites par la présence de l'aérodrome. Cette demande ne semble pas avoir été retenue par GPS&O.

La commission d'enquête souhaite que GPS&O s'assure bien de la prise en compte des servitudes liées au Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome des Mureaux approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 1985 dans les dispositions applicables au secteur de l'OAP de la Pointe de Verneuil.

Toujours sur le secteur de l'OAP de la Pointe de Verneuil, les remarques de l'association ADIV Environnement portent sur le respect de la Trame verte et Bleue. L'association signale notamment la présence d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique) dans le périmètre de l'OAP du secteur de la Pointe de Verneuil. L'avis de la commission d'enquête concernant cette contribution est exprimé ci-après dans le sous thème des OAP TVB (Trame verte et bleue).

OAP EM 11 : La Boucle de Chanteloup, Carrières et Triel :

Même si la commission d'enquête a bien noté qu'une OAP ne vaut pas plan d'aménagement, elle observe cependant que l'OAP EM11 qui couvre un large territoire intercommunal comporte 6 secteurs (secteur Feucherets Basins, secteur Dorgelès-avenue de Poissy, secteur Cettons, secteur nouvelle centralité-boulevard de l'Europe, secteur des Rives du Parc du peuple de l'herbe, secteur du Port de Triel – Ecopôle). Ces différents secteurs sont difficilement repérables sur les plans joints au dossier d'enquête. La commission d'enquête estime donc nécessaire de compléter le plan d'ensemble de chaque OAP à enjeux métropolitains par des pastilles indiquant le nom des secteurs.

OAP EM 12 L'Axe Poissy Sud – Villennes- sur- Seine – Orgeval :

Cette OAP couvre en partie le secteur des 40 sous à Orgeval qui a fait l'objet de nombreuses contributions du public. Par ailleurs dans son avis reporté à la pièce 5 (avis des communes) Monsieur le maire d'Orgeval a sollicité la suppression de ce secteur. La commission d'enquête note que GPS&O s'est engagé à supprimer le secteur des 40 sous l'OAP EM12 avant l'approbation du PLUI.

Dans le périmètre de cette même OAP concernant le secteur Axe Poissy Sud la commune de Poissy a demandé de « reprendre l'OAP de la déclaration de projet ». La commission d'enquête prend acte de la prise en compte de cette demande avant l'approbation du PLUi.

OAP EM 13 Poissy gare – centre-ville – Beauregard :

La commission d'enquête note que les observations de la commune de Poissy concernant le secteur de l'Ultra Pointe Robespierre et le secteur Rouget de l'Isle seront prises en compte.

OAP EM 14 La Confluence Seine-Oise et Plaine d'Achères :

La commission d'enquête prend acte de la prise en compte par GPS&O des modifications sollicitées par CITALLIOS (la SEM d'Aménagement des Yvelines) dans son courriel N° 85.

Question N° 2 :

GPS&O envisage-t-il d'apporter sur les plans des OAP des indications permettant une meilleure lecture et un meilleur repérage ?

Réponse GPS&O :

Les PLUi, compte tenu du territoire qu'ils couvrent, ont une organisation interne différente de celle des PLU communaux. Les questions posées sur le contenu du PLUi et notamment des OAP ou des plans de zonage sont bien souvent liées à la difficulté du changement d'échelle et à l'approche d'un territoire dans sa globalité.

Il est précisé que les OAP n'ont pas valeur de plan masse. Elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité et non de conformité au travers des orientations d'aménagement définies dans les dites OAP tel qu'indiqué dans la partie 1 des OAP et du règlement.

Le nom des voies principales va être ajouté sur les zooms des OAP de secteurs à enjeux métropolitains de la même façon que dans les OAP de secteurs à échelle communale. En revanche, compte tenu de leur échelle, ces indications de repérage ne pourront pas être portées dans les 14 schémas généraux de ces OAP.

Cette approche nouvelle de ce PLUi tant sur le fond avec des règles d'objectifs plus que normatives, que sur la forme avec une organisation interne particulière et une terminologie harmonisée nouvelle, suppose une adaptation de la part des communes, des instructeurs et du public.

Un mode d'emploi a été réalisé pour le grand public et joint au dossier d'enquête publique pour une meilleure appropriation de son contenu. Néanmoins ce mode d'emploi nécessite un document complémentaire plus précis.

A ce titre, la CU prévoit l'élaboration d'un guide pratique à destination des praticiens (services instructeurs, aménageurs et des élus communaux) pour accompagner la juste application de ce document.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a bien noté que les plans concernant les OAP à enjeux métropolitains couvrent un large territoire intercommunal et qu'ils n'ont pas valeur de plan de masse. Toutefois elle estime que le document III pièce 2 (Orientations d'Aménagement et de Programmation) qui explicite les dispositions de ces OAP est difficilement lisible par le public et les futurs utilisateurs du PLUi dans la mesure où aucun nom de voie structurante (autoroute, voie départementale ou voie nationale, voie SNCF..) n'est indiqué sur les plans et que, par ailleurs, les noms des secteurs inclus dans ces OAP « *à vaste échelle* » ne sont pas repérés par des pastilles indicatives sur les plans joints au dossier d'enquête.

La commission d'enquête a pris acte que GPS&O s'engageait à compléter les plans des OAP à enjeux métropolitains ainsi que les OAP de secteurs à échelle communale par le nom des voies principales. Elle souhaite également que GPS&O reporte des pastilles indicatives pour le repérage des secteurs sur les plans des OAP à Enjeux métropolitains.

3.2.3.3. Sous-thème relatif aux OAP à échelle communale :

3.2.3.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème

Le PLUI de GPS&O prévoit 108 OAP à échelle communale sur l'ensemble du territoire des 73 communes faisant partie intégrante de la Communauté d'Agglo. Il ressort des observations déposées au cours de l'enquête un manque de concertation avec les communes sur lesquelles ont été reportées ces OAP.

Plusieurs communes ont demandé la suppression d'OAP sur leur commune :

FLINS : suppression secteur 2 de l'OAP Parc Boileau de l'OAP Secteur Ecole suppression du secteur 2 de l'OAP des Bleuets ;

MANTES LA JOLIE : suppression de l'OAP secteur « des Martraits » ;

ORGEVAL : suppression de l'OAP du secteur des 40 sous

FOLLAINCOURT DENNEMONT : suppression de l'OAP du secteur Emmaüs et de l'OAP du secteur Pointe RD 148

MEZIERES SUR SEINE : suppression de l'OAP du secteur des Gravois

AUTRES COMMUNES CONCERNEES PAR DES OAP COMMUNALES

Commune ARNOUVILLE LES MANTES

Obs 86 M. MARCADET : *« sollicite une modification du périmètre de l'OAP secteur 1* »

Commune de BOUAFLE :

4 OAP sont prévues sur le territoire de la commune. Il ressort des observations portées au registre dématérialisé que le public s'oppose fermement à leur réalisation au motif que cela va induire une densification préjudiciable à la vie de la commune.

11 observations ont été déposées sur le registre dématérialisé : N° 384 -417-418-421-425-429-455-499-524-708- et 805

Mail N° 384 du président de l'Association « Alerte Bouafle » : *Il ne s'explique pas « que dans la mesure où Bouafle n'est plus contrainte par la loi SRU de l'obligation de construire 25 % de logement sociaux le PLUI maintient toujours un objectif de 200 logements sur la commune répartis sur les secteurs 1 et 3 de la Serizia. » … « Notre souhait est de revoir, dans le cadre d'échanges constructifs et de discussions basées sur l'intérêt de la commune et de ses habitants, à la baisse des prévisions sur la commune de Bouafle pour être cohérents avec le déficit ou le cas échéant réduire la densité des secteurs « Sérizia » en les réintégrant sur « Fossé Maulet »*.

Mail N° 425 de M. THURET qui « *exprime son plus profond désaccord sur la nouvelle orientation du PLUI de Bouafle. Il partage l'avis de l'association ALERTE BOUAFLE et soutient leur argumentaire. L'OAP Eglise prévoit la construction de quatre immeubles, 20 logements sur les parcelles 223 et 241 (voir cadastre). Nous demandons la révision du projet OAP EGLISE car il est largement surdimensionné et ne comporte que des inconvénients dont voici la liste …* ».

Mail N° 429 de M. BAUDIN qui fait part « *de son rattachement et de son soutien total à l'association ALERTE BOUAFLE. Il soutient l'avis de l'association et soutient leurs arguments. Il exprime son profond désaccord sur l'orientation du PLUI sur la commune de BOUAFLE* ».

Commune de CHANTELOUP LES VIGNES : OAP Secteur « les Guédrus »

Obs N° 6 M. et Mme CHABIN sur registre papier : Concernant l'impact du projet immobilier OAP dit « des Guédrus » sur leur propriété : « *En se référant aux différents plans d'OAP du secteur des « Guédrus » trouvés sur internet, il semble que les trois quarts de notre terrain pourraient faire partie de votre projet d'aménagement, nous*

privant ainsi de « fortes qualités de vues vers les paysages de la vallée de la Seine » (cf. votre descriptif du projet) et nous proposant en échange la vue sur des toits de maisons et l'amputation d'une grande partie de notre propriété. La « qualité paysagère » que vous prônez semble très compromise en ce qui nous concerne. Vous comprendrez aisément que, pour toutes ces raisons, nous nous opposons totalement au projet actuel et nous espérons que nos arguments sauront trouver l'écho favorable auprès de vous. »

Mail 604 de M. et Mme FIGUIERE : « *Nous sommes propriétaires à Chanteloup les Vignes, 30 rue des Cotes Blanches, d'une maison sur un terrain de 1741 m2 (plan cadastral No 731). Il apparait que le bas de notre propriété est contigu à l'OAP (secteur les Guédrus) et que notre terrain sur le schéma d'aménagement est en bordure de la voirie principale prévue. Nous demandons l'autorisation d'une sortie de notre terrain sur cette voirie* ».

Commune de CHAPET : OAP du Mitan

Mail 275 de M. DELFOSSE : « *Notre village subit déjà une très forte circulation routière liée au passage des personnes en transit (de Verneuil Vernouillet notamment) pour accéder à l'A13, et je ne trouve aucune mention au sujet de la sécurité ; L'OAP du Mitan, de par l'augmentation subite du nombre d'habitants va augmenter ces effets. La circulation dans ce quartier ne pourra jamais être fluide et sécuritaire à la vue du nombre d'entrée/sortie. Pourquoi n'y a-t-il pas d'accès direct à la Rue de Verneuil et au Chemin Vert ? Pourquoi les logements sociaux sont-ils enclavés dans le quartier du Mitant au lieu d'être répartis dans tout le village, y compris au cœur du village historique afin de faciliter l'intégration ? ».*

Mail 328 M. CAPANICAS de CHAPET : « J'ai donc été, comme beaucoup d'autres habitants, surpris par le projet du Mitan (340 logements dans le projet initial) mené en catimini et seulement informé lors de la première réunion publique obligatoire présentée par l'EPAMSA. La création de GPS&O et l'action de l'association Préserver Chapet (créée suite à ce choc) ont permis de réduire ce projet à 110 logements. Ce qui est regrettable c'est que malgré les promesses, les habitants et l'association n'ont jamais été consultés ou entendus.

Commune de FLINS SUR SEINE : 3 OAP ont été inscrites sur le territoire de la commune :

- OAP Secteur « les Bleuets et jardins familiaux »
- OAP Secteur « Parc Jean Boileau » qui se compose de 2 sous-secteurs 1 et 2
- OAP Secteur « Ecole

Mail 41 de M. MERY, maire de Flins sur Seine, qui fait remarquer :

« *- que l'OAP secteur « les Bleuets et jardins familiaux » n'est pas conforme aux attentes de la commune dans sa logique d'urbanisation et de contraintes de la loi SRU. La commune valide le secteur 1 dédié aux jardins familiaux. La commune rejette le secteur 2 qui empiète sur un équipement public. La commune souhaite que le secteur 3 englobe toute la surface de 2,3 ha demandée initialement.*

- que l'OAP secteur « Ecole » n'a aucun intérêt au regard des attentes de la commune dans sa logique d'urbanisation et de contraintes de la loi SRU. Elle est d'une surface résiduelle et se situe dans un secteur pavillonnaire intégrant un terrain en bande ayant un intérêt à conserver son caractère de coupure verte, un pavillon, ainsi qu'une maison accueillant la fondation « la vie au grand air » reconnue d'utilité publique.

- que l'OAP secteur « Parc Jean Boileau » est validée pour le sous-secteur 1 mais le secteur 2 doit être retiré car un projet de construction d'un immeuble comportant des locaux d'activités en rdc et 3 niveaux de logements sociaux va être déposé dès 2020. Un règlement de zonage adéquat doit donc être prévu (UBb ou UBa).

- que la zone NE des Bleuets doit être transformée en zone NEe afin d'accueillir des équipements périscolaires ».

Mail 480 de M. le maire de Flins sur Seine sur OAP "Parc Jean Boileau" secteur 2 /zone UAc : « *Point 1 : refus de la commune de permettre un accès sur la RD 14 pour cause de dangerosité. Trop proche du rond-point de la Taupe - les accès sur la RD 14 ne sont pas compatibles avec la continuité de la liaison douche prévue à cet endroit. Point 2 : R+2 : la commune souhaiterait que cette hauteur soit revue à R+2+combles. Cela permettrait de répondre à l'objectif des 35 logements prévus à l'OAP, étant donné la taille limitée du terrain voué à finaliser l'urbanisation de ce sous-secteur. Cette hauteur permettrait au projet du cabinet dentaire/logements sociaux de s'inscrire également dans l'objectif de répondre aux caractéristiques dominantes de l'environnement urbain et d'une meilleure isolation dans laquelle s'intégrerait la construction* ».

Mail 483 de M. HAGEGE (de Flins) : sur OAP du Parc Jean Boileau en Zone UAc : « *Souhaite que la hauteur des constructions soit revue à R + 2 + combles, cela permettrait de répondre à l'objectif de 35 logements prévus à l'OAP, étant donné la taille limitée du terrain voué à finaliser l'urbanisation de ce sous-secteur. Cette hauteur permettrait au projet du cabinet médico dentaire + logements sociaux de s'inscrire dans l'objectif de répondre aux caractéristiques dominantes de l'environnement urbain et d'une meilleure isolation dans lequel s'intégrerait la construction ».*

Commune de FOLLAINVILLE DENNEMONT : 3 OAP ont été instituées sur le territoire communal :

- OAP Secteur « Emmaüs
- OAP Secteur « Croix de Mantes/Victor Hugo »
- OAP Secteur « Pointe RD 148 »

Mail 747 de M. FOURCHET Président de la l'Association Communauté Emmaüs : « *l'OAP Emmaüs se situe en zone NVS1 au PLUI. La communauté d'Emmaüs projette la réalisation d'un ensemble de logements sociaux. M. FOURCHET soulève un problème de délimitation de zone* ».

Mail 956 de M. BOUREILLE (maire de Follainville-Dennemont) : OAP « Pointe RD 148 », le maire demande l'annulation de cette OAP dans la mesure où la commune est seule propriétaire de tous les terrains de ce secteur et seule aménageur et promoteur... :

- OAP « Emmaüs » : le maire estime que cette OAP est totalement inutile et dangereuse. Le PNR l'a également souligné ;
- OAP « Croix de Mantes/Victor Hugo » : le maire demande que le règlement de cette OAP soit modifié pour permettre la réalisation du projet d'aménagement de lotissement et de voirie que la commune a fourni aux services du GPS&O .

Commune de GOUSSONVILLE

Mails 438 et 439, deux personnes ANONYMES ont écrit : « *Concernant le secteur sous l'emprise de l'OAP "Îlot central", les bandes d'implantation prévues au zonage et les espaces paysagers prévus dans le cadre de l'OAP posent un problème de compatibilité. En effet, l'application stricte de ces deux réglementations rend les terrains inconstructibles alors même qu'ils sont situés en plein cœur de village dans une zone réputée urbanisable. Afin de pallier ce problème, il serait souhaitable que le règlement de l'OAP précise que les bandes d'implantation prévues au zonage ne s'appliquent pas dans le cadre de cette OAP* ».

Commune de GUERVILLE

Mail 400 de Mme BRUXELLE : « *Nous vous demandons de bien vouloir annuler l'OAP*

de la Motte (résidence du village) et de classer les parcelles concernées en zone N ou A du PLUI…L'OPA de la Motte est à présent classée en Zone 1AUDd, mais la légende est incomplète, on ne trouve pas à quoi correspond « Dd ». Il est impossible, en lisant vos documents, d'avoir une définition claire de la Zone1AuDd (OAP à échelle communale, zone à urbaniser mixte, mais rien de précis) ».

Commune des ALLUETS LE ROI

Mail 591 de Mme ZWICKERT qui a écrit : « *Je dépose les remarques concernant le PLU I et la commune des Alluets le Roi. En espérant que ces démarches ne sont pas vaines, et qu'elles seront dépouillées et prises en considération. Il est prévu 8 OAP sur le Village des Alluets, ce qui est beaucoup pour un petit village comme le nôtre (actuellement 1280 habitants), d'autant que l'OAP 6 prévoit 90 à 100 habitations qui, en comptant 3 habitants par logement en moyenne, augmentera la population de 25 %. L'OAP 8 prévoit également 10 logements. Ces 2 OAP sont déjà en cours de réalisation : terrains vendus à des promoteurs et début de construction. Dans ce contexte, les OAP 1, 2, 3, 4 apparaissent inutiles et imposées à des particuliers sur des terrains déjà constructibles, une violation du droit légitime de propriété* ».

Mail 882 de Mme BOUCHENEZ : même argumentation que l'observation 591.

Commune de LIMAY : OAP Secteur Centre-Ville

Mail 427 + courrier N°85 de M. TALAMONI représentant la SEM d'aménagement interdépartementale Yvelines - Hauts de Seine, CITALLIOS : « *L'OAP secteur centre-ville est classée en zone UAb3 au PLUI. Pour assurer la faisabilité de l'opération OAP centre-ville il sollicite la modification des règles d'urbanisme régissant cette zone (hauteur, coefficient pleine terre.) ainsi que la modification du périmètre* ».

Mails 907 -913 -915 (Obs identiques) de Mme OLEINIK (secrétaire association Comité de sauvegarde du centre-ville ancien de Limay) : « *Nous invitons GPS&O de revoir ce programme de démolition du centre-ville ancien (OAP centre-ville) en se conformant avec les directives gouvernementales. Cette OAP « centre-ville » n'est qu'un banal projet de promotion immobilière sans notion d'utilité publique flagrante* ».

Commune de MANTES LA JOLIE :

2 OAP projetées sur le territoire de la commune :

- Secteur « des Martraits »
- Secteur « ilot des cygnes »

L'OAP du secteur des Martraits a soulevé une importante opposition des habitants du quartier :

- 73 contributions ont été déposées sur le registre électronique
- 22 contributions ont été déposées sur les registres papier dont 3 pétitions annexées au registre d'enquête totalisant 431 signataires.

Les habitants du quartier des Martraits sont fermement opposés à l'OAP qui couvre leurs propriétés.

Mail 35 de M. THOMAS a écrit : *Je suis habitant du quartier des Martraits à Mantes La Jolie depuis mon enfance. J'apporte mon soutien à Monsieur Cognet, Maire de Mantes La Jolie qui s'oppose à cette OAP. Je suis également le porte-parole de mon frère et de ma sœur qui sont mineurs et qui ne peuvent donc pas s'exprimer en leur nom* ».

Mail 58 de Mme MALNUIT a écrit : « *Habitante du quartier des Martraits, je suis hostile à l'OAP prévue dans le PLUI du GPS&O. La qualité de vie de ce quartier, de plus chargé d'histoire, ne peut et ne doit être dénaturé pour réaliser un nouveau quartier bétonné, en y ajoutant une dévalorisation des biens. C'est pourquoi je m'oppose catégoriquement à cette OAP et apporte mon soutien à Monsieur Le Maire de Mantes la Jolie, Monsieur*

Raphael COGNET, et espère que le bon sens et l'intérêt de la qualité de vie de ce quartier l'emporteront ».

Mail 100 de l'ASSOCIATION "PRÉSERVATION ET DÉFENSE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER MANTAIS" a écrit : *En première lecture, notre association demande à ce que le quartier des Martraits soit préservé. La ville nous a dit avoir demandé à ce que l'OAP soit retirée elle a créé des espaces verts afin de sanctuariser les espaces »*.

Mail 113 M. MERELLE a écrit : *Comme nombre de mes voisins, j'ai récemment pu prendre connaissance du projet dit "OAP des Martraits" inclus dans le PLUI de l'agglomération. Interpellé, le Maire de Mantes la Jolie a déclaré (et confirmé par écrit aux habitants) devant l'Assemblée générale de l'Association des Habitants des Martraits que ce projet n'irait pas à son terme* ».

Commune de MEZIERES SUR SEINE : OAP Secteur « les Gravois »

Registre dématérialisé : De nombreux contributeurs ont manifesté leur opposition à l'OAP de secteur « les Gravois » :

Mail 191 M. CAVELOT a écrit : *Je suis contre l'AOP des gravois sur la commune de Mézières sur Seine ».*

Mail 582 M. ROUSSIN a écrit : *Je suis complètement contre le projet de l'OAP des Gravois qui va a l'encontre de l'esprit rural de Mézières sur Seine* ».

Mail 880 M. LEVE (pour le collectif OAP Gravois) a écrit : « *Vous trouverez ci-joints une pétition (signée par 53 personnes) concernant des réserves sur le PLUi méziérois et en particulier l'OAP Gravois, avec son courrier explicatif, à ajouter à l'enquête publique. « Contre le projet immobilier OAP Les Gravois* ».

Courrier N° 77 de M. et Mme CHABRIER ont écrit : « *Nous sommes les propriétaires des parcelles N° D563 et D675, situées au 13, rue des Gravois à Mézières-sur-Seine. Le périmètre de cette OAP intègre la parcelle sur laquelle se situe notre propriété… »*

Et plus loin

« *Ces approximations et oublis témoignent, en l'état, de l'absence d'une véritable connaissance des lieux et d'un manque de pertinence dans le choix de l'emplacement de cette OAP...*

Il est indispensable que la communauté urbaine revoie sa position quant à la pertinence de l'emplacement choisi pour cette OAP ou à défaut qu'elle redéfinisse convenablement cette opération afin de rester cohérent avec l'espace environnant existant ».

Courrier N° 86 de M. DOUALAN a écrit : « *Je viens vous faire part de mon mécontentement concernant le projet AOP des Gravois Je suis propriétaire du 138 rue nationale à Mézières sur Seine comprenant une maison avec jardin Vous voulez rachetez à prix toute la zone qui comprend le jardin de ma propriété qui je vous le rappelle constructible, afin d'en faire une zone d'habitation* ».

Commune de MEZY : OAP Secteur rue Erambert

Mail 57 M. et Mme TRICOT : « *Il parait tout-à-fait incompréhensible de construire des logements sociaux en plein centre de notre village, dans le parc d'un patrimoine quasi-historique avec les dégâts écologiques que cela va entrainer* ».

Mail 775 de M. GENIN : « *Concernant l'OAP située au 12 rue Erambert, à Mézy sur Seine, construire à terme 76 logements semble être une aberration, terrain inadapté…, Je ne peux que contester cette O À P car le projet qu'elle sous-tend me semble caractériser un trouble anormal et excessif de voisinage au titre de la dégradation du paysage et de l'environnement* ».

Mail 963 Monsieur le maire de Mézy-sur-Seine : « *Dans l'OAP, secteur rue Erambert-rue Alfred Lasson de Mézy sur Seine, nous suggérons d'apporter quelques corrections :*

- Focaliser clairement l'OAP sur la cinquantaine de logements qui sont dans la zone précédemment N et faire apparaître la zone hachurée du nord du terrain comme opération faisant déjà l'objet d'un permis de construire accepté (nous avons eu la réflexion qu'il y a confusion sur ce permis déjà accepté alors que l'OAP fait partie d'un PLU en cours d'approbation)

- Nous suggérons de remettre les espaces figurant en vert sur le schéma d'aménagement en zone NV ».

Sur le Registre papier : 15 observations ont été déposées sous les N° 1-2-3-4-6-7-8-11-13-14-15-19-23-25bis-et 27 dont les signataires s'opposent fermement à l'OAP du secteur Rue Erambert.

Commune d'ORGEVAL : 2 OAP sont inscrites sur le territoire de la commune :

- OAP secteur « vente Bertine »
- OAP « secteur Villennes »

L'OAP du secteur Vente Bertine a fait l'objet des observations suivantes déposées au registre d'enquête dématérialisé.

Mail 116 M. et Mme MARKMAN-GINER : sont opposés à l'OAP du secteur Vente BERTINE « *qui va nuire grandement non seulement à la beauté de la ville, mais surtout au cadre de vie des habitants* ».

Mail 505 M. PIGEON (d'Orgeval), propriétaire de la parcelle AC86, a écrit : *« je souhaite que sa classification soit revue et que ce terrain soit à nouveau constructible, comme inscrit dans le PLU de 2008. Il propose « pour assurer la continuité urbanistique des constructions que la parcelle soit intégrée à l'OAP « vente Bertine » afin d'alléger la densité sur cette OAP* ».

Mail 513 M. PETITPAS qui demande « *que le secteur des "Gaillonets" soit inclus dans sa totalité dans l'OAP "Vente Bertine". L'aménagement de ce secteur a pour objectif de réaliser une opération d'ensemble regroupant des logements diversifiés dans un souci de cohérence et de qualité architecturale et paysagère. Cette extension du périmètre d'application de l'OAP répond à la recherche de densification sur la commune d'Orgeval* ».

Mails 547 et 566 de M. PICOLOT : « *Demande l''extension du périmètre d'application de l'OAP "Vente Bertine" avec une requalification du zonage du secteur des "Gaillonets" à ORGEVAL* ».

Mail 576 de M. ANTUNES DOS SANTOS : « *Demande l''extension du périmètre d'application de l'AOP "Vente Bertine" avec requalification du zonage du secteur des Gaillonets à Orgeval* ».

Mail 614 de Mme DESOBEAU : « *Veuillez trouver ci joint la demande d'extension du périmètre d'application de l'OAP "Vente Bertine" ».*

(NDLR : Se reporter aux Mails 513, 566 et 576)

Obs N°34 de M JUILLET maire d'Orgeval sur le registre papier : « *Lors de sa séance du 7 mars 2019, le Conseil Municipal de la ville d'Orgeval a donné un avis défavorable au projet de PLUI considérant l'insuffisance de définition d'une OAP pour la zone sud prévoyant un quartier mixte à dominante habitat* ».

Obs N°37 de M. TREBOIT sur le registre papier qui demande « *une extension du périmètre de l'OAP "Vente Bertine" avec une requalification du zonage du secteur des "Gaillonets" à ORGEVAL dans le PLUi du GPS&O. Si ce secteur n'était pas urbanisé, il*

constituerait un pôle tentant pour une occupation « sauvage ». Il demande également « que la limite de l'Espace Boisé Classé soit ramenée dans le PLUi à ce qu'elle est dans le PLU actuel et que la continuité paysagère de 50 m de large sur toute la lisière de l'Espace Boisé Classé à l'ouest de ce secteur des "Gaillonets" soit unifiée du nord au sud, voir plan joint en annexe ». Il conteste « la continuité paysagère de 50 m de largeur figurant sur le plan de zonage du secteur des "Gaillonets", dans le PLUI, en l'accrochant sur la parcelle AC-120 ».

Courrier N°81 de M. CHERON a adressé une requête conjointe avec l'Association de Défense de la Propriété Foncière et des Exploitants de la région d'Orgeval : « *Demande d'extension du périmètre d'application de l'OAP "Vente Bertine" avec une requalification du zonage du secteur des "Gaillonets" à ORGEVAL dans le PLUi du GPS&O ».*

Avis de Monsieur le Maire d'ORGEVAL du 5 MARS 2019 sur les points suivants :

OAP EM 12 : l'axe Poissy Sud-Villennes sur Seine-Orgeval :

« - La hauteur n'étant pas limitée dans l'OAP, c'est la hauteur règlementaire qui s'applique à savoir 21m de façade et 24 m au faitage ce qui n'est pas acceptable sur le territoire communal. La commune souhaite une hauteur de 12 m de façade et de 15 m au faîtage comme actuellement :

- Pareillement, la densité n'est pas indiquée. Or, la commune ne peut accepter une densité supérieure à environ 100 logements à l'hectare sur la zone.

- Il est proposé dans ces conditions de supprimer l'OAP sur le secteur des 40 sous en l'absence de projet accepté et d'instaurer un périmètre de projet et des servitudes en attendant la validation d'un projet d'ensemble aussi bien à l'ouest qu'à l'est.

- Compte-tenu de la position géographique de la zone des 40 Sous située à mi-chemin entre les hôpitaux de Poissy et d'Aubergenville, des logements sociaux pourraient être affectés à l'opération de logements à destination du personnel hospitalier présentée par la Présidente de la Région, Mme Pécresse ».

OAP de secteur Vente Bertine : « *Il semble incohérent d'intégrer des ruptures d'urbanisation dans l'OAP qui doit encadrer la construction. La commune demande à ce que la rupture d'urbanisation à l'Est soit supprimée pour permettre une urbanisation homogène le long de la Rue quitte à ce qu'une percée visuelle sur le paysage soit prévue. De plus, la préservation du verger semble compromise dès lors qu'il se situera entre deux ensembles d'habitation* ».

OAP de secteur Villennes : le maire sollicite diverses modifications qui ne remettent pas en cause cette OAP.

Par ailleurs Monsieur le maire demande :

« *- le maintien de l'OAP de secteur « Montamets » inscrite au PLU communal modifié (modification de 2018). Elle doit être conservée pour permettre la délivrance des autorisations pour la réalisation d'un lotissement. ;*

- le maintien de l'OAP de secteur « Feucherolles Colombet » inscrite au PLU communal pour permettre la délivrance d'un éventuel permis de construire modificatif sur une opération en cours et qui pourrait ne pas respecter totalement les règles de la zone UAc.
- la création d'une nouvelle OAP de secteur « Daumesnil ».

Obs N° 12 (sur registre papier) de M BOISRAMÉ, propriétaire d'une maison au 172, chemin de la MALRUE à Orgeval, parcelle cadastrée AN 56, qui *« sollicite la modification du périmètre de l'OAP secteur Villennes incluant la parcelle AN55 lui appartenant selon plan annexé au registre d'enquête papier ».*

3.2.3.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Les OAP de secteurs à échelle communale correspondent :

- **À des espaces où les enjeux d'aménagement et les réponses à y apporter relèvent de l'échelle local de la commune concernée ;**
- **À des espaces de recomposition urbaine ou d'extension de l'urbanisation, classés en Zone U (urbaine) ou en zone AU (à urbaniser) et de dimension relativement réduite**

3.2.3.3.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

GPS&O entend-il prendre en compte la suppression des OAP précitées, notamment l'OAP du secteur des Martraits à Mantes la jolie qui a soulevé de très nombreuses protestations.

Réponse du GPS&O :

S'agissant de la suppression de l'OAP des Martraits, elle sera effectuée conformément à la demande de la commune, pour l'approbation du PLUi.

Il est important de préciser que les communes de Mézières sur Seine et de Follainville-Dennemont n'ont pas demandé dans leurs avis officiels la suppression des OAP citées dans l'annexe 1 du PV de synthèse (OAP Gravois et OAP secteur Emmaüs). S'agissant de la commune d'Orgeval, la suppression demandée de l'OAP des 40 sous était une alternative au cas où des demandes de modifications souhaitées par la commune n'étaient pas prises en compte. Il convient de se reporter aux éléments de réponse apportées aux avis des communes cf. Pièce n°5.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'engagement du GPS&O de supprimer avant l'approbation du PLUi les OAP de secteur à échelle communale suivantes :

Commune de Mantes la jolie : suppression de l'OAP de secteur de Martraits demandée par la commune et de nombreux contributeurs.

Commune de Follainville Dennemont : la commune n'a pas expressément sollicité la suppression de l'OAP du secteur Emmaüs, toutefois la commission d'enquête a relevé que dans le mail N° 956 Monsieur le maire a écrit « qu'il estimait cette OAP totalement inutile et dangereuse ». C'est pourquoi la commission d'enquête s'interroge sur le maintien de cette OAP.

Commune de Flins sur Seine : Suppression de l'OAP secteur Ecole.

Commune de Mézières sur Seine : concernant la suppression de l'OAP des gravois la commission d'enquête prend acte que la commune n'a pas demandé expressément la suppression de cette OAP mais a uniquement sollicité la modification de son périmètre (Obs N° 4). Toutefois la commission d'enquête s'interroge sur le maintien de cette OAP dans la mesure où de nombreux contributeurs ont sollicité sa suppression (pétition de 53 personnes, représentant la grande majorité des propriétaires de ce secteur), et que plus inquiétant la commission d'enquête a relevé que cette OAP se situe au sein d'une zone inondable et exposée à des nuisances sonores importantes. (Voir page 205 du document III partie 3)

Concernant la commune d'Orgeval : la commission d'enquête note la suppression de l'OAP du secteur des 40 sous inclus dans l'OAP EM 12.

Question N°2 :

La commission d'enquête souhaite connaître les réponses apportées par GPS&O au regard des observations déposées dans les registres d'enquêtes concernant notamment la modification de périmètre, la modification de zonage et la modification de programmation.

Réponse du GPS&O :

L'ensemble des contributions déposées dans le cadre de l'enquête publique portant le sujet des OAP a fait l'objet d'une analyse avec les communes concernées selon la méthodologie suivante :

- Vérification si la contribution a déjà été traitée dans le cadre de la phase de concertation préalable à l'arrêt du PLUi,
- Analyse de l'avis de la commune et des personnes publiques associées portant éventuellement sur le sujet évoqué,
- Examen de la nature de la demande ne remettant pas en cause l'économie générale du PLUI arrêté et relevant d'une correction ou d'un ajustement,
- Examen de la demande au regard des justifications formulées.

Pour toutes les demandes exprimées lors de l'enquête publique, la position de la maitrise d'ouvrage est indiquée dans les tableaux suivants (pièces 2, 3, 4, 5, 6 et 7) portants sur les contributions des habitants et associations, des avis des communes ou des PPA.

Lorsque les demandes recevront un avis favorable au vu des critères d'analyses ci-dessus évoqués et au regard des conclusions de la commission d'enquête, ces évolutions seront effectuées pour l'approbation du PLUi.

S'agissant de la méthodologie d'analyse des changements de zonage de zone A ou N vers de la zone Urbaine se reporter à la réponse à la question 1 au chapitre 5.3 ci-après.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note que globalement GPS&O, après analyse des nombreuses contributions déposées au cours de l'enquête, s'est engagé à prendre en compte les demandes de modifications lorsque celles-ci étaient mineures et ne remettaient pas en cause l'économie générale du PLUI.

Toutefois concernant les OAP suivantes pour lesquelles GPS&O n'a pas souhaité répondre favorablement à la demande de certaines communes, la commission d'enquête invite GPS&O à reconsidérer sa position :

Commune d'ORGEVAL : secteur Vente Bertine

Le maire d'Orgeval a demandé la suppression de « la rupture d'urbanisation à l'Est pour permettre une urbanisation homogène le long de la rue ». La commission d'enquête estime que cette demande se justifie.

Commune de FLINS-SUR-SEINE : OAP Les Bleuets et jardins familiaux

Le maire a demandé que le secteur 3 englobe toute la surface de 2,3 ha jusqu'à la sente rurale N°46 qui doit servir comme route d'accès et voie de retournement pour les transports en commun. La commission d'enquête est favorable à l'extension du secteur 3.

Commune de FOLLAINVILLE DENNEMONT : OAP RD 148

Le Maire a sollicité la suppression de l'OAP RD 148, la commune étant unique propriétaire du foncier. La commission d'enquête estime que cette demande mérite d'être prise en considération.

3.2.3.3.4. Question supplémentaire de la commission d'enquête posée par courriel le 13 octobre 2019, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question :

Concernant la commune de Gargenville, l'annexe concernant les OAP de secteur à échelle communale fait état d'une opération intitulée OAP secteur" jean Lemaire" or la commune dans son observation 4 (relevé des observations du secteur 3) mentionne une OAP dite" cœur de ville" dont le plan ne correspond pas à celui du secteur jean Lemaire. Y aurait-il 2 OAP à Gargenville ? Le document III partie 3 p 112 113 ne fait état que de

l'OAP secteur jean Lemaire. »

Réponse du GPS&O :

Concernant Gargenville, le PLUi arrêté ne comporte qu'une OAP de secteur à échelle communale. Il s'agit de l'OAP dite « Rue Jean Lemaire » : situé au cœur du centre-ville, ce secteur est composé de nombreux fonds de terrains aménagés en jardins qui s'étendent sur une superficie de plus de 1,6 hectares. Le secteur est traversé par la rue Jean Lemaire, il est connecté à la rue de la division Leclerc au nord par des terrains ou parties de terrains encore libres.

Lors de l'enquête publique, la commune a manifesté son intention de créer une nouvelle OAP de secteur à échelle communale pour tenir compte de l'avancée des études urbaines sur un secteur situé à proximité de son centre-ville. Cette demande a été appuyée par une contribution versée également par l'Etablissement Public Foncier des Yvelines lors de l'enquête publique, cette opération étant conduite conjointement. Cette demande n'a pas été portée dans l'avis de la commune joint au dossier d'enquête publique. Elle a été versée à l'enquête publique lors d'une permanence du commissaire enquêteur.

Cette OAP s'appellera « Cœur de Ville ». Elle s'applique sur un autre secteur que celle dite Jean Lemaire. L'urbanisation de ce secteur doit être l'opportunité de créer une nouvelle centralité de cœur de ville et d'impulser une dynamique de renouvellement urbain sur ce site.

Il est donc tout à fait normal que le PLUI arrêté ne comporte qu'une seule OAP puisque la commune a fait part de sa demande d'une 2ème OAP après que le PLUI ait été arrêté le 11 décembre 2018. Le PLUI arrêté ne sera modifié qu'après l'enquête publique et donc au moment de l'approbation du PLUI.

Il est rappelé que la procédure d'évolution d'un PLU et d'un PLUI est strictement encadrée par le Code de l'Urbanisme. Il n'est pas possible d'indiquer après l'arrêt du PLUi et avant l'enquête publique les modifications qui seront apportées au dossier PLUI tel qu'il a été arrêté.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a relevé que Monsieur le maire de Gargenville mentionne une OAP de centre-ville qui ne figure pas dans la liste des OAP répertoriée au document III partie 3 du dossier de PLUi soumis à enquête.

GPS&O précise dans sa réponse du 15 octobre 2019 que la commune a manifesté son intention de créer une nouvelle OAP après que le projet de PLUi ait été arrêté.
La commission d'enquête prend acte que la demande de la commune sera bien prise en compte avant l'approbation du PLUi

3.2.3.4. Sous thème relatif à l'OAP thématique Trame Verte et Bleue et Belvédères

3.2.3.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous thème

Mail 574 CAMPOS a écrit : « *Le secteur de L'O.A.P. Feucherêts Basins (avec projet de constructions), situé à l'est de Pissefontaine-Triel-sur-Seine en direction de Chanteloup, contredit l'O. À. P. Trame Verte et Bleue, destiné à être protégé comme Continuité écologique à préserver* » ….

Mail 460 M. DUSCLAUX a écrit : « *Il est donné une priorité entre OAP en Partie III – Orientations d'Aménagement et de programmation (page 5) stipulant que les OAP trame verte et bleue ont une priorité inférieure aux autres OAP, privilégiant les aspects économiques court-termistes aux besoins de développement durable, ce que je trouve peu respectueux de la préservation de notre fragile écosystème. Voulez-vous bien réviser les priorités et mettre les OAP trame verte et bleue en avant avec une priorité absolue sur les autres OAP* ».

Mail 446 M. VANDAMME a écrit : « *Vous trouverez ci-joint la contribution de "Construisons Ensemble un Andrésy Solidaire" à l'enquête publique sur le PLUi du GPS&O. 2.5. La trame bleue et verte. Cette OAP cherche à donner une touche environnementale par rapport aux autres OAP mais il ne s'agit nullement d'un objectif prioritaire de la Communauté Urbaine. Aux dires du document même, elle n'est à prendre en compte que dans la mesure du possible…La Confluence est la plus vaste surface d'eau du fleuve sur l'ensemble du territoire du PLUi. Elle apparaît comme « zone de conflit » où il conviendrait de « Veiller à la bonne intégration de la trame verte et bleue entre enjeux urbains et écologiques ». Il est donc anormal que l'Oise et la Confluence n'apparaissent pas comme sujet d'un traitement paysager particulier. Notamment il apparaît anormal que l'Oise ne soit pas prise en considération et si peu citée. - en tant que cours d'eau, - avec l'histoire de la batellerie et du quartier batelier, - avec le PLUI Val d'Oise/Oise, - de la même manière que la Seine* ».

Mail 695 de M. DESTOMBES (de Verneuil sur Seine) pour l'Association ADIV-Environnement a écrit : *« Sur « l'Opération » d'Aménagement Prioritaire trame verte et bleue : On a l'impression à la lecture du projet de PLUi que l'idée de cette OAP a été soufflée par le bureau d'études en charge de rédiger le PLUi afin de donner une touche environnementale par rapport aux autres OAP, mais qu'il ne s'agit nullement d'un objectif prioritaire de la Communauté Urbaine. On voit en effet partout dans l'état des lieux, l'inventaire des différentes trames verte et bleue est complet par contre, on apprend dans la suite du document que cette OAP n'est à prendre en compte que dans la mesure du possible. En voici quelques exemples : La Pointe de Verneuil (OAP EM 10) ; La zone appelée la Pointe de Verneuil se situe au cœur de l'Ile de Loisirs du Val-de-Seine : il s'agit en fait d'un terrain rectangulaire situé le long de la Seine entre l'étang de la Grosse Pierre et l'étang du Gallardon ; ce terrain d'une dizaine d'hectares est un ancien site industriel mais il est complètement entouré d'espaces naturels abritant des espèces remarquables. Une partie de ce terrain, la partie le long de la Seine, est classé en ZNIEFF de type I (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique) et en zone N au niveau du Plan Local d'Urbanisme (PLU), c'est-à-dire en zone où il n'est pas possible de construire….Dans le projet de PLUi, la communauté urbaine souligne l'intérêt de maintenir la continuité (trame bleue) entre les étangs mais modifie le zonage pour que la société Bouygues Immobilier puisse construire 600 logements et un port artificiel de 150 anneaux. Comment assurer la continuité écologique en construisant des immeubles*

de six étages et en installant 1500 personnes dans cette zone ? ».

COMMUNE DE MEZIERES : sur OAP Trame verte et bleue et Belvédère : « *la présence de pelouses et prairies calcicoles dans le Vallon de Chauffour interroge sur les mesures de protections et sur les contraintes qui s'imposent sur ce secteur déjà urbanisé* ».

Courrier N° 29 de la Société LAFARGE qui a écrit concernant les OAP "Trame Verte et Bleue » : « *Acteur majeur de la voie fluviale (notamment sur Seine) dans le domaine du BTP, LafargeHolcim Granulats dispose d'un quai fluvial sur la commune de Saint-Martin-la-Garenne. Ce dispositif permet de recevoir des flux massifiés de matériaux se substituant au transport routier. Nous nous interrogeons sur l'orientation développée page 20 du document OAP "Trame verte & bleue" précisant : « les projets contribueront le long des cours d'eau, au maintien ou à la restauration du caractère naturel des berges sur une largeur de 6 mètres à partir du sommet des berges ». Le recours à la voie fluviale, en substitution du transport routier, est encouragé dans de nombreux documents de planification……* ».

Et Plus loin…

« *Il nous semble que la disposition du document OAP Trame verte & bleue va à l'encontre du développement de l'usage fluvial, en ce qu'il nous paraît difficile techniquement d'aménager un quai fluvial susceptible de contribuer en même temps « au maintien ou à la restauration du caractère naturel des berges sur une largeur de 6 mètres à partir du sommet des berges ».En ce qui concerne les équipements fluviaux existants, comme celui que notre société exploite à Saint-Martin-la-Garenne, cette orientation ne doit pas également être de nature à compromettre des évolutions techniques éventuelles en fonction des besoins futurs.*

Nous demandons que cette orientation soit revue en ce sens pour notamment renforcer le recours à la voie fluviale ».

3.2.3.4.2. Synthèse de éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La justification règlementaire de l'OAP TVB

Les dispositions du code de l'environnement prévoient ainsi d'une part que la TVB est un réseau de continuités écologiques identifiées par les SRCE et d'autres document, parmi lesquels les documents d'urbanisme (article R 371-16), d'autre part que les documents d'urbanisme prennent en compte les SRCE (article L 371-3) ; obligation rappelée par les dispositions du code de l'urbanisme s'agissant des PLU (article L 123-1-9) ;

La conservation, la restauration et la création de continuités écologiques figurent parmi les objectifs fixés aux prévisions et décisions d'utilisation de l'espace des collectivités publiques dans l'article L 110 du code de l'urbanisme

Extrait de l'article L 113-30 du code de l'urbanisme : La protection des espaces de continuités écologiques est assurée par les dispositions prévues au présent chapitre ou à la section 4 du chapitre 1er du titre V du présent livre, notamment aux articles L151-22, L 151-23 ou L 151-41, ou par des orientations d'aménagement et de programmation en application de l'article L 151-7 en tenant compte des activités humaines, notamment agricoles.

3.2.3.4.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

Certains s'interrogent sur le respect de la Trame verte et bleue notamment sur l'OAP à enjeux métropolitains N°EM10 de la pointe de Verneuil. La TVB est-elle respectée sur cette OAP ?

Réponse du GPS&O :

Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans sa globalité, avec un avis de la MRAE joint au dossier et les réponses de la maitrise d'ouvrage à cet avis (voir la

Pièce 7 "compléments détaillés" - Réponse de la maitrise d'ouvrage au rapport de la MRAE).

Concernant l'OAP de secteur à enjeux métropolitain des quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et de Triel et plus spécifiquement le zoom sur le quartier de la pointe de Verneuil, le projet répond aux préoccupations écologiques relevées à l'échelle du PLUi ainsi que les orientations fixées par les documents supérieurs (notamment le SDRIF).

L'opération s'accorde par ailleurs aux objectifs du PADD notamment de modifier le rapport du territoire à la Seine (développement du tourisme et ouverture sur la Seine).

Il convient également de noter que le projet tel que présenté dans l'OAP d'enjeux métropolitains (texte et carte) se limite dans son emprise aux espaces déjà en partie industrialisés ou partiellement imperméabilisés et que la protection de la Trame Verte et Bleue est assurée par les objectifs consistant à :

- Protéger les espaces naturels boisés qui encadrent la partie « projet » ;
- Assurer la continuité paysagère et écologique au niveau des berges ;
- Protéger les milieux humides ;
- Assurer une continuité écologique au sein du projet, entre les boisements présents de part et d'autre.

Les objectifs en faveur du développement de la nature au sein des espaces publics à créer et jusque dans les cœurs d'îlots végétalisés et en toitures, sont complémentaires et permettront de conforter la Trame Verte et Bleue également.

Par ailleurs, la reconquête en elle-même de cet espace qui présente actuellement des pollutions importantes (hydrocarbures, métaux et gaz présents dans les sols) présente un intérêt pour la Trame Verte et Bleue, en particulier les milieux naturels aquatiques à proximité.

Les études opérationnelles, autorisations d'urbanisme et procédures environnementales règlementaires à réaliser dans le cadre du projet permettront de veiller à la bonne mise en œuvre de ces objectifs.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte des arguments développés par GPS&O relatifs au respect de la Trame verte et Bleue (TVB) concernant l'OAP EM 10 Pointe de Verneuil.

Toutefois la commission d'enquête s'interroge sur la mise en œuvre de l'OAP TVB dans la mesure où précisément l'OAP EM10 prévoit sur le secteur de la pointe de Verneuil la construction d'un ensemble immobilier d'environ 70 logements à l'hectare dans une zone classée en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Faunistique et Floristique).

La commission souhaite que le plan de l'OAP du secteur de la Pointe de Verneuil soit complété en y mentionnant le périmètre de la ZNIEFF.

Question N°2 :

Quelle priorité peut être accordée au respect de la TVB sur les OAP de secteur à enjeux métropolitains et sur les secteurs à échelle communale ?

Réponse du GPS&O :

La présentation de l'articulation des OAP est explicitée dans la partie 1 des OAP et du règlement ainsi que dans le rapport de présentation (partie 2 justifications). Elle sera précisée dans la version approuvée pour répondre aux interrogations liées notamment à la place de l'OAP TVB.

Il n'est pas prévu de « hiérarchie » entre les différentes OAP. La prévalence accordée aux OAP communales de secteurs et d'enjeux métropolitains sur l'OAP Trame Verte et Bleue ne s'applique qu'en cas de dispositions différentes figurant en double ou en triple relatives aux types de protection naturelle dans les différentes OAP.

La composition du dossier, en particulier l'existence d'OAP à différentes échelles, applicables aux mêmes secteurs impose ce type de disposition pratique pour faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

En cas d'orientations contradictoires, le choix a été fait de privilégier celles figurant dans les OAP communales de secteur dans la mesure où ces dernières sont réalisées à des échelles plus fines que l'OAP Trame Verte et Bleue, et que celles-ci sont souvent établies sur la base d'études environnementales plus précises, élaborées à la parcelle.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte qu'il n'est pas prévu de « hiérarchie » entre les différentes OAP et que la prévalence est accordée aux OAP de secteurs communaux et d'enjeux métropolitains.

La commission d'enquête note avec intérêt que la présentation de l'articulation des OAP sera précisée dans la version approuvée afin de mieux répondre aux interrogations soulevées pendant l'enquête.

3.2.4.Thème 4 : Densification, habitat et logements sociaux

Ce thème comprend deux sous-thèmes :

- La densification,
- L'habitat et le logement social

3.2.4.1. Sous-thème relatif à la densification urbaine

3.2.4.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

Ce sous-thème a largement fait réagir la population de GPS&O qui s'oppose principalement à la densification urbaine (§ 4.1.1.1 ci-dessous). Celle-ci se réalise par des opérations immobilières importantes qui altèrent le cadre de vie et dégradent l'environnement des quartiers voisins. Il est souvent relevé l'impact de la densification sur la circulation et le stationnement, lesquels posent de réelles difficultés en zone urbaine (se reporter également au thème N°8 plus spécifiquement dédié, intitulé « Mobilité et stationnement »). Cette opposition se manifeste par les dépositions de nombreuses associations, ou de pétitions ou pseudo pétitions des riverains.

D'autre part, les dispositions règlementaires visant à modérer la densification dans les secteurs pavillonnaires, notamment par les nouvelles règles d'implantation, soulèvent de nombreuses protestations des propriétaires concernés qui se déclarent lésés de leurs biens (§ 4.1.1.2).

---O---

La densification urbaine détériore le cadre de vie, notamment en termes de perte de patrimoine, circulation, stationnement :

Obs N°4 de Conflans Assemblée Citoyenne sur le registre N°2 de Conflans Sainte Honorine, sur le contenu du PLUi : « *On constate à Conflans-Sainte-Honorine une accélération du bétonnage qui induit des effets très négatifs sur le cadre de vie global des habitants et occasionne une perte importante de patrimoine naturel et bâti jamais égalée. Par ailleurs la sur densification augmente la chaleur urbaine (phénomène des îlots de chaleur) et participe ainsi au réchauffement climatique* ».

Et plus loin :

« *Le vaste territoire de GPS&O mise pourtant à la densification des communes déjà denses telle que Conflans Sainte-Honorine qui est la deuxième ville la plus dense du territoire GPS&O … De surcroît, la desserte en transports publics déjà saturés, ne semble faire l'objet d'aucun projet d'amélioration. Dans ce contexte, les programmes immobiliers prévus à Conflans seront source des désagréments des Conflanais dont le nombre va s'accroître de 3 500 nouveaux habitants* ».

Obs N°6 de l'association RBBRM déposée par M. MAIZIERES sur le registre 1 de Conflans : « *permettre une densification raisonnée tout en gardant l'aspect pavillonnaire et le charme architectural, pour la zone Uda prévue dans le PLUi et concernant l'avenue Maurice Berteaux » … « Par rapport à la sécurité de la circulation, l'avenue Maurice Berteaux ne pourra pas supporter une densification massive compte tenu des 300 logements côté gare et 30 logements rue de Chanteloup* ».

Obs N°9 de M. JANSSEN sur le registre 1 de Conflans, à propos de la rue Maurice Berteaux : « … *création d'un nouveau zonage permettant une augmentation raisonnée de la densification tout en préservant les zones hors centre-ville mais identifiées comme porteuses d'un patrimoine architectural fort, s'étendant sur toute la zone B12 du zonage ZPPAUP/AVAP d'Andrésy… », d'autant plus « qu'une densification importante est déjà prévue au niveau du pôle Gare…* ».

Obs N°15 de M. LAULANIE sur le registre 1 de Conflans qui écrit : « *Concernant la zone des Sablons, c'est la principale « porte » de notre ville (qualifiée dans l'AVAP de « bourg … on y trouve le charme du passé rural d'Andrésy La typologie dominante est celle du bâti traditionnel rural : fermes, maisons rurales et maisons de bourg ») ... Ce quartier pavillonnaire doit être traité de façon exceptionnelle, en premier lieu pour éviter tout projet immobilier démesuré de 100 logements s'ajoutant aux 300 logements du projet de la Gare déjà programmé. Un non-sens … et de nombreux problèmes à venir !* ».

Obs N°5 du Conseil Municipal de la Ville de Poissy déposée par M. BOUDON, directeur du service urbanisme, sur le registre 1 de Poissy, concernant le projet d'aménagement du site de la prison après son déplacement du centre-ville : « *la ville entend sécuriser le site actuel de la prison au sein du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) afin de le préserver, quoi qu'il arrive dans l'avenir, de toute velléité de densification de l'habitat. C'est pourquoi la ville demande qu'un emplacement réservé grève la parcelle AT 328 sur laquelle se trouve la prison de Poissy pour des installations d'intérêt général et plus précisément d'intérêt naturel, patrimonial et culturel* ».

Et plus loin :

« *Le cahier des charges précisera que la priorité sur cette parcelle sera donnée à la qualité de vie et au respect du patrimoine existant. Les autres objectifs seront de lui donner une vocation culturelle, patrimoniale et naturelle, excluant de fait tout projet qui s'orienterait vers une densification de l'habitat ou un accroissement de la circulation* ».

Obs N°1 de M. MARTIN sur le registre n°1 d'Evecquemont : « … *trop forte densification du centre village au détriment des zones périphériques dont on pourrait légèrement augmenter la densification* ».

Avis de la commune de MANTES LA VILLE sur les OAP : « *Dans l'OAP Mantes U - secteur des Brouets : Au regard de la densification de la commune de Buchelay, Il conviendrait d'étudier l'impact Important sur les déplacements à Mantes-la-Ville avec une saturation des voies qui est déjà Importante actuellement. En particulier les rues du Val Saint-Georges, des Brouets et le bd Salengro sont aujourd'hui saturés …* ».

Obs N°3 de l'ASPO déposée par Mme BOISVERD sur le registre N°1 de Carrières sous Poissy, siège de l'enquête, concernant la commune d'Orgeval : « *Le village ne peut supporter la densification proposée par la Communauté Urbaine et un tel afflux de population. Sans compter les nouvelles zones qui vont s'ouvrir, rue de Villennes, rue Maurer, face à la Vente Bertine, rue des Quarante Sous, c'est-à-dire aux 3 entrées de ville, soit près de 600 logements* ».

Mail 32 de M. FAURE à propos du projet du quartier des Martraits à Mantes la Jolie : « *Sa densification, avec construction d'immeubles, est contraire aux éléments figurant dans le PLUi (Présentation du territoire et données non techniques, p. 40) où il est écrit que ce secteur est localisé en ZPPAUP, AVAP ou SPR de qualité patrimoniale à respecter. Nous soutenons l'opposition de M. Cognet, qui demande le retrait de l'OAP dans les Martraits* ».

Mail 60 M. GUILLARD fait observer, à propos de l'OAP Secteur Les Martraits : L'objectif affiché en page 202 du III - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est « *… maintenir la qualité de vie du quartier et l'ambiance tout en le densifiant, notamment dans le cadre des divisions parcellaires* »…« *Il parait contradictoire à la lecture de cet objectif de vouloir maintenir une qualité de vie du quartier tout en souhaitant le densifier au regard de la typologie des habitats, à savoir maisons individuelles dites « maison de ville » en grande majorité, impliquant une proximité déjà existante entre elles, et un parcellaire déjà très morcelé et composé là aussi de petites parcelles* ».

Mail 176 M. MESTRUDE a livré une étude approfondie sur le traitement du logement

dans le PLUi à Triel sur Seine. La densification y est évoquée à plusieurs endroits : Rappel du protocole « Prévention Carence », Art.2 : « *Le premier des moyens mobilisables étant celui du PLUI, ce qui explique l'orientation principale de densification immobilière pour Triel sur Seine dans le PLUI.* » …« *La densification immobilière proposé par le PLUI appliqué à Triel sur seine est-elle juridiquement acceptable dans le sens où l'opposition à la reconduction du protocole « Prevention Carence » parait difficilement possible* » … Puis : « *Dans le projet PLUI, certaines zones anciennement classées UAc qui permettait des constructions des hauteur maxi de 12 m (9 m + 3m) sont remplacées par un zonage UAa et donne donc la possibilité de se transformer en construction possible de 18 m (15m+ 3m) … ces possibles hauteurs variables de construction ne vont pas dans le sens de garder l'harmonie du centre-ville et vont pour certains cas réduire l'aspect visuel de certaines maisons remarquables* ».

Mail 181 Mme DROMARD a écrit : « *Le contenu de l'OAP « 40 sous » n'est pas défini… La densification générale proposée ou le respect des engagements de logements sociaux supposent un plan d'ensemble sur tout le territoire de la commune… nous serons contraints de sur densifier les hameaux ce qui n'est pas envisageable* ».

Mail 211 Mme DUFOUR a écrit à propos de la rue Béthemont à Orgeval : « *La circulation automobile y est d'ores et déjà saturée tous les matins et soirs… une densification de l'habitat dans cette zone conduirait à des difficultés supplémentaires de stationnement…* ». Elle dénonce par ailleurs les incidences de la densification sur : le réseau électrique « *L'infrastructure ne peut supporter une densification de l'urbanisme* », les réseaux d'eau : « *Toute densification perturberait l'écoulement naturel des eaux* », le gazoduc Haute Pression : « *Une densification du nombre d'habitants devrait conduire à un redimensionnement puis à un renforcement de cet ouvrage* » les écoles : « *Les infrastructures actuelles sont limitées et supporteront difficilement une augmentation de la population* », « *La préservation des espaces verts* ».

Mail 271 M. JORET président association ASFONTAND a écrit : « *Notre association … et est née de l'opposition à des projets démesurés en zone pavillonnaire dans le quartier de la fontaine à Andrésy en 2017* » … « *La mise en place du nouveau PLUI est l'occasion de définir des règles compatibles avec une évolution coordonnée de nos territoires dans le respect des populations en place qui voient bien souvent leur cadre de vie se dégrader au fur et à mesure de la densification …* ».

Mail 384 L'association ALERTE BOUAFLE dépose une pétition de plus de 500 signatures pour s'opposer à l'objectif de réaliser 200 logements sur le projet « Fossé Maulet » et dans différentes zones de la commune : « *Enfin, une densification trop rapide ne permettrait pas à Bouafle de proposer les structures adéquates : école, voierie, crèche etc…* ».

Mail 962 Mme LEBARD, présidente de l'Association Conflans Cadre de Vie et Environnement a écrit : « *Par ailleurs, les gabarits autorisés par le règlement de la zone UAa sont susceptibles d'altérer les séquences urbaines participant à la mise en valeur des monuments historiques. On constate, à Conflans-Sainte-Honorine, une forte augmentation de projets de constructions de logements qui apporte des effets très négatifs sur le cadre de vie … occasionne une perte importante de patrimoine naturel & bâti. Par ailleurs, la surdensification augmente la chaleur urbaine & participe ainsi au réchauffement climatique* ».

Mail 932 Mme LIVET, de Limay, a écrit : « *Si densifier la population auprès d'une « gare EOLE » peut, peut-être se justifier, il n'en est pas de même pour la densification de la population de Limay* ». Puis : « *la densité de la population de Limay est déjà d'environ 1 443 habitants/km2 contre une moyenne de 987 en Ile-de-France (source INSEE) et la ville comporte 40 % de logements sociaux* ».

Par ailleurs, plusieurs associations dénoncent l'interventionnisme des promoteurs immobiliers dans les projets de densification urbaine :

Mail 411 Contribution de l'ASSOCIATION RIVES DE SEINE NATURE ENVIRONNEMENT à Carrières sous Poissy, dont son président M. EFFROY a écrit : « *Ce PLUi est celui des aménageurs, des promoteurs, de la densification et du bétonnage d'un secteur qui était, jusqu'à présent, considéré comme le « poumon vert » de l'île de France. Vous l'avez compris et nous aussi, ce PLUi est le cancer de ce poumon vert, et aura des conséquences néfastes irréversibles pour les 73 communes du GPS&O et ses 405 000 habitants* ».

Mail 430 l'association AGIR pour CARRIERES a écrit :

« *- Nous déplorons le refus du maire de Carrières-sous-Poissy d'organiser une réflexion en commission municipale dédiée en amont du vote du PLUI en première lecture par la Communauté urbaine et en aval de cette décision ;*

- Aucun travail sérieux n'a été réalisé par le maire de Carrières-sous-Poissy pour adapter le zonage de ce PLUI aux spécificités de notre commune en pleine évolution démographique. Trop c'est trop ? Stop au bétonnage à Carrières-sous-Poissy ?! L'urbanisation dans notre commune n'est plus soutenable. Nous exigeons un moratoire »

La densification n'est pas suffisamment autorisée en secteur pavillonnaire

Mail 45 M. JANCZUK a écrit : « Habitant sur la commune de Limay, je déplore le plan de zonage prévu dans la zone pavillonnaire situé le long de la rue du docteur Vinaver. Bien que cette zone soit classée UDb dont le but est de permettre une densification raisonnée de cette zone, le retrait imposé aux limites séparatives (entre 6 ou 10M) réduit de manière drastique toute possibilité de construction ou d'extension ».

Mail 141 Mme MORVAN a déposé la Requête de l'Association des Propriétaires et des Exploitants Agricoles de Triel sur Seine concernant le secteur des Feucherêts, requête déposée aussi par Mme MOMMERS-LELAY (Mail 162) :

« L'APEA TRIEL regroupe … environ 350 personnes qui détiennent la quasi-totalité des parcelles privées non bâties de Triel. … Depuis des années, l'extension de Triel s'est faite dans cette zone… Ces constructions ont permis de répondre à la demande de logement durant les décennies précédentes […] il semblait évident que la prochaine étape de construction de logements serait dans la zone des Feucherêts, classée en zone 2 AU. Cette classification a d'ailleurs conduit à ce [les terrains ce secteur] soient évalués au prix du terrain à bâtir… les propriétaires … assument depuis ces décennies des impôts fonciers .... Il faut également rappeler que TRIEL sur SEINE a un retard important en termes de logements sociaux et que cette commune est incluse dans l'OIN de la Vallée de la Seine prévoyant la construction de logements. Aujourd'hui, alors que toutes les communes environnantes créent de nouveaux quartiers, il faudrait que Triel ne se développe que par la densification de son centre-ville. »

C'est pourquoi, nous vous demandons de reclasser la zone des Feucherêts à bâtir, elle est bien desservie, l'arrivée dans cette zone se fait par le CD 22 et il ne sera pas nécessaire aux futurs habitants de traverser la ville pour rentrer chez eux, son sol n'a pas été pollué par les épandages et est à peu près plat, ce qui facilite l'urbanisation. Elle est proche du collège, des équipements sportifs … ».

Mail 282 Mme TURILLON a écrit « *Je conçois la volonté de respecter une densification raisonnable mais pourquoi ne pas plutôt imposer dans cette zone une superficie minimale conséquente pour rendre une parcelle constructible plutôt que cette absurde et injuste règle des 20 mètres alors que dans d'autres zones, des parcelles constructibles d'à peine 200 m2 sont dégagées* ».

Mail 949 l'Association des Elus d'Andrésy (AER) a écrit : « *nous demandons qu'un travail sur les grands objectifs de densification par quartier soit mis en place avec les élus d'Andrésy. Ce travail pourrait utilement s'appuyer sur les fiches méthodologiques proposées par la préfecture des Yvelines, intitulées « Perspective BIMBY9 dans le PLU Yvelinois10 » qui proposent une orientation d'écriture du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal dans une perspective de densification douce des tissus d'habitat individuel.* »

Et puis :

« *La densification demandée à proximité des gares et en particulier dans un rayon de 500 autour de celles-ci n'ouvre-t-elle pas une voie de contentieux avec le fait de placer des cœurs d'îlot dans ce même périmètre qui interdisent la division parcellaire ?* »

Plusieurs dépositions demandent au contraire la limitation de la densification dans certains contextes…

Obs N°2 d'une personne anonyme sur le registre N°1 des Alluets le Roi : « *Je pense que ma maison est indiquée comme « remarquable » et qu'à ce titre je ne veux vendre que si les conditions du respect d'une architecture s'inscrivant dans l''environnement sont respectés : maximum 2 lots de 500m² (pas de densification à outrance)* ».

Obs N°8 et 13 de M. et Mme GUERFAL sur le registre de Triel sur Seine, a écrit : « *Le PLUi fait apparaître un nouveau zonage sur deux zones qui séparent les habitations de leurs terrains (zone centre gare, UAa et UAc). Il n'y a aucune information sur les projets de construction sur cette zone. Quelle densification ? Quel projet est prévu sur cette zone ? » et « Je me pose une question sur l'incohérence du PLUi et les îlots verts en centre-ville. Je souhaite éviter une densification irréversible et maintenir le paysage panoramique Cadastre AY691. Je ne trouve pas de document ou d'information à la mairie ni sur internet concernant le projet « René Pion » et pôle gare* ».

Mail 13 de Mme SABBAH-PERRIN à propos de l'Avenue Maurice Berteaux à Andrésy : « *En considération des éléments énoncés ci-dessous, je sollicite la CU afin de travailler sur la création d'un nouveau zonage permettant une augmentation raisonnée de la densification tout en préservant les zones hors centre-ville mais identifiées comme porteuses d'un patrimoine architectural fort, s'étendant à minima sur toute la zone B12 du zonage ZPPAUP/AVAP d'Andrésy …* ».

Puis :

« *La municipalité d'Andrésy porte ce projet uniquement sur la partie impaire de l'Avenue Maurice BERTEAUX, ce qui est une hérésie architecturale car l'Avenue Maurice BERTEAUX possède à ce jour la même architecture côté pair et côté impair, qui sont d'ailleurs tous deux classés en zone AVAP.* »

Cette proposition s'appuie également sur le fait : « qu'une densification importante est déjà prévue au niveau du pôle Gare (extrémité de l'Avenue Maurice BERTEAUX) ; que les zones de veilles foncières ont déjà été clairement identifiées par la ville d'Andrésy afin de pouvoir atteindre les objectifs du gouvernement en la matière de création de nouveaux logements sociaux, tout projet immobilier supplémentaire rentrant hors de ces zones foncières serait donc totalement superflu avec pour seuls bénéficiaires les promoteurs immobiliers , etc. ».

Obs N°13 de Mme BOISVERD conseillère municipale d'Orgeval déclare : « *Je demande, pour Orgeval une dé-densification par rapport au projet : Le déclassement du zonage UDa, en zonage UDa4, ayant un CES de 0,3 (plutôt que 0,5) et une hauteur correspondant à R+1+C … Le passage des zones UA (hameaux et centre-ville) à un règlement correspondant à la « Bande de Constructibilité secondaire », soit un CES de 0,5 et hauteur maximale de 9m, afin de limiter la densification des zones déjà très denses et ses problèmes de stationnement associés* ».

Mail 39 de M. DEMARQUE : « *D'un point de vue général ce PLUi, est en désaccord avec les lois (Alur). Dans les communes rurales, il n'y a pas de densification des centres, mais on laisse des dents creuses, que Mme Jamet devait supprimer* ».

… ou dénoncent la pression des promoteurs :

Mail 835 ANONYME (de Mézières sur Seine) a écrit : « *J'attire votre attention sur les requêtes n° 333/349/817 émises par messieurs Feuillassier et Schneider, concernant les futurs aménagements des parcelles du 116/118 rue Nationale de Mézières sur Seine. Le propriétaire du 118 (M. Feuillassier) souhaite négocier la vente de sa parcelle, et celle de son voisin direct du 116 (M. Schneider), avec un promoteur immobilier ayant pour projet de bâtir un ensemble d'immeubles d'environ 30 logements (logements à caractère social) dans le fond des dits jardins. Cette même personne avait déjà, il y a plus de deux ans, tenté de vendre ces terrains pour qu'un promoteur y implante un complexe immobilier d'environ 5000m2. Le permis de construire a depuis été rejeté suite à plusieurs recours, notamment grâce à des argumentaires patrimoniaux et environnementaux* ».

3.2.4.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Contexte

La densification, s'inscrit dans le cadre de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains a introduit les notions d'« équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable » et « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile [...] » (article L121-1).

La loi d'engagement national pour l'environnement ou Grenelle II complète le code de l'urbanisme avec une obligation de densification dans certains secteurs, et la création d'un versement pour sous-densité.

Les avantages de la densification urbaine sont multiples : moins de temps perdu dans les transports par le rapprochement des lieux d'habitation, de travail et de loisirs1, meilleur taux d'utilisation des transports en commun, moins de pression des banlieues sur l'environnement, renforcement des liens sociaux, économies d'énergie (transport, chauffage, etc.), densification des réseaux et des services de proximité...

La densification dans le cadre de l'élaboration du PLUi de PSEO

Le premier enjeu de l'axe 1 « la ville paysage » du PADD consiste à « Garantir l'équilibre être espaces urbanisés, naturels et agricoles. En ce sens, il convient de limiter les extensions et privilégier le principe du renouvellement urbain. En conséquence le développement urbain devra se concentrer prioritairement à proximités des infrastructures de transport en commun.

L'axe 3 « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité » propose « un modèle urbain à renouveler » par : (i) La mise en œuvre d'une intensification urbaine, dont l'objectif est d'équilibrer les dynamiques d'intensification urbaine et la valorisation d'espaces de respiration. (ii) Développer est possible, en construisant la ville sur la ville et en laissant les villages mieux exploiter leurs parcelles encore non urbanisées ou sous utilisées ou encore par reconversion de bâtiments. (iii) L'organisation des pôles gares comme secteurs privilégiés d'intensification urbaine.

L'objectif affiché en page 202 du III - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est « … maintenir la qualité de vie du quartier et l'ambiance tout en le densifiant, notamment dans le cadre des divisions parcellaires. »

3.2.4.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

De nombreuses réactions sont suscitées par des projets d'OAP visant la réalisation d'ensembles immobiliers importants ou la densification en zone pavillonnaires, notamment à Mantes la Ville, Conflans Sainte Honorine, Orgeval, etc.

Les oppositions à ces projets de densification urbaine sont exprimées par des associations qui se sont créées à cet effet, ou par des riverains.

GPS&O compte-t 'il adapter son projet pour en assurer l'acceptabilité ? et comment ? En

effet il semble que la concertation et la participation des acteurs locaux à l'élaboration du projet de PLUi n'aient pas abouti à un consensus suffisant pour que, sur la problématique de densification urbaine, ce projet soit admis par la population.

Réponse du GPS&O :

Au préalable, il convient de rappeler que la réalisation d'opérations d'aménagement et de projets immobiliers est une nécessité pour répondre aux besoins de logements en Ile de France. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement impose en effet au territoire un objectif de construction de 2300 logements par an. Cet objectif est d'ailleurs repris dans le PLHi avec lequel le PLUi doit être compatible.

Rappelons également que la densification et l'intensification urbaine sont inhérentes au contexte législatif récent (lois Grenelle, loi ALUR, etc.). Pour répondre aux enjeux de limitation de la consommation de l'espace, Le PLUI exprime dans son PADD le choix de construire d'abord dans les enveloppes urbaines existantes en densifiant (renouvellement urbain, dents creuses) plutôt que de s'étendre sur les terres naturelles agricoles, et forestières. Il s'agit de traduire l'objectif porté par le SDRIF dans la partie 2-1 (p. 24 des orientations règlementaires) :

« 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. Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. ».

Concernant le sujet de la concertation et la participation des acteurs locaux à l'élaboration du projet de PLUi, celle-ci s'est traduite pendant toute la durée d'élaboration du PLUi grâce à la concertation mise en œuvre - Voir la réponse à la question 1 du thème 1.1 relatif à la concertation avant enquête.

Il est important de bien dissocier la concertation organisée par la CU qui portait sur l'élaboration du PLUi à l'échelle des 73 communes, de la concertation préalable inhérente à la réalisation de projets immobiliers qui relève de la compétence de chaque maître d'ouvrage. Certains sujets portés dans le cadre de l'enquête publique relèvent de projets immobiliers en cours concernant dans la majorité des cas des permis de construire déjà délivrés et que le PLUI prend en compte.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête reconnait la nécessité de répondre aux besoins de logements en Île-de-France, notamment à ceux identifiés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH), repris par le Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi), qui impose la construction de 2300 logements par an. Le projet de PLUi privilégie, conformément au PADD, de construire dans les enveloppes urbaines plutôt que dans les zones naturelles, agricoles et forestières, ce qui entrainera par voie de conséquence une augmentation de la densité urbaine.

Il ressort cependant, malgré la concertation organisée par GPS&O, que de fortes oppositions persistent vis-à-vis de plusieurs projets d'OAP (Cf. thème N°3). Sur la concertation, la commission d'enquête « *maintient son interrogation sur la suffisance des moyens de concertation mis en œuvre au regard de la complexité du projet et de ses conséquences potentielles sur la vie quotidienne de la population* » (Cf. thème N°1).

GPS&O ne répond pas à la question des moyens à mettre en œuvre pour assurer l'acceptabilité du projet, notamment dans les quartiers concernés par la densification, qu'elle soit projetée en zone urbaine ou en zone pavillonnaire. Ainsi de fortes oppositions se sont manifestées en particulier dans les communes de Triel-sur-Seine, Buchelay, Bouafle, Orgeval, Mantes-la-Jolie ou Conflans-Sainte-Honorine.

Néanmoins il apparaît que GPS&O a déjà acté, dans ses réponses aux avis des communes, une réduction de la densification dans certaines OAP. Il en découlerait la nécessité de densifier davantage d'autres quartiers afin de respecter l'objectif global de production de logements. La commission d'enquête souhaite donc que GPS&O précise

dans le projet final du PLUi, les modalités de fixation des objectifs de densification selon les territoires ainsi que les indicateurs de suivi associés.
La commission d'enquête prend, par ailleurs, bonne note des réponses du GPS&O aux réserves formulées par les PPA, notamment :

- La réserve de l'État visant à « *privilégier les opérations en densification plutôt qu'en extension pour les communes de Bouafle, Guerville et Morainvilliers* » qui ne sont plus assujetties à l'obligation d'atteindre 25% de Logement Locatif Social (LLS) avant 2025, ces opérations de densification devront être étudiées avec les communes concernées ;
- La MRAe attend que le rapport de présentation démontre, s'agissant de la densification des espaces urbanisés, comment le PLUi permet, à l'échelle de chaque commune du territoire, une augmentation minimale de 10 % *(« espaces urbanisés à optimiser »)* ou 15 % (« *quartier à densifier à proximité des gares* ») de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, en identifiant les dispositions réglementaires de ce document d'urbanisme qui permettent de telles augmentations

C'est pourquoi GPS&O prévoit de compléter le rapport de présentation par un « *chapitre global d'explication de la méthodologie mise en œuvre en faveur de la limitation de la consommation de l'espace et de la densification des tissus bâtis* » qui sera ajouté au rapport de présentation pour l'approbation

Question N°2 :

De nombreux propriétaires de grandes parcelles ou de parcelles antérieurement divisibles s'élèvent contre l'impossibilité de division de leur terrain du fait des nouvelles règles d'implantation et de distance aux limites. Ils se considèrent comme lésés et leurs biens dévalorisés.

Par ailleurs ces règles, si elles limitent la division des parcelles, ont pour effet que des promoteurs proposent l'achat de plusieurs parcelles voisines pour y réaliser un bâtiment continu, rompant ainsi avec l'urbanisme pavillonnaire.

GPS&O prévoit-t-il d'assouplir le règlement d'urbanisme à cet égard ?

Réponse du GPS&O :

Selon une jurisprudence constante et très abondante : « ***il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction*** *; qu'ils peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés à l'article R. 123-8, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation ;* ***que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts*** *;* » (CE, 22 février 2016, n° 367901 ; CE, 25 septembre 2013, n° 352616 ; CE, 30 décembre 2010, n° 326737 ; …).

Les cours administratives d'appel ont rappelé ce considérant de principe 623 fois (il existe au moins 623 arrêts comportant ce considérant de principe)

Le juge considère donc que les auteurs des documents d'urbanisme sont très libres dans la détermination du zonage, et dans la rédaction du règlement, dès lors que le zonage et le règlement concernés obéissent au parti d'aménagement déterminé dans son PADD. Il n'y a pas de droits acquis à conserver les dispositions d'un POS ou PLU antérieur.

Il convient de supposer que cette question porte essentiellement sur la zone UDa (zone à dominante d'habitat individuel) qui a pour objectif d'organiser la construction dans la bande de constructibilité principale (BCP) et de préserver le caractère végétal à l'arrière des terrains.

Les dispositions de la zone UDa répondent à une demande forte des communes comme des habitants de conserver l'agrément des quartiers pavillonnaires en préservant les jardins à l'arrière des constructions, en organisant les divisions parcellaires en cohérence avec la volonté de conserver la dominance végétale des quartiers.

Cet objectif d'inciter la constructibilité uniquement dans la BCP est le fruit d'une réflexion technique et d'un choix politique fort des élus du GPS&O. Cela permet en effet :

- D'organiser les divisions foncières pour gérer les conditions d'accès et éviter le stationnement sauvage sur l'emprise publique ;
- De mieux gérer les services urbains (ordures ménagères, réseaux, etc.) ainsi que les capacités des équipements publics (écoles notamment) ;
- De créer des ilots de fraicheur en préservant les jardins et contribuer ainsi à la biodiversité urbaine.

La réalisation de constructions continues (implantation sur les 2 limites séparatives latérales) n'est autorisée que sur des terrains dont la largeur est inférieure à 12 mètres. Cette disposition, prévue au paragraphe 2.2 du règlement de la zone UDa, ne permettra pas la réalisation de constructions continues en cas de regroupements de terrains, puisqu'elle est strictement encadrée.

Toutefois, dans quelques secteurs de la zone UDa comportant de grands terrains, est examinée en accord avec les communes concernées et dès lors que la vocation dominante de la zone est conservée, la possibilité d'envisager une constructibilité limitée au-delà de la BCP, dans le cadre de la création d'un secteur de la zone UDa.

De même, le règlement de la zone UDa sera également complété pour éclaircir la gestion des constructions existantes situées dans la Bande de constructibilité secondaire, afin de répondre aux demandes formulées lors de l'enquête publique.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte que GPS&O s'engage à examiner, « *en accord avec les communes concernées, […] la possibilité d'envisager une constructibilité limitée pour les grands terrains en zone UDa au-delà de la Bande de Constructibilité Primaire (BCP) dans le cadre de la création d'un secteur de la zone UDa* », et de compléter le règlement de la zone UDa « *pour éclaircir la gestion des constructions existantes situées dans la Bande de Constructibilité Secondaire (BCS)* ».

3.2.4.2. Sous-thème relatif à l'habitat et au logement social

3.2.4.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

Il n'y a pas d'observation portant sur la problématique de l'habitat, si ce n'est pour réagir à la construction de logements sociaux.

Ce sous-thème est largement associé à la densification, et la population présente un argumentaire identique à celui de la densification pour manifester son opposition à la réalisation d'ensembles immobiliers comprenant des logements sociaux. Par ailleurs de nombreuses demandes de diminution des taux de LLS imposés aux communes sont formulées.

Le manque de concertation avec les riverains est ici largement dénoncé, ceux-ci découvrent les projets à l'occasion de l'enquête publique.

Les secteurs d'enjeux d'intensification urbaine et nouvelles centralités les plus contestés se situent sur les communes d'Andrésy, Bouafle, Chapet, Conflans Sainte Honorine, Mantes la Ville, Mézières, Mézy, Orgeval et Triel sur Seine.

Mail 57 M. et Mme TRICOT (de Mézy-sur-Seine) ont écrit : « *Il parait tout-à-fait incompréhensible de construire des logements sociaux en plein centre de notre village, dans le parc d'un patrimoine quasi-historique avec les dégâts écologiques que cela va entrainer* ».

Mail 91 M. et Mme COCA déclarent : « *Je suis écœurée de voir que notre ville se transforme en cité dortoir. Chaque terrain vert est préempté pour réaliser des immeubles ou logements sociaux* ». Puis : « *Est-ce vraiment l'avenir que nous souhaitons pour Orgeval ? Finis les vergers, bonjour les cités dortoirs !* ».

Mail 117 M. GASQUET a écrit, à propos de l'emplacement réservé ER A - Opération Pleyon à Andrésy, qui est positionné sur son terrain : « *Mon habitation y est désignée sous la rubrique : « Emplacements réservés au bénéfice de la commune … Cela n'y était pas il y a 3 ans, … cela a été ajouté à mon insu sans prévenir et donc sans me laisser présenter mes arguments, procédé contraire à la concertation maintes fois répétée par la mairie et à laquelle les habitants d'Andrésy tiennent beaucoup ». « Mes arguments : C'est justement parce que 100% de logements sociaux avaient eu des résultats désastreux en termes d'intégration que la loi a prévu de la mixité sociale. Je pense qu'y revenir, même à petites doses, serait retomber dans le même travers. 100% de logements sociaux, cela ne peut constituer ni un rééquilibrage des populations, ni une mixité sociale, c'est à 100% contraire à l'esprit de l'article L123-2-b du code de l'Urbanisme.*

Et que dire de la demande de la mairie de passer à 35% de logements sociaux au lieu de 40%, demande que je soutiens tout particulièrement, qui ne peut être que ridicule et susceptible d'échec si la mairie maintient son 100% ailleurs ».

Mail 127 Mme LEPICOUCHÉ et Mail 128 Mme CAHAGNE ont écrit : Logements sociaux à Mézy-sur-Seine : « *Je m'oppose au projet de 76 logements sociaux dans le parc arboré dit de Bokassa, situé 12 rue Erambert en plein centre du village (parcelle section AB612 au cadastre).*

En effet, le projet de construire des HLM en plein village va à l'encontre des intérêts de Mézy, le périmètre actuellement classé « Monument Historique", est en voie de déclassement pour permettre la construction de ces HLM et le parc qui est le poumon vert de Mézy est amené à disparaitre avec toute sa faune par l'abattage de tous les arbres, ce qui est inadmissible.

Il existe dans Mézy un terrain disponible sur la nationale avenue de Châteaubriant, à l'emplacement de l'ancien Carrefour Market qui est bien plus apte à accueillir ce genre

de projet. J'espère que ces constructions ne verront pas le jour ».

Mail 150 M. GOURMAND a écrit : « *Je suis contre le projet actuel des 76 logements sociaux sur la parcelle section AB612 au cadastre de la commune de Mézy 78250. Mon propos est basé sur le fait qu'il est inutile de déclasser un périmètre "monument historique " alors qu'il existe dans la commune des souches industrielles ou commerciales* ».

Mail 162 Mme MOMMERS-LELAY a écrit : « *En qualité de propriétaire je souhaite intervenir avec force sur la déclassification de zones à bâtir, notamment la Zone des Feucherêts qui serait classée en zone agricole… Il faut également rappeler que TRIEL sur SEINE a un retard important en termes de logements sociaux et que cette commune est incluse dans l'OIN de la Vallée de la Seine prévoyant la construction de logements.*

Aujourd'hui, alors que toutes les communes environnantes créent de nouveaux quartiers, il faudrait que Triel ne se développe que par la densification de son centre-ville.

… Ce secteur permettrait à la ville de répondre, en mixant accession à la propriété et 30 % de logements sociaux à sa problématique en ce domaine, et sauvegarderait le caractère actuel de notre ville auquel les Triellois sont attachés ».

Mail 213 M. et Mme RICHARD association ASFONTAND ont écrit, au §7. De leur mémoire : « *La mixité sociale : Nul ne peut contester la nécessité de construire du logement social sur Andrésy. Pour cela, et compte tenu des projets en cours, il faut conduire une réflexion globale, associant la ville, les services concernés et les habitants. Aujourd'hui, pour les opérations de plus de 12 logements, le PLUI impose un taux de 40% de logements sociaux à la commune d'Andrésy, vu son taux actuel de 17,57 %. Le taux de 40% est exagéré et peut engendrer de graves déséquilibres.*

Nous demandons que ce taux soit abaissé à 35% au maximum et que les logements sociaux soient répartis équitablement, dans une vraie mixité ».

Mail 421 M. ESPOSITO pour « ALERTE BOUAFLE » a écrit : « *Depuis le mois de novembre 2018, la loi ELAN exonère la commune de BOUAFLE de cette contrainte (bulletin municipal N°43 de janvier 2019) donc plus aucune obligation de construire des logements sociaux. Malgré cela M. le maire a redimensionné le projet pour le transformer en : 180 Logements « ENVIRON » dont 30% à vocation sociale en R+2 sur 4 emplacements dans Bouafle … 60 logements rue Saulnier PROJET LA SERIZIA +20 logements rue de l'Eglise +20 logements rue Charnelle +100 logements secteur « du Fossé Maulet ». C'est très inquiétant !!! Allons-nous laisser faire et perdre l'âme et la quiétude de notre village sans rien dire ?* »

Mail 513 M. PETITPAS a écrit : concernant la zone des GAILLONETS à Orgeval : « *Cette zone était suivant le précédent PLU de 2011 classée en 2AU c'est à dire constructible à terme 10 à 15 ans … [je demande] l'extension du périmètre d'application de ΓOAP "Vente Bertine" avec une requalification du zonage du secteur des "Gaillonets" à ORGEVAL dans le PLUi du GPS&O… ». Puis : « Ne construire à la périphérie d'Orgeval que des logements sociaux, comme spécifié dans l'OAP "Vente Bertine" actuelle ne répond pas à la notion de mixité et donne le sentiment de les éloigner de la vie de la cité* ».

Mail 629 M. CARAYON, membre de l'Indivision Carayon propriétaire d'un terrain sis 58 Grand Rue à Morainvilliers 78630, dépose l'observation suivante : « *L'indivision Carayon, disposant d'un terrain constructible à Morainvilliers en centre-ville demande que le taux de logements sociaux requis sur ledit terrain ne dépasse pas 20 %, comme indiqué il y a 2 ans par la Mairie… Le projet de construction tel qu'il est prévu par le PLUi porte sur 2 terrains privés … et des terrains communaux. Plutôt que de léser ces 2 propriétaires privés en imposant un taux de logements sociaux supérieur au minimum légal, ce qui réduit la valeur de leurs terrains, il serait plus équitable de concentrer les logements sociaux sur les terrains communaux qui relèvent de la communauté, et sont donc tout à*

fait éligibles à accueillir des logements sociaux ».

Obs N°9 M. JANSSEN : « *les zones de veille foncières ont déjà été clairement identifiées par la ville d'Andrésy afin de pouvoir atteindre les objectifs du gouvernement en matière de création de nouveaux logements sociaux, tout projet immobilier supplémentaire rentrant hors de ces zones foncières serait donc totalement superflu avec pour seuls bénéficiaires les promoteurs immobiliers* ».

Obs N°2 Mme OJLAKY a écrit : « *Parcelles 482 et 291 – Zone NV + emplacement réservé. Problème : logements sociaux lot 225,512, 222 et 221, pourquoi ces parcelles ne sont en zone NV ? Entente entre le promoteur et la mairie ou erreur de zonage ? 53 parkings bitumés prévus + local d'ordures ménagères. Je refuse que mon terrain soit classé en « emplacement réservé ». Quelles en sont les raisons ?* ».

Obs N°5 M. BOUDON, directeur de l'urbanisme de Poissy délibération du conseil municipal : « Au-delà de la participation, le choix des Pisciacais a été très clair ! Les habitants se sont prononcés à 82% pour le déménagement de la maison centrale du centre-ville. Ce résultat net et sans appel conforte la volonté de la commune, déjà exprimé à l'occasion de la séance du Conseil municipal du 20 mai dernier, d'avancer dans les meilleurs délais vers le déménagement de la prison et vers la préservation du site actuel de la maison centrale afin que celui-ci ne fasse à aucun moment l'objet de la convoitise des promoteurs. »

Courrier 55 Mme MIDROUILLET a écrit : « *Servir les promoteurs immobiliers ? …. Il s'agit là encore du projet de table rase, visant à offrir aux promoteurs un espace nettoyé du bâti existant et à leur épargner la peine d'intégrer la ville ancienne et les constructions nouvelles* ».

Mail 135 Mme MONTAGNE a écrit « *Nous sommes bien conscients que le parc du peuple de l'herbe attise la convoitise des promoteurs immobiliers qui souhaitent réaliser des investissements rapidement vendables et lucratifs* ».

Mail 213 M. RICHARD « *il convient néanmoins d'être extrêmement vigilant car, sa rédaction actuelle et son règlement n'empêchent ni les dérives ni les interprétations hasardeuses que pourraient en faire des promoteurs peu scrupuleux* ».

Mail 215 M. et Mme DECHAIZE *« Le golf est en zone Naturel boisée, n'y a-t-il pas un retrait de constructions de 50 m ; le promoteur ne respecte en rien cette distance. Ce quartier de La Chapelle voit pousser des immeubles comme en plein centre-ville* ».

Mail 411 CONTRIBUTION DE L'ASSOCIATION RIVES DE SEINE NATURE ENVIRONNEMENT dont son président M. EFFROY « *Un PLU doit répondre aux besoins des habitants, pas à celui des promoteurs et bétonneurs en tout genre !* ». Puis : « *Vous l'avez compris, messieurs les Commissaires-enquêteurs, monsieur le Président de la commission d'enquête, ce PLUi est celui des aménageurs, des promoteurs, de la densification et du bétonnage d'un secteur qui était, jusqu'à présent, considéré comme le « poumon vert » de l'île de France* ».

Mail 446 M. VANDAMME a déclaré : « *petit lotissement rue des Martyrs de Chateaubriand : un grand terrain, dont la division en petites parcelles est aujourd'hui possible, ne le sera plus demain, et poussera les propriétaires à vendre à un promoteur pour valoriser au mieux leur propriété* ».

Mail 616 M. et Mme BAILLOUX ont écrit : « *Réclamation constructions massives à Mézières sur Seine. Nous nous indignons face à ce traitement de faveur qu'arrivent à obtenir les promoteurs immobiliers* ».

Mail 667 M. SAUVE a écrit : « *La commune d'Aubergenville fait partie des villes les plus arborées de la vallée de la Seine, il serait dommage que ce patrimoine que nos parents*

nous ont légué, disparaisse sous la pression de promoteurs qui ne pensent qu'à bétonner sans se soucier de notre qualité de vie ».

Mail 697 M. GOEDTGHELUCK a écrit « *A qui profiterait un tel projet ? Pas aux habitants des Martraits ni aux Mantais. Ce quartier ne doit pas devenir la proie de promoteurs dont le seul intérêt serait de réaliser de lucratives opérations financières* ».

Mail 920 Mme BRIGAUD à Conflans « *Si ce projet devait véritablement se construire avec nous et si notre avis comptait effectivement, il était indispensable de faciliter l'accès aux dossiers et de proposer un outil comparatif permettant par exemple de constater que les zones pavillonnaires qui étaient classées UC (= zones à dominante résidentielle) passent en UDa (= centre urbain) sur lesquelles il devient possible de construire des immeubles de 9 mètres (=6+3) de hauteur. Ce dont personne ne veut, sauf les promoteurs !* ».

Mail 1005 M. MADELEINE à Orgeval « … *Enfin, il était interdit de construire jusqu'à présent en dehors d'un cadre réglementaire strict, ce qui a garanti une certaine homogénéité du bâti actuel. Le nouveau règlement, de par sa souplesse d'interprétation comme par exemple le respect de volumes toujours contestables, va laisser libre cours à des promoteurs déjà très présents localement dont les constructions hétéroclites qui impacteront le cadre de vie et l'aspect esthétique de la commune* ».

3.2.4.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Contexte

En 2000, la loi Solidarité et renouvellement urbain prône la mixité sociale. Elle concerne les agglomérations de plus 50 000 habitants et impose un seuil minimum de 20 % de logements sociaux. Ainsi, les communes sont invitées à réduire leurs déficits au plus vite. Le recours à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) en 2000 répond à une logique de mixité sociale. En 2003, la loi d'orientation et de programmation de la ville et de la rénovation urbaine est mise en place. Cela passe par la destruction des immeubles insalubres dans les quartiers centraux et la reconstruction de nouveaux logements. Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) demande de détruire plus de 250 000 logements, le même nombre de logements sociaux doit être reconstruit pour aboutir à la mixité sociale. Le but est d'attirer les classes moyennes dans les quartiers stigmatisés, et de répartir spatialement, de manière homogène, les différentes classes sociales.

Le logement social a été créé pour améliorer les conditions de logement des couches populaires et moyennes. L'article 140 de la loi SRU précise ainsi que « toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières » a droit à ce type de logement « en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence »

La densification dans le cadre de l'élaboration du PLUi de PSEO

La problématique du logement social est précisée dans le Rapport de présentation - Résumé non technique - Présentation du territoire :

« Malgré la poursuite de plusieurs programmes de rénovation urbaine, le territoire voit progresser le nombre de ses logements sociaux.

Seule la construction de nouveaux logements sociaux a permis l'accès au logement social et a maintenu le taux d'attribution à un niveau acceptable.

GPS&O voit progresser le nombre de ses logements sociaux (+2400 environ depuis 2006), malgré la poursuite de plusieurs programmes de rénovation urbaine (démolitions de près de 2500 logements sociaux sur la même période).

Malgré la progression du nombre de logements sociaux (=28% du parc de logements) on constate une baisse de la part des logements sociaux due à la relance de la construction notamment privée ;

Le PLHi fixe au territoire de la communauté urbaine un objectif de 2300 logements autorisés par an, dont à minima 870 logements sociaux.

Enjeux : Réinterroger les objectifs de production de logements et d'équilibre de parc dans le PLHi en lien avec le futur SRHH 2017-2022 : objectif minimum de 935 logements sociaux par an pour GPS&O, soit 40,6% de la production attendue. »

3.2.4.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

La demande de la population de limiter le taux de logements sociaux dans les secteurs

à forte densité semble difficile à concilier avec les objectifs du PLHi et du SRHH. A l'échelle de GPS&O, qui comporte sur son vaste territoire de fortes disparités urbaines, quelles sont les solutions de conciliation envisageables ?

Réponse du GPS&O :

Les objectifs de réalisation de logements sociaux sont fixés par le SRHH et déclinés dans le PLHi du GPS&O 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.

Le PLUI doit prendre en compte le PLHI dont l'objectif est évidemment de répondre aux obligations légales fixées par la loi SRU. Le PLUI ne peut pas déroger à la loi, ainsi que le rappelle l'Etat dans son avis.

S'agissant des disparités urbaines sur le territoire du GPS&O notamment à propos des logements sociaux, il a été décidé de mettre en place en cohérence avec le PLHI, dans le PLUi, des outils permettant à toutes les communes qu'elles soient soumises à la loi SRU ou non de produire du logement social (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale). L'effort est ainsi partagé et équitable entre l'ensemble des communes et mesuré en fonction du taux de rattrapage de logements sociaux à fournir. Ainsi, une commune soumise à la loi SRU dont le taux est inférieur à 12% devra fournir un effort de construction de logements locatifs sociaux plus important qu'une commune dont le taux est supérieur à 25%

Appréciations de la commission d'enquête :

En réponse à la demande de la population de limiter le taux de logements locatifs sociaux (LLS) dans les secteurs à forte densité, GPS&O rappelle « *qu'il a été décidé de mettre en place […] dans le PLUi des outils permettant à toutes les communes de fournir des logements sociaux* ». Or il semble que cette mesure aura nécessairement pour effet de faire porter aux communes les moins pourvues une forte augmentation de production de ces logements, en vue de satisfaire aux objectifs globaux déclinés dans le PLHi du GPS&O.

Cependant, la mise en œuvre de la loi ELAN apporte quelques assouplissements à la loi SRU, notamment par la modification du seuil communal, l'élargissement de la liste et l'allongement de la durée de certains des LLS pris en compte. Ces dispositions ouvrent de nouvelles possibilités permettant une certaine limitation de la production annuelle de ces logements, ce qui peut en faciliter l'acceptation par la population.

A cet effet la commission d'enquête souhaiterait que GPS&O prenne en compte la loi ELAN dans les outils mis à disposition des communes.

Question N°2 :

Il semble, au vu de certaines observations, que la pression des promoteurs immobiliers ait engagé certaines communes à réaliser des opérations qui n'auraient pas été suffisamment concertées avec la population.

Quelles dispositions GPS&O pourrait-elle mettre en œuvre pour éviter ces situations ?

Réponse du GPS&O :

Concernant le sujet de la concertation et la participation des acteurs locaux à l'élaboration du projet de PLUi, celle-ci s'est traduite pendant toute la durée d'élaboration du PLUi grâce à la concertation mise en œuvre - Voir la réponse à la question 1 du thème 1.1 relatif à la concertation avant enquête.

Il est important de bien dissocier la concertation organisée par la CU qui portait sur l'élaboration du PLUi à l'échelle des 73 communes, de la concertation préalable inhérente

à la réalisation de projets immobiliers qui relève de la compétence de chaque maître d'ouvrage. Certains sujets portés dans le cadre de l'enquête publique relèvent de projets immobiliers en cours concernant dans la majorité des cas des permis de construire déjà délivrés et que le PLUI prend en compte.
Une réflexion pourra être néanmoins menée en parallèle du PLUi sur la mise en œuvre d'outils et de dispositifs comme par exemple une charte de bonnes pratiques à destination des opérateurs/promoteurs.
Cf. réponse 1 du thème 4.1 relatif à la densification.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend bonne note de la volonté du GPS&O de mettre en œuvre un outil, comme par exemple « *la charte de bonnes pratiques* » qu'il a proposée, permettant de guider les municipalités dans leurs rapports avec les opérateurs et promoteurs. Il apparaît en effet, comme le public l'a noté dans ses observations, que certains maires n'ont pas souhaité utiliser la procédure très encadrée du sursis à statuer alors que le PLUi était en cours d'élaboration.

3.2.5.Thème 5 : Protection des espaces naturels

La protection des espaces naturels et agricoles et la lutte contre l'étalement urbain est un des axes fixés par GPS&O dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le territoire de la communauté urbaine, structuré par la Seine comme fil bleu, dispose d'un caractère rural (43 communes sur 73), d'une activité agricole importante et d'un Parc naturel régionale du Vexin français.

Les mesures de protection inscrites dans le projet de PLUi et dans son règlement écrit et graphique ont donné lieu à un grand nombre d'observations de la part du public. Les trois sous-thèmes suivants se sont dégagés :

- ► Les Cœurs d'ilots et lisières de jardins
- ► Les Espaces Boisés Classés (EBC)
- ► La consommation des espaces naturels et agricoles

3.2.5.1. Sous-thème : Cœurs d'ilots et lisières de jardins

La communauté urbaine a, en application de l'article L.151-23 du code d'urbanisme, identifié des espaces naturels qu'elle souhaite préserver, situés à l'intérieur ou en périphérie des zones urbanisées. Des prescriptions pour assurer leur protection ont été fixées dans le règlement écrit.

Une cinquantaine de propriétaires des parcelles grevées par cette protection se sont manifestés, craignant une dévalorisation de leur propriété par le fait que de nouvelles constructions sur leur parcelle ou une division de celle-ci ne seraient plus possible.

3.2.5.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème

Obs N° 4 de M. et Mme HAMELIN sur le registre n° 1 de Triel-sur-Seine ont écrit : « *Nous avons acheté un terrain en avril 2018 constructible alors qu'il deviendrait cœur d'îlot à terme. Nous contestons le PLUi d'autant plus qu'un permis de construire a été délivré début 2019 au n°29 ! Quelle est la cohérence ? Merci de revoir cette zone et de nous sortir du cœur d'îlot.* »

Obs N° 10 de M. DODIN sur le registre n° 1 de Arnouville-en-lès-Mantes a écrit : « *Dans le PLU terminé en avril 2018, ma parcelle 138 E « Le Clos Marquet » était en zone UB. Je m'aperçois qu'au PLUi la moitié de celle-ci passe en CIL (cœur d'îlot et lisière de jardin). Je conteste le changement de cette parcelle en CIL et vous demande de bien vouloir remettre cette parcelle comme inscrit dans le PLU de notre commune, vu les efforts faits pour que notre centre du village reste constructible, sans prendre sur les terres agricoles.* »

Obs N° 8 de Mme CANTALICE sur le registre n° 1 de Hardricourt déclare : « *zone Les beaux vents. Nous sommes en zone Uda avec les prescriptions « cœur d'îlots et lisière de jardin » et « continuité paysagère » qui rendent une partie de mon terrain non constructible. Habitant la ville d'Hardricourt depuis 1990, nous nous sommes portés acquéreurs avec mon mari des terrains suivants : parcelles Z7 en 2001, et parcelles ZT6 et ZT8 en 2010, tous deux situés au lieu-dit les « Beaux vents ». Il était prévu dans le dernier PLU (celui de 2018) que ces terrains étaient constructibles. Or, suite à des modifications ces terrains ne le sont plus.* »

Obs N° 6 de la Mairie de Montalet-le-Bois sur le registre n° 1 de Montalet-le-Bois qui demande : « *une modification de zonage du PLUi sur la commune de Montalet le Bois. La demande concerne la parcelle cadastrée B 179. Cette parcelle était en zone constructible UHa au P.O.S. (révision approuvée le 30/06/2000), puis s'est retrouvée en 1AU au PLU (approbation par le conseil communautaire du GPS&O le 29/09/2017). Dans*

le PLUi, cette parcelle devient entièrement classée en cœur d'îlot, ce qui la rend non constructible à l'habitation.

Le propriétaire a adressé une lettre recommandée le 11 juillet 2019 à GPS&O avec copie à mon intention, faisant état de son opposition à ce classement.

La commune considère, par ce projet, l'évolution de la situation de cette "dent creuse" comme positive. Je demande donc que le classement de cette parcelle puisse être reconsidéré afin de permettre de donner une suite favorable à ce projet de construction ».

Mail 74 de Mme RICH et M. FERNAN sur le registre dématérialisé écrit : « *Nous sommes propriétaires de la parcelle AH143 sur le territoire de la commune d'Orgeval. Cette parcelle se trouve au 13 Rue du Maréchal Foch, une des voies principales et à double sens qui mène au centre-ville, avec des constructions à droite et à gauche de la parcelle. La parcelle AH143 est classée « cœur d'ilot/lisière de jardin » au document graphique du projet de PLUi.*

P. 36 de la justification du projet (partie du rapport de présentation), on peut lire : 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.

Ces espaces sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales.*

Pour les espaces de lisière de jardin, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales.

Cette protection ne fait pas obstacle à l'aménagement ou la reconfiguration de ces espaces, dans le respect des prescriptions prévues au paragraphe 3.2.3.1 de la partie 1du règlement.

La parcelle AH143 ne correspond pas à ces définitions. La parcelle AH143 est un jardin isolé. On n'est donc pas dans un cœur d'ilot.

La parcelle AH143 n'est pas située limite d'une zone naturelle ou agricole mais en pleine zone urbaine Uda2. Il n'y a aucune bande de transition. On n'est donc pas dans une « lisière de jardin ».

Ainsi, en l'espèce, le classement au document graphique de la parcelle AH143 en « cœur d'ilot et lisière de jardin » est en contradiction avec le rapport de présentation du PLUi.

Dans ces conditions, nous vous demandons donc de bien vouloir émettre une réserve tenant à la suppression du classement en « cœur d'ilot et lisière de jardin » de la parcelle AH143. »

Mail 397 de Mme SIMON sur le registre dématérialisé a écrit : « *Je me permets de vous écrire suite à la lecture du PLUi et à la modification de notre terrain sous l'appellation îlot naturel" protégé à Achères, au 15 rue Alice, près de la gare d'Achères ville.*

A priori, ceci implique que nous ne pourrons pas revendre notre bien à un promoteur immobilier puisqu'un immeuble ne peut être construit sur un terrain dit "naturel". Je trouve cela injuste et incompréhensible dans la mesure où toutes les maisons autour de nous ne sont pas impactées par ce changement. Seuls deux de nos voisins le sont également ».

Mail 520 de M. BADELLINO sur le registre dématérialisé demande : « *Commune de VERNOUILLET - Parcelles cadastrées section AK n° 91 et 189 pour 4 312 m² de terrain.*

Nous demandons la suppression des cœurs d'ilots et lisières de jardin intégrés sur ces parcelles au motif que :

- *Elles n'existaient pas dans le PLU de VERNOUILLET,*
- *Elles ne correspondent pas à la définition végétale des cœurs d'ilot du règlement du PLUI puisque ne sont présent que du gazon, une ancienne piscine et un bâtiment,*
- *Elles ne préservent pas les arbres remarquables situés sur le terrain alors que nous les avons préservés dans notre projet,*
- *Elles rendent la parcelle inconstructible alors qu'il est précisé par la Préfecture la nécessité de construire dans les zones urbaines ce qui est le cas,*
- *La ville de Vernouillet, dans sa délibération du Conseil Municipal du 21 février 2019 intégré dans les pièces de l'enquête publique du PLUI est également favorable à la suppression de ces cœurs d'ilots* ».

Mail 636 de M. PERNETTE (maire de Montalet le Bois) sur le registre dématérialisé demande : « *La demande concerne la parcelle cadastrée B 179. Cette parcelle était en zone constructible UHa au P.O.S. (révision approuvée le 30/06/2000), puis s'est retrouvée en 1AU au PLU (approbation par le conseil communautaire du GPS&O le 29/09/2017). Dans le PLUi, cette parcelle devient entièrement classée en cœur d'îlot, ce qui la rend non constructible à l'habitation.*

Le propriétaire a adressé une lettre recommandée le 11 juillet 2019 à GPS&O avec copie à mon intention, faisant état de son opposition à ce classement.

Pour rappel historique, la commune avait projeté une OAP concernant cette parcelle ainsi que ses voisines afin d'éviter qu'un aménageur ne puisse envisager des constructions multiples. Finalement, cette OAP a été abandonnée pour transformer le classement en zone 1AU.

Le propriétaire de la parcelle B179 dépose aujourd'hui en mairie un dossier de demande de permis de construire pour une maison individuelle. La commune considère, par ce projet, l'évolution de la situation de cette "dent creuse" comme positive.

Je demande donc que le classement de cette parcelle puisse être reconsidéré afin de permettre de donner une suite favorable à ce projet de construction ».

Mail 781 de Mme PIATTO sur le registre dématérialisé a écrit : « *Par la présente, je souhaiterais vous notifier mon opposition concernant le nouveau statut de mon terrain sis au 19 rue Alice, 78260 Achères.*

En effet, les 2/3 de mon terrain deviendraient "cœur d'îlot" et donc seraient ainsi non-constructible dans le futur dès que ce nouveau PLUI sera(it) accepté.

La Forêt de Saint-Germain-en Laye, énorme poumon vert, est au bout de la rue...moins de 180m, autant dire qu'on ne manque pas de verdure dans le quartier d'autant que tous les terrains alentours ont des jardins et que bizarrement la très, très, grande majorité n'est pas concernée par cette décision possible future de cœur d'îlot. Pour quelle raison mon terrain serait-il choisi ? et pas les autres ? pour quelles raisons devrais-je être pénalisée ? ».

Mail 842 de M. et Mme MORIN sur le registre dématérialisé estiment : « *Nous résidons au 13 rue Alice depuis 1987 et nous venons de constater que dans le projet du nouveau PLU, une partie de notre terrain ainsi que quelques maisons situées entre le 13 et le 21 rue Alice ainsi que rue Hélène et rue Riquet se trouvent classées arbitrairement en espace naturel, cœur d'ilot lisière de forêt.*

Cela signifie que ces terrains se retrouvent non constructibles alors que l'ensemble des terrains situés de part et d'autre le sont, et des immeubles tels ceux en construction rue Hélène et rue Riquet pourront donc remplacer les actuelles maisons. En conséquence, toutes les maisons concernées par cet espace naturel, si ce PLU passe en l'état, perdront

de leur valeur ce qui paraît parfaitement injuste et arbitraire. De plus, une telle hétérogénéité, un îlot de maisons perdu au milieu d'immeubles, semble totalement incompréhensible.

Selon moi deux possibilités paraissent cohérentes : soit l'ensemble du quartier (rues Alice, Riquet et Hélène) est classé en espace naturel, soit aucun îlot naturel n'y figure ».

Mail 923 de Mme RUBIN sur le registre dématérialisé qui s'oppose : *« à la création d'une zone "cœur d'îlot et lisière de jardin" en plein cœur d'une zone pavillonnaire.*

- *Les parcelles voisines sont déjà construites.*
- *Notre parcelle numéro 133 n'est pas visible depuis la rue (pièce 4 relative au « cœur d'îlot et lisière de jardin »).*
- *Notre parcelle numéro 133 se trouve dans une zone UDd : « Zone à dominante résidentielle dans lesquelles les constructions de type pavillonnaires jouxtent des petits collectifs. » Le projet de création d'une zone « cœur d'îlot et lisière de jardin » encerclée par des pavillons ne nous semble pas pouvoir favoriser la circulation d'une quelconque faune (comme stipulé au chapitre 3.2.3.1 du Règlement partie 1 GPSO) étant donné la non perméabilité déjà établie des clôtures des différentes propriétés.*
- *Notre parcelle 133 ne se trouve pas en continuité d'un espace naturel, agricole ou boisé et ne semble pas préserver une « continuité écologique ».*

D'après l'énumération de ces différents points il ne nous semble pas justifié de classer notre parcelle en « cœur d'îlots et lisière de jardins » et de rendre par la même notre parcelle inconstructible ».

Quelques personnes se sont aussi prononcées en faveur de l'instauration de cette protection sur certains secteurs :

Obs N° 5 de Mme LEROY Présidente de l'association des Bances sur le registre n° 1 de Mézy-sur-Seine demande : « *Afin de conserver un caractère rural à notre lotissement, nous demandons que la zone hachurée rouge (voir plan joint) soit modifiée pour rentrer en zone « cœur d'îlot lisière ». Cette demande est conforme au règlement du lotissement des Bances du 15/6 /87* ».

3.2.5.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

I-Rapport de présentation

Partie 3 – Dispositions du PLUi et Incidences environnementales

3.1. –Justification du projet et sa traduction réglementaire

Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique

« 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.

« Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (environ 360 hectares) :

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.

Ces espaces sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*.

Pour les espaces de lisière de jardin, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales.

Cette protection ne fait pas obstacle à l'aménagement ou la reconfiguration de ces espaces, dans le respect des prescriptions prévues au paragraphe 3.2.3.1 de la partie 1du règlement.

IV. Règlement

Partie 1 – Définition et dispositions communes

Chapitre 3 – Qualité paysagère et écologique

3.2 - Dispositions graphiques

3.2.3.1 - Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL)

Ces espaces sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*.

Pour les espaces de lisière de jardin, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales*.

Pour les cœurs d'îlots, la configuration et les composantes végétales de ces espaces peuvent évoluer sur le terrain, dès lors que :

- Est restituée d'un seul tenant la superficie globale du cœur d'îlot telle qu'elle figure au plan de zonage ;
- Est maintenue, voire renforcée, son insertion dans une composition et/ou continuité végétale environnante.

Cette protection ne fait pas obstacle, pour chaque terrain concerné, à l'implantation :

- D'une construction annexe* d'une emprise au sol* maximale de 10 m²,
- De composteurs,
- D'une piscine non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au plus égale à 1,80 mètre,
- De deux places de stationnement sur dalles alvéolées engazonnées.

Toutefois, 60 % minimum de la superficie du cœur d'îlot délimité sur le terrain concerné demeurent végétalisés.

La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre*.

<u>Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières</u>

La CDPENAF est favorable à la préservation des cœurs d'îlots permettant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques mais demande de concilier cet enjeu avec une augmentation des droits à bâtir (hauteur.) afin de ne pas générer de nouvelles extensions urbaines.

3.2.5.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

<u>Question N°1</u> :

La protection des « cœurs d'ilot et lisières de jardin (CIL) » paraît assez différente d'une commune à l'autre : dans certaines communes un grand nombre de parcelles sont concernées, dans d'autres la protection a été minimaliste.

La commission d'enquête souhaite connaître les principes et critères retenus par GPS&O pour les différentes communes et situations.

<u>Réponse du GPS&O</u> :

Les cœurs d'ilots et les lisières de jardins (CIL) représentent 340ha au PLUI arrêté (232 ha de Cœurs d'îlot et 108 ha de Lisières). Ainsi qu'il est indiqué dans le rapport de présentation (partie 3) :

- 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. Pour les espaces de lisière de jardin, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales.

La méthodologie appliquée pour l'élaboration de ces espaces dans le PLUI est la suivante :

- Espace qui couvre au moins 2 parcelles qui se jouxtent,
- Taille minimum de 300m² (sauf en centre urbain dense),
- Périmètre globalement compact et rectiligne en recul d'environ 5 m des constructions,
- Proportion du périmètre par rapport à la taille de la parcelle :
  - Si parcelle > à 1000m² : couverture maximum par le CIL : 50% de la parcelle
  - Si parcelle < à 1000m² : couverture maximum par le CIL : 30% de la parcelle.

Un CIL peut ainsi recouvrir un terrain dans sa totalité si celui-ci reste d'une 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.

Enfin, le travail d'élaboration des CIL s'est réalisé en partenariat avec les élus communaux qui ont une très bonne connaissance du terrain et qui ont pu définir avec précision leurs CIL. C'est aussi pourquoi des disparités peuvent se constater entre les communes.

Appréciations de la commission d'enquête :

GPS&O apporte avec sa réponse les précisions attendues en expliquant la méthodologie appliquée pour l'élaboration des espaces considérés comme « cœurs d'ilot ou lisières de jardin (CIL) ». GPS&O complète ainsi les grands principes qui figurent déjà dans le rapport de présentation dans la partie 3.1. *« Justification du projet et sa traduction réglementaire »*, dans son chapitre 3 *« Qualité paysagère et écologique ».*

En ce qui concerne les disparités constatées entre les communes dans la définition des CIL, GPS&O précise que leur élaboration s'est effectuée en concertation avec les communes. La plupart des communes dispose en effet d'une connaissance beaucoup plus fine de leur territoire leur permettant de définir l'utilité, la justification et les périmètres des CIL.

Certaines communes ont avec les avis des conseils municipaux sur le projet de PLUi, demandé des ajustements ou modifications des CIL. La commission d'enquête constate que GPS&O a donné dans une majorité des cas une réponse positive en indiquant que « *les demandes d'ajustement des périmètres de CIL seront examinées au regard de ces éléments méthodologiques et sous réserve de ne pas remettre en cause la protection recherchée. Ces propositions devraient recevoir un avis favorable ».*

En ce qui concerne les demandes de modification/suppression des CIL exprimées par le public, GPS&O a apporté des réponses pour chacune d'entre elles en rappelant la méthodologie appliquée et les critères retenus pour justifier la mise en place d'un CIL. Dans un grand nombre de cas GPS&O a donné son accord pour ajuster ou supprimer un CIL.

La commission d'enquête estime cependant indispensable que GPS&O fasse figurer la méthodologie, telle que précisée dans sa réponse, dans le règlement, Partie 1 *« Définitions et dispositions communes »* afin de donner une parfaite information et transparence pour le public sur les critères retenus et assurer en même temps une application homogène et identique entre les communes.

Question N° 2 :

Est-il possible de modifier les « cœurs d'ilots » pour les personnes déjà détentrices d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme ?

Réponse du GPS&O :

Il est important de rappeler qu'il n'est pas nécessaire de modifier les cœurs d'ilots pour les personnes détentrices d'un permis de construire ou d'un certificat d'urbanisme au regard du régime lié à l'obtention d'un permis de construire devenu définitif d'une part et de la cristallisation du droit lié à la délivrance d'un certificat d'urbanisme ainsi que d'un permis d'aménager ou de déclaration préalable de division aux termes de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme. Ces dispositions s'appliquent indépendamment du PLUI.

L'article L. 610-1 alinéa 3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi ELAN rappelle également ce principe, **un permis de construire définitif ne peut être remis en cause que s'il est entaché de fraude** : *« Sauf en cas de fraude, le présent article n'est pas applicable lorsque le bénéficiaire d'une autorisation définitive relative à l'occupation ou l'utilisation du sol, délivrée selon les règles du présent code, exécute des travaux conformément à cette autorisation. »*

Un permis de construire légal c'est à dire conforme aux dispositions applicables en vigueur lors de sa délivrance, définitif et dont les travaux ont été exécutés conformément à celui-ci ne peut faire l'objet de sanction pénale et ne peut être remis en cause.

Néanmoins, afin de tenir compte des demandes de prise en compte de ces constructions qui seraient régulièrement édifiées, les demandes seront réexaminées pour l'approbation du PLUI, dès lors que le demandeur s'est manifesté à l'enquête publique et que cette rectification ne remet pas en cause l'objectif de protection recherché.

En outre, le paragraphe 3.2.3.1 de la partie 1 du règlement sera complété pour préciser les dispositions applicables aux constructions existantes dans ces espaces

Rappel du contexte juridique :

Selon l'article L. 421-6 alinéa 1 du code de l'urbanisme : *« Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. »*

Les dispositions législatives et réglementaires à prendre en considération sont celles qui sont applicables à la date de la délivrance du permis. (CE 16 mars 1983, Sté COMEPRIM : RDI 1983. 335. ; CE 14 févr. 2001, M. et Mme Buissière, n°226850 ; CE 3 nov. 2006, SCI Zubi Ondoa, n°291800 ; CE 1er mars 2006, Prigent, n°282507)

C'est-à-dire à la date de la signature de l'acte. (CE 14 mars 1973, SCI Plein Ciel).

La doctrine explique : *« Dans la première hypothèse, le permis de construire est légal, mais les travaux ne sont pas conformes au PLU en vigueur au moment de leur exécution du fait d'une révision ou d'une modification de ce document intervenue postérieurement à la délivrance dudit permis.*

En vertu d'une jurisprudence constante, le permis de construire est un acte administratif qui confère à son titulaire le droit de réaliser les travaux pour lesquels il a été demandé (CE 28 oct. 1959, Quelavoine, Lebon 140 ; CE 20 oct. 2004, n° 257690, SCI Logana, Lebon ; RDI 2005. 143 et les obs. ; BJDU 2004. 299, concl. J.-H. Stahl, note S. Pérignon).

La légalité d'un permis de construire s'appréciant au jour de sa délivrance et les PLU, en vertu du principe de non-rétroactivité des règlements administratifs, ne disposant que pour l'avenir, il ne fait aucun doute que, dans l'hypothèse envisagée, le permis de construire est légal et qu'étant légal, le droit qu'il confère à son titulaire de réaliser les travaux pour lesquels il a été demandé ne peut plus, durant sa durée de validité, être remis en cause de quelque manière que ce soit. Selon l'expression traditionnelle, le droit qu'il confère est un droit définitivement acquis.

Dès lors, puisque le droit de réaliser les travaux autorisés par le permis de construire

constitue un droit définitivement acquis, le fait qu'au moment où ils sont exécutés ces travaux ne sont pas conformes au PLU applicable en raison d'une modification ou d'une révision intervenue postérieurement à la délivrance dudit permis ne peut en aucune façon être constitutif d'une infraction pénalement sanctionnée. » (Un permis de construire définitif ne protège pas toujours d'une condamnation pénale – Etienne Fatôme – Jacques-Henri Robert – AJDA 2017. 2290).

Appréciations de la commission d'enquête :

GPS&O précise dans sa réponse le contexte juridique de la question posée en indiquant qu'un permis de construire (PC) régulièrement délivré ne peut pas être remis en cause par une modification ou révision d'un PLU intervenue postérieurement à la délivrance du permis.

La commission d'enquête constate que GPS&O a, dans l'application de ce principe, donné un avis favorable aux demandes exprimées relatives à ce thème (par exemple mail n° 636 venant du maire de la commune de Montalet-le-Bois).

Question N° 3 :

Comme il est précisé dans le Rapport de présentation, Partie 3, 3.1. La justification du projet et sa traduction réglementaire, page 36 : *« Dans ces espaces, tous les aménagements (modifications ou suppressions) … sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R.151-43-5°, R.421-12 et R.421-23-h ». Et plus loin : « Cette protection ne fait pas obstacle à l'aménagement ou la reconfiguration de ces espaces, dans le respect des prescriptions prévues au paragraphe 3.2.3.1 de la partie 1 du règlement* ».

La commission d'enquête s'interroge, à la vue des nombreuses interrogations du public sur l'impact des protections à titre « de cœurs d'ilots et lisières de jardin » sur leurs propriétés, si les dispositions ci-avant de devraient pas figurer au règlement écrit (Partie 1 – Chapitre 3.2.3.1.) pour plus de clarté et transparence pour le public.

Réponse du GPS&O :

Le contenu du paragraphe 3.2.3.1 de la partie 1 du règlement, relatif aux dispositions applicables dans les cœurs d'ilot et lisières de jardins, sera complété et précisé. Il s'agit d'identifier, sans ambigüité, les aménagements qu'il est possible de réaliser dans ces espaces et de prendre en compte les extensions pour les constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi.

Le régime applicable à ces protections paysagère est bien précisé dans la partie 1 du règlement chapitre 3.2.3 – Trame verte urbaine. Néanmoins ces dispositions seront mieux explicitées dans la version du règlement approuvé.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de l'engagement du GPS&O de compléter les dispositions de l'article 3.2.3.1 de la Partie 1 du règlement *« Cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL) »* afin de préciser davantage les possibilités d'aménagement, extensions des constructions existantes et/ou des clôtures dans les espaces classés à ce titre.

En ce qui concerne la rédaction de l'art. 3.2.3 de la partie 1 du règlement, il précise dans sa rédaction actuelle que *« 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. »*

Or, la rédaction de ces articles du code de l'urbanisme est un peu différente de celle figurant au règlement. Le code de l'urbanisme n'autorise pas seulement des aménagements, mais, également, la suppression d'un élément protégé au titre de l'article L.151.23 avec une déclaration préalable. C'est ainsi que l'article R.421-23-h stipule *: « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et*

aménagements suivants : h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme … a identifié, en application … de l'article L.151-23. ». La commission d'enquête estime nécessaire de compléter la rédaction de l'article 3.2.3 dans ce sens.

3.2.5.2. Sous-thème : Espaces Boisés Classés (EBC)

Une protection spécifique des espaces boisés classées est inscrite au plan de zonage du PLUi. Cette protection interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol.

3.2.5.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème

Plusieurs personnes s'interrogent sur le bien-fondé du classement en EBC de leurs parcelles ou d'une partie de celles-ci, et demandent la suppression de cette protection.

Mail 388 de M. AUBRUN sur le registre dématérialisé informe : « *Je vous informe que la zone classée EBC sur les parcelles AA349 et AA350 à Chapet en partie nord de la parcelle n'a pas lieu d'être classé EBC, étant donné qu'il n'y a aucun arbre remarquable. Cette partie du terrain est partiellement une friche d'arbre fruitier avec quelques frênes, bouleaux, et saules* ».

Mail 752 de M. et Mme CHEVY sur le registre dématérialisé ont écrit : *« Nous vous écrivons car nous constatons que notre parcelle de terrain n'a pas évolué par rapport à l'ancien PLU de Villennes-sur-Seine. Plus précisément, nous constatons qu'il y a toujours une grande partie de la parcelle 38 au cadastre qui est classée en "espace boisé classé - EBC". Or cette parcelle est en fait un ancien terrain de tennis en terre battue transformé en espace vert (gazon et potager). Ce terrain de tennis existe depuis bien avant 1950 (documents pour preuve). Vous comprendrez bien qu'il n'y pas vraiment d'espace boisé sur cet ancien terrain de tennis. Nous ne comprenons donc pas pourquoi cette parcelle ne perd pas son classement "espace boisé classé - EBC"* ».

Mail 753 de M. et Mme MEZILI sur le registre dématérialisé considèrent : « *Nous habitons au 36 bis grande sente des marais dans la commune de Chanteloup les vignes. Notre parcelle ainsi que deux autres ont été mises dans un périmètre d'espace boisé classé alors qu'il s'agit d'un lot bâti. Nous y habitons depuis 2013. La délimitation de l'espace boisé ne suit aucune logique car il rentre uniquement sur trois parcelles en laissant d'autres parcelles mitoyennes en dehors de la zone. Des dents creuses.*

Cette bande de la grande sente des marais initialement des terrains agricoles (pommiers, poiriers et friches lors de notre achat) est devenu constructible entre 2006-et 2010. Cette bande a vu arriver des maisons individuelles sur une bande d'environ 20m par rapport à l'alignement et le reste (au-delà de 20m de l'alignement) en zone naturelle.

Le problème est qu'aujourd'hui sur les 9 parcelles devenues constructibles seule 3 parcelles se retrouvent dans la bande boisée classée alors que les autres conservent leurs droits initiaux ».

Mail 786 de MAISON BARBEY MAILLARD sur le registre dématérialisé a écrit : « *Nous avons actuellement un projet de construction sur la commune de Triel-sur-Seine, parcelle sur laquelle il y a une DP n° 78624 19 Y0025 pour 2 lots à bâtir accordée le 11 Mars 2019.*

Néanmoins il semblerait que cette parcelle soit classée en EBC (espace boisé classé) dans le nouveau PLUi alors qu'une DP très récente autorise la construction de 2 lots sur cette dernière, ce qui semble totalement contradictoire.

De plus, compte-tenu de sa situation, nous ne comprenons pas l'intérêt de classer cette

parcelle. Aujourd'hui, cette parcelle est non classée, ce qui est en parfaite cohérence avec la DP accordée ».

Courrier N° 14 de M. et Mme TOUILLET adressé au siège de l'enquête publique : « *Modification d'affectation de parcelles-Lieu : Triel sur Seine, Chemin des bois, parcelles 1004 et 1005. Nos parcelles ci-dessus référencées sont classées sur le PLU en vigueur en zone UCa. Il y a des constructions anciennes et très récentes sur les terrains voisins. Sur le PLUI en projet ces parcelles sont classées : Zonage EBC.*

Nous ne comprenons pas le changement d'affectation de ces deux parcelles et vous demandons de bien vouloir étudier notre requête : les laisser en parcelles constructibles ».

Le cas particulier de la commune d'Aubergenville :

Un nombre important d'habitants de la commune (env. 80) s'est prononcé contre la suppression des EBC à plusieurs endroits de la commune, en particulier dans la résidence d'Acosta. Ils craignent que ces suppressions aient été réalisées afin de faciliter une future ouverture à l'urbanisation de ces zones.

Parmi ces nombreuses contributions, figurent les deux suivantes, les plus représentatives car argumentées.

Mail 944 de M. GUEUDIN sur le registre dématérialisé : *« Je souhaite vous faire part de mon opposition à la modification de classement des zones boisées sur notre commune. Le nouveau classement ne permet pas leur protection à long terme. Que cachent les appellations : boisement Urbain, Nature équipement, Espace collectif végétalisé. Etc...*

Pourquoi déclasser le Parc Nelly Rodi. Ce lieu permet aujourd'hui l'organisation de différentes manifestations ou les habitants d'Aubergenville ont plaisir à se retrouver. Ce lieu fait partie du patrimoine commun des habitants.

Pourquoi déclasser la zone comprise entre l'avenue du parc, le stade Alain Mimoun et la ferme Bio. Ce lieu est un point d'entrée sur une zone verte ou un ensemble d'espèces animales y trouvent refuge dans un cadre végétal presque naturel.

Pourquoi déclasser le pont canal. Pour les matinaux aujourd'hui ont la chance d'y voir de temps à autre des chevreuils. Et demain ?

Pourquoi déclasser la zone boisée situé près du marché ? Véritable barrière végétale aux lignes SNCF. Permet de limiter l'impact visuel de ce mur de béton et atténue considérablement le bruit des trains.

Pourquoi déclasser l'espace boisé situé rue de la coopération, Allée des glycines, rue du belvédère, rue des sources, etc. Ces espaces boisés qui permettent aux résidents de la résidence d'Acosta d'être dans un environnement moins urbain, avec moins de vis à vis, de l'ombrage. Une qualité environnementale à préserver.

J'arrête là mon énumération, mais je souhaite que vos décisions prennent en compte le patrimoine végétal et environnemental de nos quartiers, ce patrimoine est fragile et aujourd'hui nous nous devons de garantir son futur.

Je souhaite que cette enquête publique associe réellement les habitants de nos quartiers à vos prises de décisions, et que les ambitions écologiques de chacun soient au premier rang de vos réflexions ».

Mail 804 de M. RISPAL sur le registre dématérialisé a écrit (pour la 15ème fois !) : « *A la suite de mes différentes observations (n° 139, 142, 154, 179, 205, 235, 269, 306, 337, 374, 471, 556, 571, 623) demandant le maintien des 20 « espaces boisés classés », qui ont été supprimés sur le projet de plan de zonage du PLUI pour Aubergenville, je tiens à repréciser qu'elles portaient chacune sur des lieux différents et que leur localisation était identifiée précisément en bas du texte et sur le plan figurant dans le fichier joint à chaque observation.*

Le projet de PLUI prévoit la suppression d'environ 12 hectares d'espaces boisés classés sur l'ensemble de la commune d'Aubergenville (soit l'équivalent de 12 terrains de football).

Cela apparait comme un non-sens lorsque chacun est à mêmes de constater les efforts de nombreuses collectivités non seulement pour préserver leurs espaces arborés mais aussi pour en planter de nouveau.

Plus que jamais la protection de notre environnement arboré est nécessaire pour lutter contre la pollution et les défis climatiques.

Dans le bilan de la concertation sur le PLUI (document 2 page 77), les avis exprimés mettent en exergue notamment la préservation et la valorisation des espaces verts et des espaces de respiration en ville ainsi que la préservation au maximum des espaces naturels. Les espaces boisés classés d'Aubergenville en font partie !

De plus l'autorité environnementale, dans son avis concernant les milieux naturels et la biodiversité, considère que le rapport de présentation du PLUi ne justifie pas les déclassements d'espaces boisés classés opérés par le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur (3ème paragraphe avant la fin de la page 51). Sur ce point la communauté urbaine GPS&O n'amène pas de réponse. De toute évidence la communauté urbaine n'a pas tenu compte des avis exprimés dans la concertation ni de celui de l'autorité environnementale ! Ces suppressions ne sont légitimées par aucune raison ! Aussi, je renouvelle ma demande du maintien, dans le projet de PLUI, de tous les « espaces boisés classés » figurant dans le PLU actuellement en vigueur à Aubergenville ».

Mail 962 de Mme LEBARD, présidente de l'Association Conflans Cadre de Vie et Environnement sur le registre dématérialisé a écrit : *« Malgré les déclarations d'intentions de PADD, le règlement du PLUi ne dégrade-t-il pas le statut des espaces verts en les déclassant ? Seul le classement en espaces boisés classés offre une réelle garantie. Les nouveaux classements définis dans le règlement du PLUI (à la page 42 de la partie 1) sont très loin de cette protection. De plus, ils permettent un changement d'affectation par une simple modification du PLUi. Il y a donc lieu de s'interroger sur un éventuel objectif, à terme, de leur suppression pour favoriser la production de nouvelles constructions. Ainsi, la suppression d'espaces boisées classés va à contre-courant de tous les discours sur la protection de notre environnement et des besoins légitimes des habitants de disposer d'espaces de respiration. Il faut que ces fabuleux réservoirs de biodiversité soient protégés* ».

3.2.5.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

I-Rapport de présentation

Partie 3 – Dispositions du PLUi et Incidences environnementales

3.1. –Justification du projet et sa traduction réglementaire

Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique

La protection des grands massifs boisés

Dans l'objectif de la préservation des grands massifs boisés situés en zone naturelle ou agricole, deux types de protections sont instituées par le PLUi.

- Les espaces boisés classés

Une protection forte est instituée, celle des espaces boisés classés (EBC).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation de ces massifs

IV. Règlement

Partie 1 – Définition et dispositions communes

Chapitre 3 – Qualité paysagère et écologique

3.2 - Dispositions graphiques

3.2.1 - Espaces boisés classés (EBC)

Dans l'objectif de la préservation des massifs boisés, une protection spécifique est inscrite au plan de zonage. Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés (EBC).

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le 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 Ier du titre IV du livre III du code forestier.

3.2.5.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête :

Question N°1 :

La commission d'enquête prend à son compte l'observation de la MRAe qui considère que « *le rapport de présentation du PLUi ne justifie pas les déclassements d'espaces boisés classés opérés par le PLUi par rapport aux documents d'urbanisme actuellement en vigueur* ». La commission d'enquête demande des précisions par commune sur les surfaces déclassées et sur les motivations qui ont amenées GPS&O à procéder à ces déclassements.

Réponse du GPS&O :

Le classement en espace boisé classé répond aux dispositions suivantes :

Aux termes de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements (…) ». Le Conseil d'Etat estime qu'il se déduit de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme que les auteurs des documents d'urbanisme disposent d'un large pouvoir d'appréciation (ils « peuvent classer »).

Le classement comme espaces boisés n'est pas subordonné à la condition que le terrain qui en fait l'objet possède, à la date de l'établissement du document d'urbanisme, tous les caractères d'une forêt, d'un bois ou d'un parc, dans la mesure où ce document exprime des prévisions d'urbanisme et des perspectives d'avenir (CE, 14 décembre 1984, Consorts Cordier, Lebon p. 771 ; 25 septembre 1987, Masson, req. n° 56.902 ; 19 février 1993, Association syndicale libre des propriétaires des parcs de Saint-Tropez, req. n° 97.202 ; 4 janvier 1995, Bertrand, req. n° 107.330) : une commune peut décider de classer un terrain en espaces boisés si elle a l'intention de boiser ce terrain.

Dès lors, la circonstance qu'un terrain ne serait que partiellement planté d'arbres, de taillis ou de friches ou serait en partie en nature de prairie ne fait pas obstacle à ce qu'il soit compris dans un périmètre classé comme espace boisé (CE, 2 décembre 1992, Papelard, req. n° 124045). Le Conseil d'Etat a même jugé qu'un tel classement n'est « pas subordonné à la valeur du boisement existant, ni même à l'existence d'un tel boisement » (CE, 5 décembre 1986, Consorts Guillerot, req. n° 55448 ; 31 juillet 1996, M. X., req. n° 129.551 : peu importe que les arbres soient d'une qualité « médiocre »), et qu'il est donc possible de classer en espaces boisés « une prairie dépourvue d'arbres » (CE, 15 janvier 1999, Mme X., req. n° 164.737), et même une parcelle vierge de toute construction mais située dans un lotissement (CE, 19 novembre 2008, M. A., req. n° 297.382). Par ailleurs, peu importent les modalités existantes d'utilisation des sols, les documents d'urbanisme pouvant légalement prévoir leur modification (CE, 2 décembre 1992, Papelard, préc.).

De même encore, peu importent les caractéristiques des terrains entourant la parcelle classée en espaces boisés, et le classement des parcelles voisines (CE, 26 juin 1996,

Desplanques, req. n° 129.637). Le classement en espace boisé d'un terrain qui, « même situé en bordure d'une voie et à proximité de constructions existantes, est partiellement couvert par des arbres » (CE, 17 mars 1997, M. de Douville-Maillefeu, req. n° 158002) n'est donc pas entaché d'erreur manifeste d'appréciation. N'est pas non plus entaché d'une telle erreur le classement en espaces boisés d'un terrain situé dans une zone « faisant déjà l'objet d'une urbanisation légère » (CE, 31 juillet 1996, Moyal, req. n° 129551) ou « partiellement urbanisée » (CE, 5 décembre 1986, Mme C., req. n° 55.448). Ne sont pas davantage entachés d'une telle erreur le classement en espaces boisés de parcelles qui sont « desservies par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité et ne seraient pas plantées de grands arbres » (CE, 19 février 1993, ASL des propriétaires des parcs de Saint Tropez, req. n° 97.202) ; ou d'une parcelle qui n'est que partiellement boisée et qui est « desservie par la voirie communale et par le réseau d'électricité » (CE, 13 mars 1992, Mme X., req. n° 98.422) ou qui est « desservie par les équipements publics » (CE, 25 septembre 1987, M. et Mme X., req. n° 56.902).

Réciproquement, si la commune « peut » classer une parcelle en espaces boisés, elle « peut » aussi revenir sur ce classement : le Conseil d'Etat a ainsi pu estimer que : « **aucune disposition législative ou réglementaire ne faisait obstacle à ce que le conseil municipal mît fin au classement d'un espace boisé au sens des prescriptions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme** » (CE, 14 avril 1995, Mme Y., req. n° 128.360). Il a, de même, pu estimer – au regard il est vrai de dispositions différentes du code de l'urbanisme – que : « la modification du plan d'occupation des sols approuvé de la commune de Sainte-Luce, qui consiste à classer dans la zone I NAF, constructible, des terrains d'une superficie de 10 hectares antérieurement classés en zone NA, ne peut être regardée comme étant, par elle-même, entachée d'erreur manifeste d'appréciation » (CE, 22 juillet 1994, association de sauvegarde du patrimoine martiniquais, req. n° 88.442). **Aussi, le principe retenu dans le PLUi** est d'inscrire en Espace Boisé Classé (EBC) les espaces boisés situés en zone naturelle et non ceux localisés en milieu urbain (zone urbaine), conformément aux recommandations du Centre Régional de la Propriété Forestière (cf. Avis PPA). En effet ces derniers, qui correspondent à des parcs et des lieux d'accueil du public nécessitent des aménagements non compatibles avec la protection liée à l'inscription d'un EBC. Toutefois, les espaces boisés en site urbanisé font l'objet de protection adaptée à leur usage : « boisements urbains » (75 ha) dont la protection est prévue à la partie 1 du règlement (3.2.3.3), « les arbres identifiés et continuités paysagères » (5000 unités), « les espaces collectifs végétalisés » (plus de 100 hectares) dont la protection est prévue à la partie 1 du règlement (3.2.3.2) et enfin, la zone NJ, correspond aux espaces publics à dominante végétale situés au cœur de tissus bâtis (225 ha).

Par ailleurs, l'Etat a mis à jour les périmètres des massifs boisés de plus de 100ha sur le territoire. La Communauté urbaine a suivi les recommandations de l'Etat d'inscrire l'ensemble de ces massifs boisés en EBC dans le PLUi. Toutefois, une adaptation limitée de ces périmètres a été effectuée afin de prendre en compte les sites faisant l'objet d'une erreur manifeste au regard de l'occupation réelle du sol (construction existante…) et ceux ayant fait l'objet de permis de construire délivrés pour lesquels les constructions sont en cours.

Ainsi, le PLUI arrêté a inscrit 800 hectares supplémentaires en EBC par rapport aux POS et PLU en vigueur.) voir ci-après les superficies Avant/ Après par commune.

A cette protection s'ajoutent les protections complémentaires liées aux boisements urbains et espaces collectifs végétalisés (ECV) comme précédemment mentionnées.

Ces éléments seront précisés dans le rapport de présentation du PLUI, pour répondre aux interrogations concernant le sujet du traitement des EBC dans le PLUI.

Aussi les demandes de déclassements ou de classement en EBC formulés dans le cadre de la présente enquête publique seront examinées au regard de ces éléments méthodologiques.

Tableau comparatif Avant / Après PLUi :

COMMUNE	Surface des EBC dans les PLU/POS (en ha)	Surface des EBC dans le PLUI (en ha)
ACHERES	0,00	1,62
ALLUETS-LE-ROI (LES)	94,78	97,09
ANDRESY	0,00	85,71
ARNOUVILLE-LES-MANTES	155,98	148,05
AUBERGENVILLE	84,26	69,92
BUCHELAY	28,28	32,02
AUFFREVILLE-BRASSEUIL	59,43	58,93
AULNAY-SUR-MAULDRE	56,16	55,03
BOINVILLE-EN-MANTOIS	16,87	18,35
BOUAFLE	107,83	109,43
BREUIL-BOIS-ROBERT	63,20	61,19
BRUEIL-EN-VEXIN	248,23	247,71
CARRIERES SOUS POISSY	0,32	0,00
CHANTELOUP-LES-VIGNES	64,79	69,85
CHAPET	115,84	116,13
CONFLANS SAINTE HONORINE	46,50	38,89
DROCOURT	72,78	72,08
EVECQUEMONT	136,19	148,38
ECQUEVILLY	263,01	281,38
EPONE	155,24	159,30
FALAISE (LA)	78,58	79,85
FAVRIEUX	72,21	72,84
FLACOURT	59,02	60,50
FONTENAY-MAUVOISIN	10,28	8,96
FLINS-SUR-SEINE	189,01	197,85
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	423,38	447,28
FONTENAY SAINT PERE	448,82	457,89
GAILLON SUR MONTCIENT	35,75	35,68
GARGENVILLE	133,83	131,47
GOUSSONVILLE	141,06	133,12
GUERNES	102,86	101,59
JAMBVILLE	101,79	107,41
GUERVILLE	145,18	133,74
GUITRANCOURT	127,96	129,78
JOUY-MAUVOISIN	25,30	27,96
HARDRICOURT	23,65	20,41
HARGEVILLE	56,04	62,90
ISSOU	0,00	86,21
JUMEAUVILLE	50,01	48,91
JUZIERS	291,00	289,56
LAINVILLE-EN-VEXIN	369,77	384,15
LIMAY	136,89	171,40
MAGNANVILLE	60,22	60,23
MANTES-LA JOLIE	59,67	51,12
MANTES-LA-VILLE	45,85	37,58
MEDAN	0,00	70,83
MERICOURT	36,53	47,60
MEULAN-EN-YVELINES	36,93	34,68
MEZIERES-SUR-SEINE	0,40	245,41
MOUSSEAUX-SUR-SEINE	296,56	363,78
MEZY-SUR-SEINE	128,04	122,17
MONTALET-LE-BOIS	58,29	58,25
MORAINVILLIERS	191,36	212,86
MUREAUX (LES)	154,42	151,45
NEZEL	13,18	12,26
OINVILLE-SUR-MONTCIENT	33,01	45,57
ORGEVAL	300,67	390,08
POISSY	153,81	97,44
PORCHEVILLE	13,66	7,95
ROLLEBOISE	55,94	57,97
ROSNY-SUR-SEINE	1064,25	1 095,43
SAILLY	140,97	142,83
TESSANCOURT-SUR-AUBETTE	26,56	52,15
SAINT-MARTIN-LA-GARENNE	663,10	670,87
SOINDRES	21,62	20,81
TERTRE-SAINT-DENIS (LE)	7,92	7,92
TRIEL SUR SEINE	360,84	391,81
VAUX-SUR-SEINE	455,07	472,70
VERNEUIL SUR SEINE	211,80	181,32
VERNOUILLET	106,19	105,95
VERT	126,80	129,38
VILLENNES-SUR-SEINE	75,57	64,28
PERDREAUVILLE	292,57	321,53
TERRITOIRE DE LA CU	**9983,88**	**10 784,73**

Appréciations de la commission d'enquête :

La question portait sur les motivations et justifications retenues par GPS&O pour les déclassements d'espaces boisés classés (EBC) opérés dans le PLUi par rapport aux PLU/POS en vigueur. Le déclassement d'un espace boisé classé ne peut se faire que dans le cadre d'une révision de PLU (article L.153-24 du code de l'urbanisme) et doit être justifié.

GPS&O apporte avec sa réponse des explications concernant le principe retenu pour l'inscription des espaces boisés en EBC : il s'agit principalement d'espaces situés en zone naturelle et non localisés en milieu urbain. Ceci est conforme aux recommandations du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) exprimées dans son avis en date du 3 janvier 2019 et qui précise « *les espaces boisés sont à classer en priorité en zone naturelle et forestière (zone N) ».* Et plus loin le CRPF précise « (le classement en EBC) *est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation* ».

La commission d'enquête est favorable à la proposition du GPS&O de compléter le rapport de présentation du PLUi des principes de classement en EBC retenus par GPS&O afin d'éviter toute contestation ultérieure.

La commission d'enquête a procédé après réception de la réponse n°1 à une vérification (non-exhaustive) des plans de zonage et a détectée plusieurs communes, pour lesquelles des classements en EBC ont été faites dans des zones agricoles AP ou AV ; il s'agissait de surcroit souvent de périmètres de petite taille (par ex. Gargenville, Guitrancourt, Evecquemont, Les Mureaux). La commission d'enquête considère nécessaire de vérifier et de corriger ces classements, dans le respect et en application des principes indiqués ci-avant.

GPS&O présente ensuite avec sa réponse un tableau comparatif par commune des surfaces EBC inscrites dans les PLU/POS actuels avec celles inscrites dans le PLUi. Ce tableau montre globalement une augmentation des EBC de 9983 ha à 10785 ha, soit environ 800 ha supplémentaires.

La commission d'enquête considère la réponse apportée par GPS&O, à savoir expliquer et préciser le principe général retenu pour l'inscription d'un périmètre en EBC, comme satisfaisante. Il paraît en effet difficile, dans le cadre d'un PLUi qui concerne 73 communes, de donner une explication et justification détaillée pour chaque commune et pour chaque parcelle classée ou déclassée.

C'est ainsi que GPS&O a renvoyé dans son avis sur les différentes demandes de classement ou de déclassement en EBC venant du public aux principes généraux comme précisé ci-avant. La commission d'enquête prend acte et approuve cette méthode.

Question N° 2 :

La question précédente vise en particulier la commune d'Aubergenville dans laquelle des EBC ont été supprimés à plusieurs endroits. Le PLU communal a été modifié pour la dernière fois en avril 2018, il est donc relativement récent. La commission d'enquête aimerait savoir ce qui a changé dans l'appréciation de ces secteurs entre le PLU de 2018 et le projet de PLUi.

Réponse du GPS&O :

Concernant la commune d'Aubergenville, les EBC dans le PLU représentent 84,26 hectares et 69,92 hectares dans le PLUI, soit une différence de 14,34 hectares.

COMMUNE	Surface des EBC dans le PLU (en ha)	Surface des EBC dans le PLUI (en ha)	Différence (en ha)	Evolution (en %)
AUBERGENVILLE	84,26	69,92	-14,34	-21%

Dans le PLU les espaces boisés font l'objet que d'une seule protection, celle des EBC, ainsi que le montre l'extrait de la légende du plan de zonage du PLU ci-après.

(Extrait de la légende du plan de zonage du PLU d'Aubergenville)

Dans le PLUi, comme expliqué dans la réponse précédente les protections relatives à la trame verte sont différenciées selon la localisation et les usages des espaces boisés (Cf. réponse question n°1 ci-avant). La protection dite des EBC s'applique dans le PLUI pour des massifs boisés de plus de 100 hectares et portant sur des espaces hors tissu urbain.

Ainsi, dans le PLUi, s'agissant de la commune d'Aubergenville, presque 100 ha d'espaces boisés font l'objet d'une protection, dont 70 en EBC et 30 ha par une inscription en boisement urbain et en espace collectif végétalisé. In fine, dans le PLUi ce sont **15,36 ha supplémentaires** d'espaces boisés, par rapport au PLU communal, qui bénéficient d'une protection.

COMMUNE	Surface protégée dans le PLU (en ha)		Surface protégée dans le PLUI (en ha)	
AUBERGENVILLE	84,26		99,62	
	EBC	84,26	EBC	69,92
			Boisement urbains	7,48
			Espaces collectifs végétalisés	22,22

Le régime des EBC est très restrictif et n'autorise aucun défrichement permettant des aménagements des espaces boisés pour un meilleur accueil du public. Aussi, comme recommandé par le CNPF, le PLUi classe les boisements en milieu urbain, ne constituant pas un massif boisé de plus de 100 hectares, en Boisement urbain ou en ECV. L'objectif de ces outils (Boisements urbains ou Espaces Collectifs Végétalisés (ECV)) est prioritairement la préservation de ces espaces tout en permettant leur gestion et la préservation de la biodiversité urbaine.

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.

S'agissant d'une protection éditée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme comme pour les EBC elle ne pourra être modifiée par une procédure de modification telle que prévue aux articles L153-26 et suivants du même code mais par une procédure de révision nécessitant des délais beaucoup plus longs.

Appréciations de la commission d'enquête :

GPS&O précise dans sa réponse avoir appliqué pour la commune d'Aubergenville, le même principe général comme développé dans la réponse n°1. On a en particulier exclu d'un classement EBC tous les espaces boisés situés dans une zone urbanisée.

Ceci a amené à une réduction des EBC de 14 ha par rapport au PLU en vigueur.

Un membre de la commission d'enquête s'est rendu sur place et a visité les zones qui étaient classées en EBC dans le PLU en vigueur et qui ont été déclassées. Il s'agissait d'espaces situés dans ou à proximité de zones urbanisées et pour un certain nombre d'espaces de taille réduite ; et/ou d'espaces qui n'étaient plus ou peu boisés, ouverts à la pénétration et utilisés comme espaces verts de loisir.

Pour ces espaces, GPS&O a remplacé le classement en EBC par un classement en *« boisements urbains »* ou *« espaces collectifs végétalisés »*. Des espaces supplémentaires ont en même temps été classés aux mêmes titres que des espaces qui n'étaient pas protégés dans le PLU actuel. Le classement en espace collectif végétalisé semble en effet mieux adapté à des espaces verts, situés dans des zones urbanisées ~~et~~ qui nécessitent plus d'entretien que des espaces boisés situés dans des zones naturelles ce qui justifie par ailleurs leur classement.

Comme indiqué par GPS&O, 15 ha supplémentaires ont été classés en « *boisements urbains* » ou « *espaces collectifs végétalisés* » à Aubergenville.

Ces surfaces supplémentaires concernent en particulier le périmètre de la résidence d'Acosta qui a suscité beaucoup de réactions de la part du public. Dans ce grand secteur seules quelques parties au nord et au nord-ouest étaient classées en EBC, le reste ne bénéficiait d'aucune protection. GPS&O envisage maintenant de classer une grande partie d'espaces boisés supplémentaires, située entre les immeubles, en espace collectif végétalisé qui bénéficiera dorénavant d'une protection telle que définie à l'article 3.2.3.2 de la Partie 1 du règlement.

S'il est vrai, comme indiqué par plusieurs habitants, qu'un classement en EBC assure une protection plus forte de ces espaces, la modification d'un EBC nécessitant une révision d'un PLU, contrairement aux espaces collectifs végétalisés ou boisement urbain qui peuvent faire l'objet d'une recomposition paysagère dans le cadre d'une simple modification de PLU.

Il faut néanmoins rappeler que la maîtrise de la consommation des espaces naturels est inscrite dans le PADD comme un des objectifs du PLUi : on peut donc raisonnablement considérer que l'inscription d'un espace en *« boisement urbain »* ou *« espace collectif végétalisé »* apporte une réelle protection pour les prochaines années.

En tenant compte de l'ensemble des éléments développés ci-avant, la commission d'enquête prend acte des explications données et de la méthodologie appliquée pour la commune d'Aubergenville.

Question N° 3 :

Inversement, la création d'EBC, notamment à l'intérieur de parcelles jusqu'alors constructibles et construites, rend ces dernières inconstructibles, créant une forte incompréhension et un grand mécontentement des propriétaires découvrant cette situation nouvelle. Le maintien de cette situation doit être justifiée.

Réponse du GPS&O :

Comme indiqué dans les éléments de réponse à la question 5-2 ci avant, les auteurs des documents d'urbanisme disposent d'un large pouvoir d'appréciation concernant le classement et le déclassement en espaces boisés classés dès lors que le choix est fondé sur des dispositions cohérentes et en accord avec les objectifs du PADD du PLUI.

Ce choix n'est pas conditionné aux modalités existantes d'utilisation des sols (CE, 2 décembre 1992, Papelard, préc.), ni aux caractéristiques des terrains entourant la

parcelle classée en espaces boisés, et le classement des parcelles voisines (CE, 26 juin 1996, Desplanques, req. n° 129.637).

Aussi, dans le PLUI, le choix de classer en EBC des terrains est lié à la prise en compte de l'évolution de la cartographie des massifs boisés de plus de 100 hectares, transmise par l'Etat dans le cadre de son porter à connaissance et de la prescription des espaces boisés classés qui en découle.

La protection des espaces boisés des massifs de plus de 100 hectares et de sa lisière (bande des 50 mètres) est une orientation du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013. Le PLUI doit justifier de cette compatibilité.

Cette évolution du massif boisé de plus de 100 hectares et sa traduction par une protection en EBC a eu pour conséquence d'impacter effectivement des terrains n'étant pas identifiés avec le même niveau de protection dans les documents d'urbanisme en vigueur. Cela s'explique par l'antériorité de certains POS datant des années 1980 et par la mise à jour récente de la cartographie des massifs boisés portée à la connaissance de la communauté urbaine en 2018 (PAC Etat).

Ne pas classer des terrains relevant de cette évolution du massif boisé est possible mais cette décision nécessite des études environnementales et paysagères au cas par cas justifiant les motifs de non-classement incompatibles avec le calendrier du PLUI actuellement en cours.

Cependant, lorsque des erreurs manifestes sont relevées entre l'occupation réelle des sols (construction existante régulièrement édifiée ou en cours), un détourage de la construction pourra être effectué pour l'approbation du PLUI.

Aussi, l'ensemble des contributions déposées dans le cadre de l'enquête publique portant le sujet des EBC a fait l'objet d'une analyse avec les communes concernées selon la méthodologie suivante :

- Vérification si la contribution a déjà été traitée dans le cadre de la phase de concertation préalable à l'arrêt du PLUi,
- Analyse de l'avis de la commune et des personnes publiques associées portant éventuellement sur le sujet évoqué,
- Examen de la nature de la demande ne remettant pas en cause l'économie générale du PLUI arrêté et relevant d'une correction ou d'un ajustement (construction existante régulièrement édifiée ou en cours),
- Examen de la demande au regard des justifications formulées au regard des objectifs de protection de la trame verte et du respect du massif boisé de plus de 100 hectares.

Pour toutes les demandes exprimées lors de l'enquête publique, la position de la maitrise d'ouvrage est indiquée dans les tableaux suivants (pièces 2, 3, 4, 5, 6 et 7) portants sur les contributions des habitants et associations, des avis des communes ou des PPA.

Lorsque les demandes recevront un avis favorable au vu des critères d'analyses ci-dessus évoqués et au regard des conclusions de la commission d'enquête, ces évolutions seront effectuées pour l'approbation du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

Comme précisé dans la réponse du GPS&O, la majeure partie des observations du public qui demandent une modification ou suppression des EBC concernent des parcelles situées dans le périmètre des lisières de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha. La protection de ces lisières est exigée par le SDRIF et GPS&O ne peut y déroger que dans des cas exceptionnels et justifiés.

Prenant en compte la demande exprimée par la commission d'enquête, GPS&O indique dans sa réponse avoir examiné l'ensemble des demandes venant du public, des communes ou des PPA et concernant les classements en EBC et a donné son avis pour

chaque demande exprimée. Ses prises de position figurent bien dans les tableaux annexés au rapport de la commission d'enquête.

La commission d'enquête prend acte de ces engagements du GPS&O. Il ne lui appartient pas, dans le cadre de cette enquête qui concerne 73 communes, de donner son appréciation pour chaque demande individuelle. La commission d'enquête s'est par contre assurée que chaque demande ait reçu une réponse individualisée.

3.2.5.3. Sous-thème : La consommation des espaces naturels et agricoles

3.2.5.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème

Une maîtrise, à savoir réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles par rapport au passé, a été inscrit par GPS&O dans l'Axe N°1 du PADD et le rapport de présentation confirme que les objectifs du SDRIF à ce titre ont été atteints. Cette thématique d'ordre générale et transversale n'a suscité relativement peu d'observations de la part du public.

Obs N°1 de l'Association VIE (Villennes Initiatives & Expressions) sur le registre n°1 de Villennes-sur-Seine estime : « *Par ce courrier, notre association souhaite faire connaître ses fortes réserves à l'égard du projet de PLUI. En effet, nous regrettons tout d'abord que ce PLUI se soit attaché à envisager quasi uniquement la construction de nouveaux logements et de nouveaux espaces économiques sans avoir pris la peine de concevoir au préalable un PCAET (pourtant obligatoire pour accélérer la transition écologique et énergétique). Il en résulte un PLUI totalement anachronique, envisagé comme si le réchauffement climatique, les risques sanitaires liés à la pollution de l'air, de l'eau, des sols n'existaient pas dans la Vallée de la Seine. Nous rejoignons ainsi la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) qui indique dans son rapport sur le projet de PLUI que « la Communauté urbaine ne traite pas de façon suffisamment approfondi les enjeux environnementaux.*

De plus, ce PLUI prévoit, pour les projets d'aménagement déjà actés, l'artificialisation de 700 ha de terres agricoles et de 84 ha de forêts d'ici 2030. C'est une sous-estimation manifeste car l'artificialisation due aux projets routiers, à la bétonisation des projets de particuliers et au projet de carrières dans le Vexin ne sont pas pris en compte. Nous rappelons que l'artificialisation des terres agricoles et des forêts est contraire à l'objectif de zéro hectare des services de l'Etat et entraine un effondrement de la biodiversité de plus en plus que préoccupant ».

Obs 32 de Mme CUNY sur le registre n° 1 de Mézy-sur-Seine qui déclare : « *Je ne trouve pas raisonnable de construire autant de logements sur l'ancienne propriété de M. Bokassa, étant donné la circulation rue Erambert et rue Lasson. De même pourquoi détruire des zones « vertes » indispensables dans un village, notamment au cœur de notre village si pittoresque ?!* ».

Mail 493 du collectif ALTERNATIVES en vallée de Seine sur le registre dématérialisé sonne son avis sur le projet de PLUi : « *De bonnes intentions affichées.*

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté urbaine GPS&O mis à l'enquête publique est un document qui énonce des principes généraux qui sont tout à fait louables.

Le rapport s'alarme du rythme rapide de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

« Sur la période 2003-2012, 710 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés en extension urbaine sur l'ensemble du territoire, soit environ 79 ha/an. » (Résumé non technique page 10).

Contrairement aux principes généraux évoqués dans le document, le projet de PLUi promeut ou soutient des projets de développement des axes routiers ou de projets industriels qui conduisent à une augmentation de la production de gaz à effet de serre ou de sources de pollution. Il envisage toujours la mobilité en termes de grands déplacements : le développement des offres de proximité (agriculture et commerce) n'est pas traité ».

Plus loin le collectif conclut :

« *La consommation d'espaces agricoles et naturels*

Malgré une baisse de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels par rapport à la période précédente, la consommation annoncée de terres agricoles et naturelles ne prend pas compte les infrastructures routières prévues.

Au sujet des carrières, le projet de PLUi fait le constat suivant : « Les carrières, activité économique d'importance sur le territoire du GPS&O constitue le 3ème poste le plus important en termes de consommation d'espaces, il représente 17% des consommations, équivalent à 13,4 ha/an ».

C'est dans ce contexte que le projet de carrière de Calcia à Brueil-en-Vexin a constamment été soutenu par la présidence de la communauté urbaine malgré une forte opposition locale des maires et que ce projet a été approuvé par les ministères concernés : malgré le constat, la consommation d'espaces agricole continue ».

Mail 962 de Mme LEBARD, présidente de l'Association Conflans Cadre de Vie et Environnement sur le registre dématérialisé a écrit :

« *Le PADD énonce la maitrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles & forestiers, mais en les réduisant avec d'énormes programmes industriels ? Ce PLUi ne va-t-il pas à l'encontre de la protection & l'amélioration de la qualité de l'air car afin de fluidifier et de réguler le trafic, les projets routiers sont planifiés, avec notamment : A104 - projet prévoyant le prolongement de l'autoroute A104 au Nord de l'A13 à partir d'un échangeur à Orgeval. Le tracé prévisionnel passerait par Cergy-Pontoise, Conflans-Sainte-Honorine, Achères et Poissy ; ce projet consommerait des espaces agricoles, naturels & forestiers, sans négliger son coût ?* ».

Plusieurs observations, en particulier venant des habitants de la commune de Brueil-en-Vexin, font remarquer l'impact des projets de carrière de la société CALCIA sur la consommation d'espaces naturels :

Obs N° 1 de M. CAFFIN maire, sur le registre n° 1 de Brueil-en-Vexin a écrit au nom du conseil municipal : « *La commune de Brueil en Vexin confirme son opposition au projet de carrière cimentières comme elle a eu l'occasion de le faire lors de la mise en conformité de son PLU imposée. Sur le PLUi lui-même, le conseil fait sienne la remarque formulée par le parc naturel régional du Vexin* ».

En ce qui concerne le règlement pour le projet de carrière le maire estime que :

« *Ce zonage contrevient manifestement aux dispositions du SDRIF en ce qu'elles protègent les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières, ainsi que les continuités écologiques. Elles ne posent aucune exigence environnementale à l'exploitant, ne permettant pas ainsi de garantir une exploitation exemplaire comme le prévoit la Charte du Parc.* »

Mail 446 de M. VANDAMME sur le registre dématérialisé a remis une contribution de CEAS "Construisons Ensemble un Andrésy Solidaire" à l'enquête publique sur le PLUi du GPS&O : « *2.2. Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers*

Le PLUi constate « Les carrières, activité économique d'importance sur le territoire du GPS&O constitue le 3ème poste le plus important en termes de consommation d'espaces, il représente 17% des consommations, équivalent à 13,4 ha/an ».

Et pourtant le projet d'extension de carrière à Brueil-en-Vexin par la cimenterie Calcia, malgré une forte opposition des habitants et des élus, est repris dans ce PLUi. De même le projet immobilier de la pointe de Verneuil, situé sur des terrains aujourd'hui classés en zone naturelle, est également retenu. Le document cite de nombreuses fois la richesse des étangs de l'Ile de Loisirs du Val de Seine ; là encore, il est très important de maintenir la continuité écologique entre les différents étangs (trame bleue). Nous ne pouvons

qu'approuver. Mais quelle est la méthode trouvée par GPS&O pour assurer la continuité entre l'étang de la Grosse Pierre et l'étang du Gallardon ? Eh bien il s'agit de construire 600 logements avec des immeubles de 6 étages sur la Pointe de Verneuil. Cherchez l'erreur.

Par ailleurs ne sont pas comprises dans le calcul des consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers les nouvelles routes telles que :

- *la déviation de la RD154,*
- *la liaison RD30/Pont d'Achères/liaison RD190,*
- *ou encore l'autoroute A104.*

Tout ceci conduit à une réduction importante des espaces agricoles, naturels et forestiers, ce qui est contraire aux principes évoqués en début de document. »

Mail 851 de Mme LUUYT (d'Oinville sur Montcient) sur le registre dématérialisé a écrit : « *Pour le projet d'extension de carrière à Brueil en Vexin, il est sûr que la carrière en projet invalidera des terres agricoles de très bonne qualité. La promesse de restitution à l'agriculture par étalement de terre d'une épaisseur de 1,5 m à la place des dizaines de m de profondeur de bons limons est une présentation de dossier. Aucune expérience ne permet de se fier à un véritable « retour » à l'agriculture dans un contexte terriblement dévalorisé. Les agriculteurs qui ont tenté de reprendre leur exploitation sur d'anciennes carrières disent avoir eu recours à des adjuvants chimiques pendant des dizaines d'années avant d'obtenir un rendement satisfaisant. Quand on sait que les surfaces en question sont au-dessus d'une nappe phréatique et que le discours général est de dire qu'il faut limiter au maximum l'usage d'engrais chimique, la contradiction est choquante ».*

Mme LUUYT résume plus loin :

« *Contrairement aux promesses, le retour à l'agriculture après extraction du calcaire ne pourrait être qu'une pâle reprise de terres dont les volumes auraient été considérablement diminués, les capacités fragilisées et amoindries.*

Le projet d'exploitation de l'entreprise Calcia annonce ouvertement la perte de 20% au moins des terres cultivées actuellement. Le phasage de l'exploitation laisse apparaître l'invalidation de 54,5 ha pendant la quasi-totalité de l'exploitation, ce qui veut dire que les terres de découverte de cette surface ne peuvent être restituées dans des conditions satisfaisantes. »

Mail 891 de Mme PIERRE sur le registre dématérialisé a écrit : « *Je compte sur nos élus pour bien prendre en compte le souhait des citoyens de maintenir les espaces verts et boisés, les espèces végétales et animales qui préservent la vie et la qualité de l'air.*

Le récent vote européen a manifesté la prise de conscience écologique des Français. Nos élus doivent porter le discours des électeurs. Ils doivent observer les projets et leur catastrophiques conséquences, par exemple, le projet de carrières sur la commune de Brueil en Vexin et les rejeter ».

Mail 992 de M. MANTOY (de Sailly) sur le registre dématérialisé a écrit : « *Personnellement je trouve ce PLUI très décevant parce qu'il n'est pas du tout à la hauteur de l'urgence climatique. Il ne fait que reprendre les PLU communaux en les amendant éventuellement à la marge. Le PLUI engage la communauté urbaine pour les années qui viennent. Il doit être porté par une vision d'avenir. Or je ne la vois pas dans les documents mis à notre disposition. On ne peut plus l'ignorer : notre planète doit faire face à une menace mortelle. Sa survie dépend d'une révolution dans nos modes de vie, nos modèles économiques, notre relation à la Nature, notre politique d'aménagement du territoire. Dans le PLUI tel qu'il nous est présenté, je ne vois pas la prise en compte de cette évolution. Il faudrait défendre coute que coute les surfaces de terres agricoles, voire*

augmenter tout ce qui peut être assimilé à des « espaces verts ». Je découvre que dans le PLUI, figure le projet de carrière à Brueil ! Un projet destructeur irrémédiable de la nature, d'un paysage, une atteinte gravissime au Parc Naturel régional du Vexin. Un projet industriel privé qui signifie la suppression d'une centaine d'hectares de bonnes terres agricoles, qui représente, de l'avis de tous, une grave menace pour la nappe phréatique, qui, de surcroît, vise à pérenniser la dernière cimenterie d'Ile-de-France, un des dix sites industriels les plus polluants d'Ile-de-France ! ».

3.2.5.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

I-Rapport de présentation

Partie 1 – Présentation du territoire et résumé non technique

1.1. Résumé non technique

« Sur la période 2003-2012, 710 ha 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 ha soit 65,5 ha/an. Les espaces consommés en extension urbaine ont pour vocation principale les activités économiques, suivi de près par l'habitat. Les carrières, activité économique d'importance sur le territoire du GPS&O constitue le 3ème poste le plus important en termes de consommation d'espaces et représente 17% des consommations d'espace.

I-Rapport de présentation

Partie 3 – Dispositions du PLUi et Incidences environnementales

3.2. Cohérence de projet au regard des objectifs supra-communaux

Le SDRIF

A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, villages et des hameaux est possible.

En cas de PLUi, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de mieux répondre aux objectifs intercommunaux.

Cette possibilité d'extension de l'urbanisation de 5% de l'espace urbanisé communal correspond à environ 81 ha (5% de 1 628,9 ha)

Or, une analyse détaillée de l'ensemble des secteurs de densification et d'extension urbaine (OAP de secteur notamment) sur ces communes catégorisées en bourgs, villages et hameaux fait état d'une superficie mobilisée de 70,8 ha.

→ Respect de l'objectif relatif à l'extension modérée des bourgs villages et hameaux

I-Rapport de présentation

Partie 3 – Dispositions du PLUi et Incidences environnementales

3.3. Incidences environnementales

Tout confondu, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par les projets du PLUi pourrait s'élever à 990 soit 55 ha par an entre 2012 et 2030.

III-PADD

AXE 1 – La ville paysage

Cette ambition vise à construire un territoire uni et reconnu pour la qualité de son cadre de vie. Elle s'appuie sur la valorisation des vallées de la Seine et de ses affluents et des espaces naturels et agricoles des coteaux et plateaux comme un des vecteurs du développement territorial.

Voir le paysage comme valeur, c'est travailler sa valeur directe, celle de ses productions agricoles ou énergétiques, autant que sa valeur d'attractivité, y compris pour intéresser certaines activités économiques.

Et plus loin parmi les objectifs fixés ….

Garantir l'équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles

Un équilibre entre les espaces urbanisés le long de la vallée de la Seine d'une part et les espaces naturels et agricoles des plateaux et des coteaux d'autre part doit être maintenu. Le traitement des espaces de transition et des continuités paysagères est un enjeu essentiel de la valorisation du paysage et du renforcement de l'unité territoriale. En ce sens, il convient de limiter, dans la mesure du possible, les extensions et privilégier le principe du renouvellement urbain.

Avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France)

5.1 Consommation d'espaces et étalement urbain

Le PADD prévoit (p 66) de « réduire significativement la consommation des espaces urbanisés par rapport à celle des 10 dernières années, qui était de 65,5 hectares par an (référence prise des espaces consommés hors carrières entre 2003 et 2012) », mais ne fixe pas " les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain".

Selon le rapport de présentation, hors de l'enveloppe urbaine existante, « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par les projets du PLUi pourrait s'élever à 990 [hectares] entre 2012 et 2030 », hors exploitation des carrières, et se répartit de la façon suivante :

- 857 hectares d'espaces consommés par les zones urbaines U et à urbaniser AU ;
- 38 hectares d'espaces consommés par les secteurs d'urbanisation limitée (STECAL) ? dénommes secteurs NVS, situes hors enveloppe urbaine ;
- 95 hectares d'espaces consommés par les emplacements réservés pour divers projets d'infrastructures et d'équipements.

S'agissant des espaces ou le PLUi permet l'exploitation de carrières, le rapport de présentation indique qu'ils sont classés en secteur NVc d'une superficie de 935 hectares, englobant les exploitations en cours, et le projet d'ouverture d'un nouveau secteur d'exploitation a l'est de la carrière existante d'Achères d'une superficie de 110 hectares.

Le rapport de présentation précise que sur la période 2003-2012, 710 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommes en extension urbaine sur l'ensemble du territoire, soit environ 79 ha/an, dont 590 ha soit 65,5 ha/an en extension urbaine (activités économiques, habitats, les carrières, activité économique d'importance sur le territoire du GPS&O représentant 17% des consommations d'espace.

Le rapport de présentation précise que la surface totale des zones à urbaniser AU inscrites dans les POS et PLU en vigueur sur le territoire du GPS&O, estimée a 1 410 hectares, a été réduite a 648 hectares dans le PLUi70.

Pour la MRAe, l'ensemble de ces éléments nécessite d'être explicité et complété au regard des éléments suivants :

- La traduction de l'objectif ambitieux affiche dans le PADD dans les OAP sectorielles et le règlement mérite d'être mieux justifiée dans le rapport de présentation et ces composantes du PUL au besoin adaptées : méthode de calcul utilisée, élargissement a tous les dispositifs règlementaires, analyse chiffrée des STECAL, des zones NE, des zones U et AU, et des emplacements réservés (notamment lies aux infrastructures routières),
- L'article L. 151-5 du code de l'urbanisme dispose que « [le] [PADD] […] fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain […]. » Certains objectifs chiffres figurent dans le rapport de présentation mais pas dans le PADD : consommation totale, consommation moyenne annuelle prévisible, en s'appuyant sur une référence plus récente qu'entre 2003 et 2012.
- Le rapport de présentation indique la consommation d'espaces prévue entre 2012 et 2030 mais n'apporte de précisions sur les surfaces d'espaces naturels, agricoles ou forestiers consommés entre 2012 et 2019, alors que l'« analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan » est une obligation du code de l'urbanisme.71.
- Il n'est pas précisé si le calcul de la réduction des zones à urbaniser AU inscrites dans les POS et les PLU en vigueur sur le territoire du GPS&O intègre ou non un reclassement éventuel en zones urbaines d'une partie de ces zones ;
- Certains secteurs urbanisés selon le MOS (IAU) de 2012 sont classes en zones agricoles A et naturelles N dans le PLUi, leur mode de comptabilisation mérite d'être précisé ;
- L'analyse du potentiel foncier dans le tissu urbain existant est très succincte avec une carte de l'ensemble du territoire à un format réduit. Elle se focalise sur les besoins en logements, alors que les extensions urbaines envisagées dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi sont principalement destinées au développement de l'activité économique ;
- L'analyse de la compatibilité du PLUi avec les orientations réglementaires du SDRIF relatives aux nouveaux espaces d'urbanisation (maitrises, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements), aux augmentations minimales de 10 % ou 15 % (communes a proximité des gares) de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, aux secteurs à fort potentiel de densification et a la densité moyenne minimale de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situes en secteurs d'urbanisation préférentielle (au moins égale a 35 logements par hectare) est peu développé . Le rapport de présentation du PLUi doit pour la MRAe préciser la justification de la compatibilité du PLUi avec ces orientations du SDRIF.

Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestières

La CDPENAF souligne l'effort de la Communauté urbaine d'engager une réduction significative de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2003-2012. Néanmoins, elle demande qu'un chiffrage explicite de la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain soit présent dans le PADD, conformément au code de l'urbanisme.

6) La CDPENAF constate que 101 ha de massif forestier sont classés en zone U ou AU et demande le classement en N et en EBC.

3.2.5.3.3. Question complémentaire de la commission d'enquête, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question :

La MRAe soulève dans son avis, qui a été reproduit ci-avant en grande partie, un certain nombre de questions et demande des précisions pour mieux comprendre les objectifs fixés en matière de consommation d'espace et les méthodes de comptabilisation appliquées. La commission d'enquête souhaite disposer des réponses apportées par GPS&O à ce titre avant la rédaction de ses avis et conclusions motivées.

Réponse du GPS&O :

S'agissant de l'analyse de la consommation de l'espace agricole et naturel, conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi estime les tendances passées au sein de l'état initial de l'environnement entre les pages 443 et 455. L'évaluation des incidences du PLUi sur la consommation de l'espace est par ailleurs présentée entre les pages 1 065 et 1 071.

Pour faire suite aux recommandations de la MRAE de compléter les justifications à ce sujet, un complément au rapport de présentation expliquant la méthodologie mise en œuvre en faveur de la limitation de la consommation de l'espace et de la densification des tissus bâtis sera intégré au rapport de présentation pour l'approbation. Sans remettre en cause les conclusions de l'évaluation environnementale, cet ajout s'attachera à regrouper au sein d'un même chapitre les différentes explications et arguments figurant dans le rapport de présentation, et à détailler certains points.

Lors de l'enquête publique, un certain nombre de demandes a porté sur des changements de zonage demandant un basculement de terrains classés au projet de PLUI en zone agricole ou naturelle en zone urbaine voire en zone à urbaniser.

Ces demandes ont toutes fait l'objet d'un examen attentif et partagé avec les communes concernées et la réponse de la maitrise d'ouvrage s'est appuyée sur les critères cumulatifs suivants :

- Vérification si la contribution a déjà été traitée dans le cadre de la phase de concertation préalable à l'arrêt du PLUi ;
- Analyse de l'avis de la commune et des personnes publiques associées sur le projet de PLUI arrêté portant éventuellement sur le sujet évoqué ;
- Cohérence de la demande par rapport au cadrage méthodologique du PLUi :
  - Analyse du caractère d'intérêt privé ou d'intérêt général de la contribution (par exemple prise en compte des objectifs de mixité sociale prévus dans le cadre du PLHI, des enjeux en terme de développement économique, etc.) ;
  - Analyse de la demande au regard de l'occupation actuelle du sol, des formes urbaines situées à proximité immédiate et de la présence d'éléments paysagers et naturels
  - Analyse comparative des potentialités de constructibilité admises dans les zones agricoles et naturelles du PLUI avec les POS ou PLU actuels, conformément à la loi ALUR (extension et annexe possible pour les constructions à destination d'habitation à l'exception des zones AP et NP) ;

- Vérification de la compatibilité de la demande avec les modifications susceptibles d'être admises après enquête publique limitées à des ajustements ne remettant pas en cause l'économie générale du PLUI arrêté notamment les objectifs du PADD de réduction significative de consommation des espaces naturels et agricoles.

Pour toutes les demandes exprimées lors de l'enquête publique, la position de la maitrise d'ouvrage est indiquée dans les tableaux suivants (pièces 2, 3, 4, 5, 6 et 7) portants sur les contributions des habitants et associations, des avis des communes ou des PPA.

Lorsque les demandes recevront un avis favorable au vu des critères d'analyses ci-dessus évoqués et au regard des conclusions de la commission d'enquête, ces évolutions seront effectuées pour l'approbation du PLUi

Il est important de rappeler que l'élaboration du PLUi a conduit en lien avec les orientations du PADD à la réduction de 1410 hectares de zone AU dans les POS/PLUI communaux à 648 hectares dans le projet de PLUI arrêté dont :

- 49 hectares de zones 2AU (non ouverte immédiatement) ;
- 208 hectares de zone AU mixte (ouverte à du logements) et 123 hectares pour répondre aux besoins des communes déficitaires SRU et 18 ha de zone AU dans les communes rurales (-2000 habitants) ;
- 391 hectares de zone AU pour des besoins en termes de développement économique dont 150 hectares liés à des projets portés par l'ETAT (OIN, ZAC et Projet de développement portuaire, objet de MEC).

Pour faire suite aux recommandations de la MRAE de compléter la justification des objectifs de densité dans les secteurs à optimiser et dans les quartiers à proximité des gares, **un chapitre global d'explication de la méthodologie mise en œuvre en faveur de la limitation de la consommation de l'espace et de la densification des tissus bâtis** sera ajouté au rapport de présentation pour l'approbation. Sans remettre en cause les conclusions de l'évaluation environnementale, ce chapitre s'attachera à regrouper les différentes explications et arguments figurant déjà dans le rapport de présentation, mais dont il conviendra de détailler certains points :

- **L'analyse de la consommation de l'espace, durant la période 2003 – 2012**, a constitué la base pour fixer un objectif chiffré dans le PADD. Il sera précisé que cette analyse porte sur la consommation de l'espace nette réalisée à partir d'une méthode de définition des enveloppes urbaines, vérifiées par photo-interprétation dans les 73 communes de la CU. Cette analyse ne sera pas actualisée entre l'arrêt et l'approbation, car les outils EVOLUMOS de l'IAU, pour les périodes 2003 – 2012 et 2008 – 2017 démontrent, par une évaluation comparative des tendances d'évolution de la consommation de l'espace, un écart non significatif entre les chiffres de ces 2 périodes, équivalent à 16% de différence.

- **L'analyse du potentiel foncier habitat / développement économique :**

L'analyse du potentiel foncier habitat du PLUi du GPS&O s'appuie sur une étude foncière réalisée au moment du lancement en 2016 de l'élaboration concomitante du PLUi et du PLHi. Cette étude croise des éléments de sources variées (PLH de la CAMY et de la CA2RS, étude foncière de PLU récents en vigueur, etc.) pour :

  - identifier un certain nombre des sites d'accueil de logements dans le tissu urbain constitué ;
  - catégoriser ces sites en fonction de leur état d'avancement et leur vocation (habitat, développement économique, mixte, etc.) ;

- mesurer le potentiel théorique offert par ces sites.

Ce travail a déjà été mené dans le cadre du PLUi arrêté. Toutefois, un certain nombre de précisions seront apportées. Les cartes des sites du potentiel foncier du GPS&O seront par exemple agrandies afin d'en faciliter la lecture. Cette partie sera davantage détaillée pour apprécier à l'échelle du territoire du GPS&O que le potentiel foncier habitat est insuffisant au regard des objectifs démographiques (450.000 habitants d'ici à 2030) et résidentiels fixés (objectifs SRHH = construction de 2.300 logements par an).

S'agissant du potentiel foncier lié au développement économique, le même travail a été réalisé. Tout comme pour le potentiel foncier habitat, des compléments seront apportés afin de justifier des besoins en termes de consommation de l'espace. Il sera notamment distingué les besoins liés aux opérations de développement économique liées à l'OIN (ZAC Etat) et des ports en lien avec des MEC en cours (PSMO, Limay) représentant plus près de 50 % besoins d'extension.

Les cartes des sites du potentiel foncier du GPS&O liées au potentiel réellement mobilisables dans les ZAE complèteront cette analyse.

Un diagnostic économique et foncier précis des principaux parcs d'activités économiques et des friches du territoire permettra de mesurer le foncier immédiatement disponible, ainsi que les capacités de densification/compacification.

- **L'évaluation de la consommation de l'espace potentielle liée à la mise en œuvre du PLUi** tenant compte, d'une part, des zones à urbaniser retenues, mais également des surfaces historiquement intégrées en zones urbaines en frange du tissu bâti et correspondant à de la consommation d'espace potentielle, des emplacements réservés prévus en dehors de l'enveloppe urbaine et des STECAL.

Le complément du rapport de présentation sera l'occasion de détailler la méthode employée pour procéder à cette simulation tenant compte des possibilités d'urbanisation (zones urbaines et à urbaniser) en dehors des enveloppes urbaines existantes. Un coefficient de rétention foncière sera appliqué pour nuancer la consommation d'espaces à l'horizon du PLUi. La méthode de calcul utilisée pourra être précisée pour répondre aux demandes des PPA et de la MRAE tout en respectant les objectifs fixés dans le PADD, ne compromettant pas l'économie générale du projet. Une approche plus territorialisée sera néanmoins intégrée, en réponse à une demande des services de l'Etat, dans leur avis sur le PLUi.

- **La démonstration de la compatibilité du PLUi avec les objectifs de consommation de l'espace du SDRIF**, sur les plans quantitatifs et qualitatifs (mutualisation des objectifs, etc.). S'agissant en particulier des nouveaux espaces d'urbanisation du SDRIF, la partie sera retravaillée en territorialisant ces espaces et en indiquant leur densité pour prouver que la densité moyenne y est de 35 logements par ha. Par ailleurs, une analyse plus détaillée viendra compléter cette partie et ainsi démontrer la manière dont les hectares mutualisables non sollicités sont territorialisés.
- **La démonstration du bilan exemplaire du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme en vigueur** permettant de conclure à une réduction de 55% des surfaces de zones à urbaniser, soit 648ha dans le PLUi contre 1 444ha dans les documents d'urbanisme des communes. Ce bilan tient compte du passage de 252ha de zones AU des POS/PLU en zones urbaines du PLUi, 582ha ayant été reclassés en zones agricoles et naturelles.

- **La démonstration des possibilités de densification prévues dans les secteurs de pôles gares**, grâce en particulier à la mise en œuvre d'un zonage spécifique de projet (UAb) et d'OAP de secteurs autour des gares permettant d'atteindre l'objectif de densification humaine de +15% prévu au SDRIF. En effet, même si cette démonstration des possibilités dans les secteurs de pôles gares est d'ores et déjà réalisée (3.2 cohérence du projet au regard des objectifs supra-communaux), une analyse complémentaire sera ajoutée en comparant les principales règles de densité (emprise au sol et hauteur) autour des principales gares du territoire (rive droite et gauche) entre les PLU en vigueur et le PLUI. Il sera par ailleurs rappelé, comme cela figure déjà au chapitre 3.2 du Rapport de Présentation, que la densité humaine (population + emploi à horizon 2030) augmentera de +16,1% et respectera ainsi les objectifs du SDRIF.
- **L'objectif d'optimisation** de la consommation de l'espace au sein des zones à urbaniser sera en particulier démontré, grâce aux densités minimales de construction prévues dans la majorité des OAP de secteurs.

Ce complément du rapport de présentation sera l'occasion de rappeler l'effort notable des communes en matière de réaffectation de zones à urbaniser existantes en zones naturelles et agricoles, et de redémontrer le respect au travers du règlement du PLUi, de l'objectif chiffré fixé dans le PADD.

Pour mémoire, l'objectif fixé dans le PADD équivaut à une consommation d'espace inférieure à 65ha/an. La simulation de la consommation d'espace naturel et agricole potentiellement permise par le PLUi, c'est-à-dire s'appuyant sur le zonage du document d'urbanisme, aboutit à un total de 55ha/an maximum intégrant :

- 541ha en zone urbaine ;
- 316ha en zone à urbaniser (1AU/2AU), à noter que ce chiffre est inférieur à la somme des zones à urbaniser, dans la mesure où il n'inclut que les espaces dont l'occupation des sols peut être qualifiée de naturelle ou agricole avant une urbanisation éventuelle. En outre, un coefficient de -25% est appliqué à la surface totale des zones ainsi obtenues, afin de tenir compte des objectifs de création d'espaces verts dans les secteurs de projet (OAP, règlement des zones à urbaniser) ;
- 38ha en STECAL (0,44 % des zones Naturelles) correspondant aux espaces inclus dans des STECAL du PLUi dont l'occupation des sols peut être qualifiée de naturelle ou agricole avant un développement éventuel des constructions.

95ha en emplacements réservés correspondant aux espaces inclus dans des emplacements réservés du PLUi dont l'occupation des sols peut être qualifiée de naturelle ou agricole avant la réalisation éventuelle des équipements. Seuls les ER au bénéfice de la CU et des communes ont été pris en compte dans ce calcul, considérant que la consommation de l'espace liée aux projets qui s'imposent au territoire ne relevait pas des mêmes objectifs.

<u>Appréciations de la commission d'enquête</u> :

L'objectif d'une maîtrise de la consommation de l'espace agricole et naturel est inscrit dans le PADD d'une façon relativement succincte et est intégré sur la page 66 dans l'AXE 3 *« Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité »* et sous l'objectif *« Mettre en œuvre une intensification urbaine ».* GPS&O fixe dans ce chapitre, outre des déclarations de bonne intention générale, comme objectif « *de réduire significativement la consommation des espaces urbanisés par rapport à celle des 10 dernières années, qui était de 65,5 hectares par an (référence 2003 à 2012 hors carrières) ».*

L'absence d'objectifs concrets et chiffrés a été soulevée dans leurs avis par différents

PPA, en particulier par l'Etat et par la MRAe.

Le rapport de présentation donne quelques informations au sujet de la consommation d'espaces et de l'étalement urbain :

- Le SDRIF autorise une extension de l'urbanisation de 5% de l'espace urbanisé, ce qui correspondrait à environ 81 ha/an (5% de 1628,9 ha),
- Comme indiqué ci-avant, la consommation des espaces naturels et agricoles aurait été de 65.5 ha/an entre 2003 et 2012 (hors exploitation des carrières),
- Le rapport de présentation, dans sa partie 3.3. Analyse des incidences, stipule que « *tout confondu, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par les projets du PLUi pourrait s'élever à 990 ha soit 55 ha par an entre 2012 et 2030 (hors exploitation des carrières).*

La MRAe demande d'apporter au projet de PLUI des précisions sur plusieurs points :

- Inscrire dans le PADD des objectifs chiffrés tels que la consommation totale et consommation moyenne annuelle,
- Une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années (une obligation du code de l'urbanisme),
- Une analyse plus fine de la compatibilité du PLUi avec les orientations réglementaires du SDRIF relatives aux nouveaux espaces urbanisés,
- Une analyse du potentiel foncier dans le tissu urbain existant, en prenant en compte non seulement les besoins en logement mais également en développement de l'activité économique.

GPS&O apporte avec sa réponse sur l'ensemble des questions soulevées, en particulier celles de la MRAe, des premiers éléments de réponse, tout en précisant qu'un chapitre global d'explication de la méthodologie mise en œuvre en faveur de la limitation de la consommation de l'espace et de la densification des tissus bâtis sera ajouté au rapport de présentation.

La commission d'enquête a noté que ce complément comportera en particulier des précisions sur la méthode employée pour procéder à une simulation de l'évaluation de la consommation de l'espace en dehors des enveloppes urbaines existantes. Et une approche plus territorialisée sera intégrée.

La commission d'enquête prend acte du fait que GPS&O n'a répondu que très partiellement aux demandes de précisions et de compléments d'informations au stade actuel du dossier. Elle note toutefois l'engagement du GPS&O de compléter le dossier de PLUi d'un ensemble d'informations complémentaires tel qu'explicitées dans sa réponse.

La commission d'enquête émet d'autre part le souhait de faire figurer les objectifs en matière de consommation d'espace naturels et agricole dans le PADD sous l'AXE 1 *« La ville paysage »* en complément de l'AXE 3 *« Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité ».*

La consommation des surfaces d'espaces agricoles et naturels pour l'habitat et/ou des activités figure d'ailleurs déjà comme indicateur de suivi sous l'AXE1 dans la partie 3.4 du rapport de présentation. Il conviendrait également d'expliciter l'absence d'indicateurs de la consommation des surfaces d'espaces agricoles et naturels nécessaire la réalisation des infrastructures de transport sous l'AXE 3 *"Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité"*. (Cf. Thème 8 développé ci-après).

La fréquence de suivi y est fixée à 9 ans. La commission d'enquête est favorable à un suivi tous les 5 ans (à mi-chemin de la durée du PLUi de 2020 à 2030).

3.2.6. Thème 6 : Règlement graphique et zonage

Ce thème rassemble la part de loin la plus importante avec 40% des observations du public essentiellement sur les questions de changement de zonage, les questions concernant les emplacements réservés ne concernant que 2%

La problématique la plus impactante concerne les très fortes pertes de zone de constructibilité, qui occasionne des pertes financières, ou un sentiment de grande injustice lorsque des terrains ont été considérés comme constructibles lors de partages d'héritages.

Compte tenu du nombre d'observations relatives à ce thème seules des observations représentatives résumées à titre d'exemple, seront reportées dans le cadre de ce rapport.

3.2.6.1. Sous-thème : Changement de zonage

3.2.6.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème

Il a été difficile de déterminer à partir des observations du public la typologie des demandes de changements de zone qui sont très rarement exprimées sous la forme « Un lieu, une zone proposée par le projet de PLUI et une autre zone souhaitée. ». Nous avons donc dû reconstituer l'emplacement du demandeur, puis la zone du PLUi concernée.

Les plans de zone au format papier ne comportant aucune mention de rue, il a fallu repérer l'emplacement sur le cadastre ou dans Géoportail quand l'adresse est fournie, puis en s'aidant seulement de la forme du parcellaire, retrouver la zone du PLUi concernée dans le plan de zonage de la commune.

Les observations se divisent en deux parties : chez les propriétaires de maisons ou de terrains un souhait de densifier et chez les voisins un refus de densifier

Globalement plus la zone est dense plus les demandes de basculement sur des zones plus restrictives sont importantes.

A l'inverse dans les zones peu denses les demandes de changement de zone sont motivées par le souhait de rendre possible des constructions nouvelles, des agrandissements ou des divisions de terrain.

Les observations se divisent en plusieurs motivations, pour les zones étant déjà inconstructibles ou le plus souvent devenues inconstructibles dans le projet de PLUi.

De nombreux héritiers qui s'estiment doublement spoliés puisque le terrain leur revenant devient inconstructible, mais qu'ils ont payé des droits de succession sur un terrain constructible ;

Obs 62 M. TOUILLET a écrit sur le registre papier de Triel sur Seine : *« Nous souhaitons intervenir concernant la déclassification des zones 2AU notamment dans le secteur des Hauts-Echenets au nord de la commune…Nous sommes propriétaires en indivision des parcelles B1537, B1536 et B1537 pour une surface totale de 2457m2. Ce terrain est contigu à celui de nos cousines et cousins. Cet ensemble a été constitué par nos grands-parents dans les années 1970 pour en faire un terrain à bâtir avec une convention de servitude réelle et perpétuelle. Le fonds servant donne sur la Grande Route où il existe maintenant un collecteur d'eaux usées et pluviales. Le partage entre mon père et ma tante a été effectué le 2 avril 87 – cf. PJ5. Après le décès de mes grands-parents en 1988 et de notre père en 1995, ce bien a été estimé chez le notaire à 80 francs le m2. Cela correspond à un prix pour un terrain à bâtir. Depuis, de nombreuses maisons ont été construites Grande Sente et chemin des Mareilles. Les dernières ont été terminées cette année sur les parcelles B1574, B1573 et B1572 – cf. PJ6. L'eau et l'électricité arrivent*

aux abords de notre terrain qui est donc en continuité de zone pavillonnaire. Il est prévu d'autre part un élargissement du chemin des Mareilles, au futur PLUi.

Une incompréhension des limites de constructibilité (pourquoi mon voisin et pas moi qui suis limitrophe ou enclavé dans deux zones constructibles ?).

Mail 568 M. CAQUELARD a écrit sur le registre dématérialisé : « *Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée AA620 sur la commune de Guernes rue de Flicourt.*

Ce terrain de 1400m environ est issue de la division d'une parcelle plus grande en 1994 en 3 morceaux constructibles et est entourée par 3 maisons d'habitations sur plusieurs cotés et se situe rue de Flicourt le long de la rue.

Les fluides (eau, électricité.) sont donc accessibles depuis cette parcelle. Lorsque j'ai voulu vendre cette parcelle en terrain à bâtir, j'ai appris qu'elle n'était plus constructible alors que j'aurai bien besoin de cet argent pour améliorer ma retraite prochaine. Elle parait sur le nouveau projet de plan cadastral dans la zone ""terrain agricole valorisé"", ce qui n'est pas sa destination pour le moment et si d'aventure elle devenait valorisée sur le plan agricole, cela pourrait entrainer des nuisances avec les voisins tous habitants.

Le retour à la constructibilité de ce terrain permettrait une meilleure cohérence du plan d'ensemble de la commune sans rompre l'équilibre urbanistique entre les différentes zones de la commune tout en me permettant de le vendre à sa valeur d'acquisition. C'est pourquoi ce terrain doit redevenir constructible ».

Une demande de règles de constructibilité plus favorables, permettant des constructions plus vastes

Mail 45 M. JANCZUK a écrit sur le registre dématérialisé : « *Habitant sur la commune de Limay, je déplore le plan de zonage prévu dans la zone pavillonnaire situé le long de la rue du docteur Vinaver. Bien que cette zone soit classée UDb dont le but est de permettre une densification raisonnée de cette zone, le retrait imposé aux limites séparatives imposé (entre 6 ou 10M) réduit de manière drastique toute possibilité de construction ou d'extension.*

Dans cette zone, des enclaves en UDa existe, dans un but homogénéisation pourquoi ne pas classer tout ce secteur en UDa ? »

Une demande d'adaptation à la réalité du terrain (friches sur d'anciennes zones agricoles à Triel sur Seine notamment)

Mail 358 "M. AUROUX a écrit sur le registre dématérialisé : « *Observations sur le PLUi de Triel : Lieudit les Feuches. Je suis propriétaire de plusieurs parcelles référencées : AS 107, 107, 258, je m'étonne qu'elles soient passées en zone A alors qu'elle était classée 2AU sur le PLU 2013.*

Pourquoi un tel changement, alors que TRIEL veux construire à tout va négligeant aussi les infrastructures nécessaires à la vie de tous les jours (voiries dégradées, parkings monopolisés par les habitants car pas de places de stationnement prévus dans les nouvelles constructions)

Il me semble que les Feuches est une zone parfaite pour de nouvelles constructions et non une zone agricole (pour info, il n'y a plus un seul agriculteur exploitant à Triel et Triellois de surcroit) Il faut donc passer cette zone en AU »

Pour les zones déjà constructibles :

Le souhait de diviser une parcelle. On retrouve ce souhait en prévision de dépenses dues à la dépendance de personnes retraitées. Dans les communes rurales on se heurte à l'habitude ancestrale de diviser pour permettre à un enfant de bâtir au fond du jardin. Et enfin chez les plus jeunes la motivation est d'aider à financer l'achat d'un logement dont le jardin est divisible. La difficulté de compréhension sur ce sujet, particulièrement dans les communes rurales vient du

fait que l'on est passé en moins de 20 ans d'une obligation d'avoir de très grands terrains, à une injonction de densifier, puis à une obligation de respecter des zones de pleine terre et des cœurs d'ilot. Cette remarque a été faite plusieurs fois oralement lors de permanences.

Mail 59 M. CHARLES a écrit sur le registre dématérialisé : « *Mes parents, M et Mme CHARLES 18 sente des Moussets à Limay souhaitent vendre leur maison pour financer leur séjour en maison de retraite à Montigny où j''habite ainsi que ma sœur. Leur maison d'une surface de 83 m2 seulement dont 40 au sol, se situe sur le coteau de Limay dans un environnement déjà construit (y compris en hauteur) sur un terrain de presque 2000 m2.*

Cette propriété a été rendue quasiment inconstructible par la Ville de Limay par la multiplication au PLU devenu intercommunal, de règles (50 m sur la profondeur du jardin et distances sur les limites séparatives)

Or nous souhaitons simplement détacher une parcelle à l'arrière de la maison pour y construire un pavillon au niveau des maisons voisines de part et d'autre de la propriété.

Il nous semble possible compte tenu de la surface du terrain, d'aménager des règles trop restrictives eu égard à l'environnement existant, sans porter atteinte à la qualité des lieux »

Une demande d'adaptation aux réalités du terrain par exemple dans le cas de bande de 20 mètres sur des terrains profonds et très étroits

Obs N°15 M MUSCILLO Conflans Sainte Honorine Registre 1 qui a écrit : « *Je suis propriétaire d'un terrain situé au 105 rue Aristide Briand à Conflans Sainte Honorine, cadastré AC471, 'une surface de 1725 m², classé UC au PLU et UDA au PLUi.*

J'ai acheté cette propriété pour construire ma future résidence principale.

Suivant le règlement du PLU en vigueur, j'ai projeté de construire en fond de parcelle (voir plan masse ci-joint). Or on m'apprend que mon projet pourra être mis en sursis et ce dans l'attente du PLUi.

Je tiens à signaler que le certificat d'urbanisme qui m'a été remis avant l'achat est édité à une date antérieure au vote d PLUi (voir les PJ). A l'époque et en ce moment, seul le PLU est applicable et mon projet est réalisé selon le PLU.

Je rappelle que ma parcelle est entourée de 2 bâtiments et de 3 pavillons (voir le plan masse ci-joint). Je ne vois pas en quoi je porte un préjudice sur le futur PLUi et cette bande de constructibilité de 20 mètres n'a pas de sens pour le terrain que je possède. Aussi je demande l'application du PLU actuel et la suppression de cette bande de 20 mètres qui n'a pas d'utilité sur mon terrain, et je demande une dérogation expresse pour réaliser mon projet. »

Concernant les espaces naturels et agricoles, enjeu majeur du PLUi

La pression sur les espaces naturels est forte avec 19% de demandes de passage de zone naturelle à constructible. Pour un certain nombre d'emplacements il s'agit de terrains auparavant constructibles et viabilisés qui étaient promis à une urbanisation future. Il s'agit également souvent de terrains limitrophes de zones constructibles, voire parfois enclavés dans des zones constructibles.

Mail 505 M. PIGEON (d'Orgeval) a écrit sur le registre dématérialisé : « *Propriétaire de la parcelle AC86, je souhaite que sa classification soit revue et que ce terrain soit à nouveau constructible, comme inscrit dans le PLU de 2008.*

Le futur PLUI de GPS&O prévoit une OAP ""vente Bertine"" à partir de la parcelle AC87 et suivantes. La parcelle AC85 étant déjà urbanisée, on ne peut pas parler de continuité paysagère ; l'AC86 constituera une dent creuse (entourée de constructions) dont l'avenir proche sera inéluctablement une zone en friche compte tenu de l'âge de l'exploitant.

Il semble plus pertinent de pouvoir l'urbaniser au profit de pavillons individuels, ce qui harmonisera la continuité urbanistique des constructions, ou bien de l'intégrer à l'OAP vente Bertine afin d'alléger la densité sur cette OAP. En espérant que ces arguments retiendront toute votre attention »

Mail 632 M. DEBROSSE (de Fréjus) a écrit dans le registre dématérialisé : « *Je suis copropriétaire (SCI les Mailleux) de la parcelle cadastrée section E n° 2067 au lieudit ""les Mailleux"" route de Bazemont. Ce terrain dispose donc d'un accès facile et est desservi par tous les réseaux. Cette parcelle n'est plus cultivée à ce jour car sa surface et son accès ne sont plus adaptées à la mise en culture. Compte tenu de son emplacement, de sa desserte et de son voisinage il pourrait paraitre intéressant de classer ce terrain en zone constructible.*

Le voisinage immédiat d'une résidence importante montre bien que ce terrain fait partie intégrante du secteur aggloméré de la Ville de Flins. Par ailleurs, bien qu'exposé au nord (comme toute la commune) sa position dominante rend le site particulièrement adapté à la réalisation d'une opération en logements. Je sollicite donc le classement en zone constructible de cette parcelle »

Trois demandes concernent l'agrandissement d'un édifice religieux sur le jardin (NJ > UX)

Mail 75 M. KASRI a écrit sur le registre dématérialisé : « *Depuis plus de 30 ans que les musulmans de Vernouillet souhaitent avoir un lieu de culte digne de ce nom, plusieurs d'entre eux nous ont quitté sans voir le projet se concrétiser.*

La salle de prière de Vernouillet n'est plus en capacité d'accueillir tous les fidèles. Il est plus que nécessaire que les musulmans de Vernouillet puissent pratiquer leur islam dans des conditions correctes comme les pratiquants des autres cultes ; que le lieu de culte puisse accueillir les femmes et les hommes, les jeunes et les moins jeunes. Nous souhaitons la modification du PLUI et le classement en zone constructible des parcelles cadastrées en section AD n° 440, 441 et 442 situées au boulevard de l'Europe et destinées à la construction de la nouvelle mosquée. »

D'autres demandes concernent une évolution de zone naturelle, plus adaptée à l'usage actuel ou envisagé

Mail 515 M. SAUVAGE a écrit dans le registre dématérialisé : « *Dans le PLUi, la zone NJ (Naturelle, Parc et Jardin) correspond aux espaces publics à dominante végétale, situés au cœur de tissus bâtis, et qui ont un sens historique dans la composition urbaine. Or, la zone NJ (NDRL Aux Mureaux) encadrée en rouge est un espace privé et non public. Du fait que cet espace privatif possède des équipements sportifs, il serait plus juste de le classifier en zone NE (Naturelle Equipement) qui correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air ».*

Enfin des demandes concernent un passage de zone naturelle à agricole

Mail 541 Mme GAUTHIER a précisé son mail précédent et a écrit dans le registre dématérialisé : « *Cette SCI EDEN est propriétaire de 2 parcelles contiguës sur la commune d'ORGEVAL, numérotées AR 101 et AR 136 pour un ensemble d'un peu plus de 6000m2. La SCI EDEN a acquis ces terrains afin de développer mon activité équine avec la condition de pouvoir réhabiliter la grange située sur la parcelle AE 101 en stockage divers et d'obtenir un PC sur la parcelle 136 pour un petit complexe dédié aux chevaux. La commune d'Orgeval a répondu favorablement à mes attentes en accordant une DP travaux n° 078 466 17 G0063 en date du 6 juillet 2017 sur la parcelle AR101 et un permis de construire n° 078 466 17 G0026 en date du 18 juillet 2017 sur la parcelle AR136 pour la construction d'un complexe agricole pour les chevaux.*

Les travaux sur la grange (DP) sont terminés mais les travaux du permis de construire

n'ont pu avoir lieu car il est attaqué au tribunal administratif.

Les parcelles sont déclassées en NV (AR136) et en NPr (AR101) au nouveau PLUi, les rendant totalement inconstructible alors qu'elles étaient en agricoles jusqu'à maintenant. De plus un classement en EBC, vient couronner le tout, alors que mon terrain ne possède que quelques arbres de piètre qualité (Aulnes). Si mon permis venait à être annulé au Tribunal Administratif, je me retrouverais avec un terrain non constructible, mon projet à l'eau et uniquement des dettes. Le fait que je doive attendre pour construire le résultat du Tribunal Administratif est déjà très lourd, si en plus je ne peux plus redéposer de permis, la situation serait alors pour moi dramatique.

Aussi je sollicite de votre part que mes 2 parcelles soient remises au minimum en agricole sans EBC afin que je puisse mener mon projet à son terme ».

La pression sur les espaces agricoles est également forte avec 16% de demandes de passage de zone agricole à constructible

- **Pour des particuliers sur de petits terrains**

Mail 172 M. et Mme ROCHER ont écrit sur le registre dématérialisé : *« Propriétaire depuis 2010 des parcelles n° 3046 et 3047 section B2 Le Clos, à Saint Martin la Garenne, actuellement classées dans une zone non constructible, sans aucun usage agricole. Elles sont attenantes à ma propriété construite en 1970 sur la parcelle n° 3289.*

Lors de l'acquisition de ces 2 terrains, la Sté SAFER n'a pas utilisé son droit de préemption. Par la présente, vous serait-il possible de modifier la nature du classement actuel de ces lots, en zone constructible, et d'annexer ce courrier au registre d'enquête. »

- **Pour des entreprises sur des zones très vastes**

Mail 657 Mme ASCOET a écrit sur le registre dématérialisé : PLUi GPS&O - LIDL « *Objet : Extension de la plate-forme logistique LIDL de Chanteloup-Les-Vignes sur la commune de Triel-Sur-Seine. Dans le cadre du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Grand Paris Seine et Oise, nous souhaiterions attirer votre attention sur les points suivants qui impactent directement notre projet d'extension de la plate-forme logistique LIDL située dans la ZAC des Cettons II 78570 Chanteloup-Les-Vignes.*

Pour votre information, LIDL souhaite faire l'acquisition de 31 parcelles se situant sur la commune de Triel-sur-Seine (voir les numéros des parcelles en annexe 1) d'une superficie de 3,54 ha. Cette acquisition nous permettrait d'agrandir l'entrepôt actuel situé sur la parcelle n°2915.

Or les parcelles que nous souhaitons acquérir sont aujourd'hui classées en zone agricole valorisée (zone AV), ce qui rend notre projet d'extension impossible (voir annexe 2). Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir revoir le classement de ces dernières en zone à urbaniser (zone AU) en prêtant attention à ce que les points suivants soient bien intégrés afin que nous puissions retrouver les mêmes propriétés que celles des bâtiments de la ZAC des Cettons II. Ainsi, la construction d'entrepôt et de bureaux doit être autorisée sur la parcelle sur une hauteur de 20 m minimum. Le coefficient d'emprise au sol doit être de 60% minimum et le terrain doit être viabilisé.

Par ailleurs, notre projet prévoit la construction d'une plate-forme logistique secondaire sur la parcelle n°2953 également située ZAC des Cettons II à Chanteloup-Les-Vignes. Nous projetons d'y transférer les produits dits à « températures dirigées » à savoir le surgelé, le frais ainsi que les fruits et légumes aujourd'hui présents sur la plate-forme existante. Cette nouvelle organisation nous permettrait de libérer des zones de stockage pour les produits dits « secs » en procédant à une modernisation de l'existant. Toutefois, ce gain de surface ne serait pas suffisant au regard de la croissance de LIDL, ce qui justifie la nécessité du projet d'extension. Vous trouverez en annexe le schéma d'implantation de l'ensemble du futur projet ainsi qu'à titre d'exemple un aperçu de notre

concept entrepôt (voir annexe 3 et 4). Une de nos priorités est d'inscrire ce projet d'ensemble dans une démarche écologique. Nous portons une grande attention à l'aspect environnemental lors de la conception de nos plateformes en limitant par exemple les émissions sonores ou en utilisant au maximum la lumière naturelle (voir annexe 5).

Veuillez également noter que l'ensemble du projet participera au développement économique de Triel-sur-Seine et des communs alentours puisqu'il permettra la création de 70 postes et une augmentation des taxes en faveur de la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise (annexe 6) »

Concernant les espaces construits

Pour les zones UA et UB qui regroupent 8% des observations la totalité demande le passage dans une zone permettant moins de densité

Mail 481 M. GAULTIER de Conflans a écrit dans le registre dématérialisé : « *Observation N°3 : La zone UB couvrant les axes majeurs comme l'avenue Carnot à Conflans Sainte Honorine devraient être beaucoup plus détaillée en fonction des spécificités de chaque secteur. Accepter des constructions à R+3 secs le long des voies comme l'avenue Carnot située en plein centre-ville, conduira inexorablement à la création de couloir de circulation extrêmement polluants. La solution consisterait d'interdire des façades à R+3 et de les limiter à R+2 sur ces voies (R+3 en retrait d'au moins 5m au faitage des immeubles) ».*

Observation N°4 du registre de Conflans : « *Prévoir des zones UB en quinconce sur les axes de façon à ne pas générer de couloirs de circulation très polluants (et bruyants) comme indiqués ci-dessus. Imaginons une avenue Carnot à Conflans Sainte Honorine bordée d'immeubles R+3 dans les zones UB telles que définies sur l'actuel PLU* ».

Observation N°5 du registre de Conflans : « *Conflans est historiquement une ville pavillonnaire. La multiplication des zones UB représente un danger d'équilibre des constructions dans la cité. Il faut également établir un équilibre entre des constructions cossues et des immeubles (de promoteurs) qui se dégraderont rapidement dans le temps et qui entraineront ipso facto des problèmes de circulation* ».

Observation N°6 du registre de Conflans : « *Le plateau Carnot de Conflans est une zone relativement agréable avec beaucoup de jardinets donc d'espaces verts. Multiplier les projets denses représenterait une menace importante de ce quartier et une disparition à terme de la qualité de l'urbanisme existant dans sa diversité. Je propose donc de reconsidérer le nombre de zones sur l'avenue Carnot et de mieux les cibler sur les potentielles friches industrielles.* »

Enfin les zones de type UD regroupent la part la plus importante avec 27% des observations principalement sur Orgeval

Mail 376 M. MARABELLE a écrit dans le registre dématérialisé : « *A Orgeval, Je m'oppose au projet d'urbanisation massive rue de Béthemont au niveau du 578 et du 596 dans une zone UAa bordant le golf qui est zone protégée.*

Au pire et afin d'en réduire la densification, Je soutiens la demande de la Mairie d'Orgeval de classer cette zone en UDa3, ce qui respecterait la volumétrie générale des constructions du quartier et préserverait la dominante végétale. Ceci permettrait d'avoir des constructions plus basses avec une discontinuité du bâti et une hauteur de façade limitée à 4,50 m. Mais le projet va encore densifier la population et la circulation des véhicules ; or la voirie n'est pas adaptée.

Les écoles et crèches sont déjà saturées et aucune extension accompagne ce projet. De plus ce projet est situé dans une zone humide sensible, le clos des Aulnes, que l'on devrait protéger Je joins la lettre de Florence Dufour qui vous a été adressée, je soutiens entièrement ses demandes. »

Plusieurs demandes de création de cœurs d'ilot sont connexes avec un souhait de changement de zone

Dans le cas d'un refus de densification pour préserver des zones arborées, cela correspondrait à des demandes de cœur d'ilot supplémentaires, sans que cela soit exprimé formellement (exemple du « Parc Bokassa »

Mail 204 Mme DUCOMMUN a écrit sur le registre électronique : « *Résidente à Mézy, je vous adresse ce mail afin de vous donner mon avis concernant le projet de création de 76 logements dans le parc arboré BOKASSA.*

Je trouve cela inadmissible de détruire la nature, de remplacer ce parc par un immeuble. Alors qu'il y aurait des emplacements certainement plus appropriés. D'autant plus, que le terrain n'a pas l'air d'être bien agencé pour construire. Je me mets à la place des villageois habitant à côté de cet endroit, ils doivent être mécontent. Habitué à ce parc, à ce calme, penser qu'un jour il pourrait avoir un grand immeuble devant leur habitation cela doit être terrible ».

Quelques remarques (8) concernent des erreurs de zonage manifeste.

Mail 83 M. DUPUIS a écrit sur le registre dématérialisé : *« A Triel rive gauche 2 zones en bordure de Seine ont été classé en UEF réglementation port de Limay. Nous pensons qu'il s'agit d'une erreur matérielle* »

Mail 130 "ANONYME a écrit sur le registre dématérialisé : « *Création de 2 zones UEF sur la rive gauche de Triel-sur-Seine face à l'église classée La zone UEF dans sa définition est la création de ports, voir le règlement Nous pensons qu'il s'agit de deux erreurs matérielles* ».

Concernant les espaces naturels occupés par des industriels

Les industriels (Bona-Sabla, Lafarge, Calcia, EDF, Le Bloc) déplorent une méconnaissance de leurs activités et de leurs projets futurs, qui ont conduit à classer zone naturelle des espaces actuellement utilisés par leur activité ou en cours de reconversion pour d'autres activités. Parfois le classement en zone naturelle avec des spécificités (carrières par exemple) n'est pas assez précis et exclu l'activité autorisée par arrêté préfectoral.

Mail 387 M. LOUIS a écrit sur le registre dématérialisé : « *L'entreprise BONNA SABLA S.A. est propriétaire de 2 parcelles AB308 et AB309 sur la commune d'Achères qui devraient passer de Zone à Urbaniser (AU2) en Zone Naturelle Valorisée (NV), dans le projet de PLUi. Or, ces 2 parcelles ont toujours été utilisées pour le stockage de notre production réalisée sur site. Actuellement, nous y stockons des voussoirs, éléments en béton armé constituants les tunnels ferroviaires du futur Grand Paris. Le passage de ces 2 parcelles en Zone Naturelle Valorisée aurait un impact défavorable immédiat sur l'activité de ce site industriel et pourrait compromettre nos projets d'investissements à venir pour répondre à l'objectif tendu des J.O. de 2024.*

Par la présente, nous sollicitons un réexamen du classement de ces 2 parcelles afin de pérenniser l'activité industrielle de ce site ».

Mail 202 M. ARTRU (Sté LafargeHolcim Granulats) a écrit sur le registre dématérialisé : « *La société LAFARGEHOLCIM GRANULATS (LHG) est présente sur la commune de Mézières-sur-Seine depuis les années 1960 où elle a exploité jusqu'en 1998, une carrière de craie, actuellement en cours de remise en état (Arrêté préfectoral n*06-072 DDE) du 9 août 2006 ci-joint). Dans le cadre de la remise en état de la carrière, le site accueille depuis 2006 des déchets inertes à des fins de recyclage et valorisation et notamment de mise en sécurité des fronts de craie qui présentent des risques d'instabilité.*

Par ailleurs, de manière conjointe et solidaire avec la société SUEZ RR IWS MINERAIS FRANCE, la société LAFARGEHOLCIM GRANULATS a été autorisée par arrêté

*préfectoral n*2017 43678 du 27 octobre 2017 {ci joint), à exploiter sur le site une plateforme de tri transit traitement et valorisation de matériaux et terres polluées.*

L'emprise de cette plateforme est traduite depuis le 26 novembre 2015 dans le РШ de la commune de MEZIERES par un zonage spécifique (NOCp) et un règlement spécifique (ci joints), qui n'ont pas été repris dans le plan de zonage et le règlement de la zone NVc du projet de PLUi. En effet, le règlement de la zone NVc n'autorise que le tri, le transit et le traitement et la valorisation de matériaux inertes.

Il convient donc de créer un sous-secteur de la zone NVc compatible avec les activités exposées précédemment.

Nous sollicitons donc la prise en compte de cette plateforme, qui a été dûment signalée et depuis autorisée, dans le cadre de la concertation du PLUi précédant l'enquête publique, au service de la Communauté ».

<u>Mail 435 Mme BALAY pour EDF</u> a écrit sur le registre dématérialisé : « *Sur PORCHEVILLE, les évolutions souhaitées par EDF sont deux ordres :*

1. Permettre la cohérence entre les dispositions réglementaires des ICPE applicables à la déconstruction et réhabilitation du site de la centrale EDF et les prescriptions envisagées par le projet du PLUI arrêté. »

(Mme BALAY cite les difficultés de maintenir en état les équipements patrimoniaux (voir thème 2 Patrimoine)

« *En conséquence, sur la base du schéma joint aux observations, EDF souhaite que :*

- *Les parcelles identifiées dans la zone 6 classées en zone UX dans le projet du PLUI soient classées en zone UEe. Les dispositions règlementaires devront aussi permettre d'exercer l'ensemble des activités liées à la déconstruction de la centrale de Porcheville ;*
- *Dans la Partie 2 « OAP de secteurs à enjeux métropolitains –OAP Port de Limay / Porcheville », la prescription relative à la préservation des cheminées et la centrale EDF soit supprimée, que la liaison douce traversant les propriétés d'EDF soit supprimée, que la voie ferrée de raccordement à la centrale EDF soit également supprimée ;*
- *Dans la Partie 3 « Protection du patrimoine architectural et urbain », la protection patrimoniale des cheminées soit supprimée ;*

A noter que l''avis de l'Etat, l'avis du Conseil Départemental et l'avis de la commune de Porcheville reprennent les mêmes souhaits d'EDF.

2. Permettre de préserver le potentiel de développement économique sur le site de Porcheville, dans son ensemble

Dans le PLU en cours, une centaine d'hectares sont industrialisables (sous réserve des contraintes du PPRI). L'extension massive de la zone naturelle (dite zone N ou Nv) dans le nouveau PLUi réduit considérablement la surface industrialisable et pourrait interdire, voire au mieux retarder le développement de nouveaux projets industriels à court et moyen terme et en particulier le projet de centrale photovoltaïque que souhaiterait développer le groupe EDF en zone 3 du schéma joint.

Une mutation en zone N serait en contradiction avec l'usage futur ciblé pour ce site, tel que communiqué en 2017 par le mémoire de cessation d'activité et transmise aux autorités compétentes, et en particulier à GPS&O. Cet usage futur y est bien défini comme industriel. A noter que GPS&O n'avait pas émis de remarque à l'époque sur cet usage futur industriel.

En conséquence, EDF souhaite que les parcelles identifiées dans les zones 2 et 3 du schéma joint et dont le zonage N est prévu par le projet de PLUI soient mutées en zone UEe. Pour la zone 3, le caractère naturel de la zone pourrait être conservé pour autant

que le règlement autorise, explicitement, l'implantation d'une centrale photovoltaïque et ne lui apporte pas de limite quant à son emprise au sol ».

L'avis de l'Etat reprend ce même souhait en invitant la GPS&O à ne pas « *risquer de compromettre la reconversion de terrains industriels existants et les projets de requalification envisagés* ».

Une seule observation concerne spécifiquement un changement de la zone NVc de la future carrière Calcia de Brueil en Vexin qui a pourtant été assez présente dans cette enquête publique mais pour laquelle les opposants ont refusé de s'exprimer

Mail 288 M. LECH a écrit sur le registre dématérialisé : « *Concernant le PLU communal élaboré par le conseil municipal de Brueil en Vexin, il a été modifié d'autorité et sans aucun respect des citoyens, cas de la zone 109, par la préfecture au seul profit d'une multinationale. Concernant les différentes enquêtes publiques sur le sujet de la zone 109, les avis de la population, des élus municipaux de Brueil et des alentours et des élus de GP&SO sont contre le projet de carrière dans une très grande majorité. Concernant cette zone le PIG est toujours contesté, le tribunal n'a toujours pas statué, l'enquête publique de 2018 malgré de sérieuses réserves a reçue bizarrement un avis favorable du commissaire enquêteur. Vous comprendrez donc que je suis contre le PLUi qui a la carrière entérinée en son sein en zone NVc (Naturelle Valorisée carrière)*

Je souhaite que cette zone soit identifiée comme zone AP (zone Agricole Protégée)

D'autre part je constate que la zone NPr (Naturelle Protégé Réservoir de biodiversité) est coupée au niveau de la route Brueil-Guitrancourt par une zone NV (Naturelle protégée), cette zone doit être aussi NPr d'après la logique naturelle (j'insiste ici pour naturelle sur le sens nature). Cette zone NV doit repasser en NPr. Mais pourquoi faire un simulacre de démocratie par une enquête publique alors que les avis ne seront pas pris en compte comme d'habitude ».

3.2.6.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Les plans de zonage sont regroupés dans le tome IV – RÈGLEMENT Partie 5 - Dispositions Graphiques

Dans Plans de zonage par commune on retrouve un ou deux plans par commune avec le fond cadastral uniquement sur la commune, le zonage étant étendu aux communes voisines ce qui permet de vérifier l'homogénéité du zonage à l'échelle de l'intercommunalité. La légende est commune à toutes les cartes. La carte comporte également les emplacements réservés, les édifice patrimoine ainsi que les notions d'EBC, la qualité paysagère et écologique et la qualité urbaine et architecturale.

Dans Plan de zonage de synthèse on retrouve le plan général non cadastré du territoire, avec uniquement la mention des noms de commune, les grands équipements de transport et les emprises des cartes d'OAP de Secteurs à Enjeux Métropolitains

On trouve dans de nombreux chapitres du tome 1 Présentation du territoire la mention générique « Le PADD, les OAP thématiques et sectorielles, le règlement et le zonage concourent de manière complémentaire à produire les incidences présentées ci-après » mais sans précisions particulières.

Le scénario retenu pour l'élaboration du PLUi est le scénario médian

Scénario 3 : Une pesée des intérêts.

Le territoire du GPS&O s'engage dans l'élaboration d'un PLUi, porteur d'une véritable vision intercommunale en termes de développement urbain. Il vise par une réduction significative des zones AU par rapport aux documents d'urbanisme communaux (POS/PLU), préservation des espaces agricoles et naturels.

Pour toutes les OAP on trouve dans la présentation du territoire / Résumé non technique une étude de :

- Consommation d'espace
- Paysage et patrimoine
- Trame Verte et Bleue
- Ressource en eau
- Risques naturels

- Risques technologiques
- Pollutions et nuisances
- Sensibilité

Avec pour certaines OAP une analyse très détaillée

Une déclinaison des objectifs du PADD à travers les typologies de zones est bien détaillée.

En revanche en dehors des OAP il n'y a pas de justification dans l'application sur le terrain de chaque zone

Vu coté public en particulier, il manque la possibilité de remonter depuis sa parcelle aux grands objectifs du PLUi pour mieux comprendre les enjeux qui l'affectent parfois durement.

3.2.6.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

Pour les zones naturelles occupées par des activités industrielles, ne serait-il pas préférable de lister ce que l'on ne peut pas y faire plutôt que ce que l'on peut y faire ?

Réponse du GPS&O :

Les zones agricoles et naturelles sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée. La loi ALUR à renforcer le caractère inconstructible de ces zones naturelles et agricoles en encadrant strictement les constructions admises. Le PLUI respecte ces dispositions.

C'est pourquoi le principe du règlement de ces zones vise, au chapitre 1, à interdire toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles explicitement énumérées au paragraphe 1.2.

La lecture du règlement est ainsi immédiatement compréhensible par une expression positive listant les aménagements qui sont possibles de réaliser.

Enumérer dans le règlement toutes les occupations et utilisations interdites aboutirait à une liste importante, aux risques d'omettre de nombreux aménagements indésirables dans les zones naturelles.

S'agissant des carrières autorisées dans les zones naturelles dans le PLUi, le secteur NVc et ses sous-secteurs sont délimités aux plans de zonage en application, notamment, de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme (disposition qui sera explicitée dans la partie 1 du règlement), qui précise :

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

(…)

2° Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».

Le classement des carrières en zones agricoles et naturelles est préconisé, ainsi que le rappelle la réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 11/09/2014 - page 2080 :

« Les carrières et les gravières peuvent donc être implantées dans les zones agricoles et les zones naturelles des plans locaux d'urbanisme. Les zones urbaines ou à urbaniser n'ont pas vocation à accueillir ce type d'installation, car par définition elles n'auraient pu prétendre au classement U ou AU, au regard du régime de protection naturelle dont elle aurait dû bénéficier. »

Enfin, il convient d'ajouter que ces espaces, après leur exploitation, sont destinés à redevenir des espaces naturels conformément aux cahiers des charges liés à ce type d'exploitation et au zonage défini par le PLUi.

S'agissant de la méthodologie d'analyse des changements de zonage de zone A ou N vers de la zone Urbaine se reporter à la réponse à la question 1 au chapitre 5.3 ci avant.

Appréciations de la commission d'enquête :

Il est exact qu'il est difficile de lister l'ensemble des activités interdites ce qui est pourtant le cas des zones U par exemple. On se plaçait ici surtout dans le cadre de zones actuellement dévolues à une activité industrielle, ou de carrière, ou délaissées suite à une activité industrielle, ayant vocation à redevenir une zone naturelle. Il convient en tout état de cause de revoir le zonage de certaines emprises industrielles classées en zone N alors qu'elles sont actuellement occupées par les activités de ces industriels, pour permettre une sécurité juridique et une évolution de leurs activités aux industriels qui se sont exprimés (Le Bloc, Calcia, EDF, Suez...).
En règle générale on remarque une difficulté du PLUi à fournir des règles adaptées aux industriels, qui donne l'impression côté particuliers d'une grande liberté donnée aux industriels dans leurs constructions et implantations en comparaison des contraintes pour les particuliers, alors que paradoxalement les industriels de leur côté, reprochent des contraintes sur leurs activités. Lorsqu'un industriel est implanté en zone N le cas des carrières est traité en détail avec une zone spécifique NVc, mais pour les autres industriels une grande incertitude demeure et devrait être clarifiée.

Question N°2 :

Compte tenu de l'ampleur du projet de PLUi et de la difficulté de cerner les demandes de changement de zone, a-t-il été envisagé de demander au prestataire du registre dématérialisé de proposer au public un questionnaire facultatif plus fermé ? Celui-ci permettant de trier plus facilement les réponses, serait accompagné bien entendu d'un espace d'expression libre et de possibilité de pièces jointes comme actuellement.

Réponse du GPS&O :

Le questionnaire en ligne disponible sur le site proposait de remplir le nom de la commune concernée. Cette case n'était pas une donnée obligatoire à remplir. Il en est de même dans l'hypothèse non proposée par le site Publilégal du choix des thématiques.

Cette demande n'a pas été évoquée lors des réunions préparatoires avec la commission d'enquête concernant l'organisation de l'enquête publique. Ce dispositif facultatif qui s'adresse à un public averti aurait sans doute limité l'expression libre de tous les habitants.

Appréciations de la commission d'enquête :

Les enquêtes publiques de PLUi sur un très grand territoire sont encore assez nouvelles, l'expression par voie électronique aussi. Là où il était possible à un commissaire enquêteur de « deviner » un emplacement sur un PLU de surface restreinte, les conditions des grands PLUi et d'expression électronique sans dialogue possible avec le commissaire enquêteur imposent maintenant de proposer en plus de l'expression libre des questionnaires avec des réponses obligatoires sur des thèmes plus fermés dans certains cas. Une communication adaptée en tête du questionnaire, aurait sans doute permis de vaincre les réticences du public à donner ces précisions, surtout dans le cas d'une demande de changement de zonage.
Dans cette enquête, il a donc été difficile à la commission d'enquête de prendre en compte de manière exhaustive tous les souhaits de changement de zone lorsque ceux-ci n'étaient pas précisément formulés par le public. De plus la commission d'enquête n'ayant pas, selon une jurisprudence constante, à répondre à chaque observation, elle a privilégié une réponse globale par thème.

3.2.6.1.4. Question supplémentaire de la commission d'enquête posée par courriel le 14 octobre 2019, réponse du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question :

Mis à part les linéaires commerciaux prévus dans certaines zones, quelles ont été les

réflexions du GPS&O pour la sauvegarde et la réhabilitation des espaces commerciaux en centre-ville : détermination des atouts et faiblesses et actions sur le zonage pour réduire les faiblesses et renforcer les atouts ?

Réponse du GPS&O :

Les linéaires commerciaux ne constituent pas la seule action du PLUI pour préserver les commerces de centre-ville. Ces actions ont été le fruit du diagnostic territorial (cf. Rapport de Présentation p.113 à 117 du PLUI arrêté) conduit dans le cadre de l'élaboration du PLUI qui a démontré les forces et faiblesses et les enjeux à venir sur le territoire de la Communauté Urbaine.

Comme indiqué dans la réponse 1 au chapitre 3.1 du PV de synthèse, plusieurs outils entrant dans le champ de compétence du PLUI sont mis en œuvre pour encadrer le développement du commerce et de l'artisanat sur le territoire et notamment relancer et dynamiser les commerces de proximité. Il est précisé que seules les actions relevant du champ de compétence du PLUi sont détaillées. Le PLUi n'est qu'un outil de planification et ne peut agir sur de nombreux facteurs qui participent de la vitalité commerciale, celle-ci obéissant avant tout aux lois de l'offre et de la demande.

Il convient de rappeler que des actions hors champ du PLUi, relevant d'autres politiques publiques ou contrat de territoire non détaillées dans le présent mémoire, sont également mises en œuvre en parallèle du PLUI pour valoriser et redynamiser les commerces de centres villes (contrat de territoire, manageur de centre-ville, plan action cœur de ville …) :

- 4 communes du territoire ont été sélectionnées - Mantes-la-Jolie, Limay, les Mureaux et Poissy - dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville » (renouveau du centre-ville dans la stratégie de développement territorial), par le Ministère du CGET.
- Présence de managers de centre-ville (Les Mureaux, Mantes-La-Jolie, Conflans) financés par les communes via le programme Action cœur de ville

Ainsi, en plus de l'identification de linéaires commerciaux, le PLUI met en œuvre au plan réglementaire, en cohérence avec les orientations du PADD, un zonage et un règlement qui contribuent à la préservation du commerce de proximité et de centre-ville de différentes manières : confortement des commerces dans les centralités existantes (Zones UA, UB) , limitation des surfaces commerciales autorisées dans les zones à dominante résidentielle (Zone UD), pas de création de nouvelles zones d'activités commerciales dédiées (3 grandes polarités faisant l'objet d'un zonage spécifique UEm).

Ces orientations sont notamment traduites par la mise en place de linéaires commerciaux dans certaines centralités, mais aussi :

- Par la limitation de la surface de plancher autorisée pour les nouveaux commerces dans les zones à dominante résidentielle,
- Par leur forte limitation dans les zones économiques strictes (UEe),
- Par l'absence de normes de stationnement imposées lors de la création de surface de commerce ou d'artisanat relevant de l'activité de service de moins de 400 m² de surface de plancher ou surface de vente, ni pour la restauration afin de faciliter leur implantation en centre-ville…

Ces actions s'accompagnent bien évidemment de l'OAP commerce et artisanat qui définit les grandes orientations en matière de localisation préférentielle du commerce et de l'artisanat sur le territoire, étant précisé que cette OAP ne vaut pas document d'aménagement commercial. Seuls les grands principes d'implantations sont indiqués. Cette OAP définit la stratégie du GPS&O pour l'aménagement et l'équipement commercial de son territoire ; elle en hiérarchise la structure actuelle et future.

Le principe poursuivi dans le cadre de cette OAP est de préserver une cohérence et un équilibre entre deux types de commerces prédominants :

- Les commerces présents dans les centralités urbaines existantes ou à venir (au sein de ces dernières ou dans leur prolongement) ;
- Les pôles d'aménagement commerciaux périphériques structurants

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête note le souhait de ne pas créer de nouvelles polarités commerciales au détriment des anciennes, ce qui correspond également au souhait de ne pas consommer d'espace et de redynamiser les centres-villes. Elle note que le PLUi n'est qu'un des outils au service de la redynamisation des centres-villes, et qu'il est largement complété par d'autres actions hors PLUi

En règle générale sur le zonage

La commission d'enquête salue les efforts importants du GPS&O pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. La reconquête est cependant parfois violente pour certains propriétaires, qui constatent une réduction significative de leur patrimoine. Certaines demandes de densification pourraient en revanche être réétudiées, dans la mesure où l'environnement immédiat ne serait pas impacté compte tenu de la structure des lieux (relief par exemple)

Pour les activités économiques, il ne serait pas raisonnable d'accéder à des demandes de projets logistiques très importants comme celui de Lidl mais le zonage pourrait être affiné pour les zones de type UE, à l'instar de ce qui a été fait pour la zone portuaire UEf ou même NVc pour les carrières. Les activités industrielles posent des contraintes spécifiques que le PLUi ne peut ignorer.

La commission d'enquête souhaite que le GPS&O étudie avec attention les demandes formulées sur des emplacements spécifiques par le public et fournisse une réponse moins juridique et plus argumentée d'un point de vue urbanistique, aux habitants qui ont fait l'effort de rédiger des observations.

3.2.6.2. Sous-Thème : Modification des emplacements réservés

3.2.6.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce sous-thème

Sur le sujet des emplacements réservés qui est moins conflictuel (mis à part les emplacements réservés pour mixité sociale) que celui des demandes de changement de zonage, il y a eu 62 observations une fois supprimé les doublons.

On trouve les typologies suivantes de demandes :

Demande de concrétisation de la réalisation d'un équipement prévu sur l'emplacement réservé

Mail 145 M. GIULIOLI a écrit sur le registre dématérialisé : « *La SCI Curie Closeaux dont je suis administrateur est propriétaire d'un terrain situé au 62 rue Pierre Curie (parcelle AK 528, 6 549 m²) Une voie communale qui traverse notre terrain est projetée depuis une quarantaine d'années (emplacement réservé n°10). Celle voie nouvelle qui relierait la rue Pierre Curie au bois de Bécheville est d'une grande importance pour nous car elle permettrait de désenclaver notre parcelle afin d'y réaliser un projet immobilier dans le cadre du PLUi de cette zone. L'ouverture de cette voie est-elle prévue, à quelle échéance ?* ».

Mail 492 M. VILLERY a écrit sur le registre dématérialisé : « *La SCI DU FAY est une société civile immobilière qui est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur la commune d'ANDRESY (78570), rue du Faÿ.*

Les activités envisagées sont :

1 - Une activité de réception pour l'organisation de mariages et de soirées notamment grâce à l'installation d'une orangerie.

2 - Et une activité cabane dans les arbres

Ces activités doivent permettre de restaurer la propriété et remettre en état le parc chargé d'histoire.

Monsieur le Maire d'ANDRESY soutient notre projet puisque la commune en tirerait des bénéfices avec la notoriété du projet unique en Ile de France et les emplois qui en découlent.

Si le projet du PLUi reste en l'état notre investissement est remis en cause au détriment de la valorisation de ce site et également des intérêts de la commune d'ANDRESY. Il y a un risque sérieux que ce site exceptionnel sur la Commune d'Andrésy, faute d'être valorisé, se dégrade progressivement et devienne impossible à entretenir.

Aussi, nous soutenons sans réserve les propositions formulées par la Commune d'Andrésy dans sa délibération du 20 février 2019. Il s'agit des demandes suivantes :

Monsieur Villery cite diverses demandes parmi lesquelles

3. Demande de la commune n°56 : prévoir un contournement des écuries pour accéder au Château du Faÿ dans le cadre de l'emplacement réservé AND66 » : cet accès indispensable pour le futur fonctionnement de l'établissement touristique permettra le passage de cars et d'autobus tout en contournant les écuries de l'Hautil ».

Demande de création d'un emplacement réservé

Trois observations demandent la création de nouveaux emplacements réservés à Morainvilliers Méricourt et Poissy. Les deux dernières demandes émanent des mairies.

Mail 666 M. AUGER (de Morainvilliers) a écrit sur le registre dématérialisé : « *Depuis déjà bien longtemps (19 ans), un projet tient particulièrement à cœur les riverains de l'autoroute A13, réunis en association (ADR A13, puis ADER A13), et la municipalité de Morainvilliers. Il s'agit d'une protection phonique en faveur des habitants du hameau de Bures, dont l'élément principal prendra la forme d'une levée de terre, d'un merlon, entre*

les rues de la Croix de l'Orme et de Sainte-Anne.

Le projet est bien avancé, les mesures de bruits ont été réalisées (2010), les profils du merlon ont été étudiés pour une protection efficace (voir le bulletin municipal de mai 2015, pages 9 à 11), l'État a cédé les parcelles qui lui appartenaient, la commune a ainsi la maîtrise d'une partie non négligeable du foncier, l'Espace Boisé Classé est prévu supprimé au PLUi, les travaux de réalisation du merlon ont fait l'objet d'un appel d'offre organisé par la CA2RS. Ce qui coince encore : les négociations avec les propriétaires des autres parcelles. Ce qui manque au PLUi : un emplacement réservé sur l'emprise du projet de merlon ».

Suppression de l'emplacement réservé par crainte de nuisances et/ou contestation de la justification de l'emplacement réservé (22 observations)

Il s'agit de la demande la plus fréquente. Le chemin des Graviers à Triel sur Seine TSS165 rassemble la majorité des demandes (14) avec le château du Fay à Andrésy AND65 et AND66 (3) la voirie piétonne entre la rue Pasteur et la rue Saint Louis CSP6 à Carrières sous Poissy (5) un emplacement à Follainville Dennemont FDE 108 (1) à Tessancourt-sur-Aubette TSA15 et TSA19 (1) Mantes la Jolie MLJ50 (1) et Andrésy (1)

Mail N°646 Mme PIERRE a écrit sur le registre dématérialisé : « *Apres lecture et analyse du projet TSS 165, je vous informe être en total désaccord avec celui-ci qui n'est d'aucune utilité dans le Chemin des Graviers. De ce fait, je conteste la nature même des travaux. Les travaux envisagés, quels qu'ils soient, n'améliorerons pas la qualité de vie dans le Chemin de Graviers. Je vous demande donc par ce message de ne pas mettre en œuvre votre projet TSS 165 et les dépenses qui y seraient liées afin que notre chemin reste en l'état actuel."*

Mail 945 "M. (ou Mme) ARTAUD a écrit sur le registre dématérialisé *: « Commune d'Andrésy Secteur du Fay*

Demande portant sur la levée de l'emplacement réservé AND65 et AND66 pour réaliser une route forestière de 8 mètres de largeur sur le chemin de la folle rue.

La réalisation de cette portion de route forestière pour réaliser un accès direct au château du Fay, entrainerait la mise en danger voire la fermeture des écuries associées au château. Ce serait une perte importante pour la biodiversité et l'attrait du domaine.

Des propositions sont faites pour modifier ce tracé, ce qui permettrait :

- *De maintenir l'activité équestre,*
- *Assurerait la sécurité de tous les usagers du site (piétons, cyclistes, cavaliers,),*
- *La préservation du site, notamment des sources d'eau, d'espèces protégées et dans son paysage,*
- *Un coût d'entretien de la voirie moindre ».*

(NDLR : se reporter également au Mail 693)

Mail 731 M. CINAR (de Carrières sous Poissy) a écrit sur le registre dématérialisé : *« Ma contribution concerne le projet de voierie piétonne entre la rue Pasteur et la rue Saint Louis CSP6.*

Nous habitons rue Pasteur depuis 2015 et à cette époque nous n'avions pas connaissance de ce projet, qui avait été reconsidéré sans aboutissement car ne représentant que des inconvénients pour les riverains de cette voie. La longueur de notre terrain donne en totalité sur ce que serait cette voirie, ce qui nous défavoriserait très fortement

Les personnes habitants à Carrières le long de telles voies se sont toujours plaintes de nombreux désagréments et incivilités.

Donc, conformément à l'avis du conseil municipal de la ville de Carrières sous Poissy du 20/02/2019, nous demandons que l'emplacement réservé CSP6 ne soit pas inscrit au

plan de zonage du PLUI. Je vous remercie par avance pour l'attention que vous porterez à cette contribution ».

Obs N°39 M. et Mme EL KAHLAOUI ont écrit sur le registre papier 1 de Triel sur Seine : « *Parcelle AND55 –Andrésy- Nous avons rencontré au service d'urbanisme Mme YACEF ce jour 5 juillet 2019 à 10h30, qui nous a informés que notre terrain est frappé d'un emplacement réservé. Nous aurions aimé en être informés par courrier.*

Soit 3 m de terrain qui serait récupéré par la collectivité sur toute la largeur de notre terrain pour la construction d'un trottoir plus large avec des places de parking. Nous vous alertons sur le fait que nous sommes propriétaires d'une villa magnifique de 1890 avec un jardin paysagé très travaillé. Sur la parcelle concernée sont positionnés un garage en pierre de Vigny, des arbres anciens ayant leur particularité, et un bassin à poissons de 1890 et son aménagement paysagé. Ils participent au charme d'Andrésy. Nous sommes très sensibles au charme des propriétés de caractère d'Andrésy, qui font le charme des bords de Seine. Nous souhaitons que le maire le conserve. Le projet du PLUi nécessiterait la destruction de notre mur ancien, de notre garage, le déplacement des arbres anciens et toucherait le bassin à poisson. Nous demandons donc que le tracé soit revu soit sur le trottoir d'en face, soit en supprimant les places de parking, soit en nous proposant de tout reconstruire à l'identique et de refaire mur, garage, bassin et jardin paysagé à l'identique. Ce projet diminue clairement la qualité et la valeur patrimoniale de notre bien. Nous sommes venus sur Andrésy pour rechercher ce genre de biens rares. Il faut les préserver coûte que coûte ».

Suppression d'un emplacement réservé pour lequel le projet est abandonné

5 observations mentionnent des emplacements réservés qui n'ont plus de justification, le projet ayant été soit abandonné soit réalisé à Mézières-sur-Seine, Montalet le Bois, Breuil-Bois-Robert, Andrésy et sur le trajet du projet d'autoroute A104

Mail 398 M. MAS a écrit dans le registre électronique : « *Permettez-nous de vous suggérer diverses idées concernant le tracé du projet de l'Autoroute 104 :*

1°/ Étant donné le nouveau tracé du projet de l'Autoroute 104, dont vous trouverez la teneur en pièce jointe, serait-il possible, dans un intérêt commun, de réduire l'ancien tracé et notamment son emprise au sol ?

En effet, ceci permettrait aux constructions attenantes, d'obtenir des autorisations d'urbanisme, mais également d'améliorer, de restaurer ou de construire sans détériorer le paysage urbain notamment sur la commune d'Andrésy.

2°/ Par ailleurs, par souci d'écologie, de respect de l'environnement et dans l'optique de favoriser un éventuel transport propre, il ne semble plus nécessaire d'exploiter l'emprise au sol de l'ancien tracé dans son intégralité. Ainsi, la réduction dudit tracé permettrait l'aménagement de voies de tramway ou autres moyens de transport écologiques.

3) Enfin, en réduisant cet ancien tracé, cela éviterait d'engendrer la démolition des constructions qui le touchent.

Par conséquent, en réduisant l'emprise au sol de l'ancien tracé de l'Autoroute 104, cela permettrait l'amélioration des terrains limitrophes audit tracé tout en respectant le zonage imposé par les communes. Merci pour votre compréhension. (NDLR : aucune pièce n'était jointe) ».

Notion d'emplacement réservé très mal comprise (2) qui génère une inquiétude d'être expulsé pour réaliser des logements (2) et manque de concertation avec les propriétaires (2)

Obs N°5 M. DUPONT a écrit sur le registre papier de Tessancourt sur Aubette : « *Que veut dire TSA19 aménagement paysager ? qu'en est-il, actuellement de la maison d'habitation ? Le site Internet ne me permet pas d'y voir plus clair ».*

Mail 338 M. FROIDEFOND et Mme GARRIGUES ont écrit sur le registre dématérialisé : *« Propriétaire d'une maison d'habitation sur un terrain cadastré section AK numéro 203 pour une superficie de 12a82ca, situé dans la zone PAF1.*
Je demande la levée de la réserve FDE 131 (emplacement à la mixité sociale) prévu sur ma parcelle.
Votre projet consiste à :
- supprimer le seul et unique accès à ma maison
- diviser en 2 la parcelle
- détruire l'engagement des propriétaires successifs à s'inscrire dans le cœur de l'ancien village constitué de corps de fermes
Notre maison, habitation ancienne en pierres, construite dans le strict respect des obligations du Vexin et située dans l'axe de l'église, est une preuve que ce village doit conserver son âme.
Il existe sur la commune de nombreux terrains et propriétés délabrés qui peut être réhabilités en habitations de mixité sociale au lieu de préempter des biens déjà habités.
Cette commune a déjà fait de nombreux efforts pour accueillir de nouveaux habitants, il serait judicieux de trouver des solutions humaines avec les propriétaires en place et la mairie pour ne pas les expulser et réduire à néant leurs perspectives de vie sereine ».

Mail 117 M. GASQUET a écrit : « *Une simple remarque : enlevez sur le PLUi le quadrillage rouge intitulé ER A : Opération Pleyon Emplacement Réservé 100% de logements locatifs sociaux (L123-2-b du code de l'Urbanisme) sur le schéma de mon pavillon situé 2 impasse des Barils à Andrésy. Mon habitation y est désignée sous la rubrique : « Emplacements réservés au bénéfice de la commune. »*
Si j'ai bien compris, le bénéfice est pour la commune et la perte pour moi.
Cela n'y était pas il y a 3 ans, je ne l'ai jamais demandé, cela a été ajouté à mon insu sans prévenir et donc sans me laisser présenter mes arguments, procédé contraire à la concertation maintes fois répétée par la mairie et à laquelle les habitants d'Andrésy tiennent beaucoup.
Mes arguments : C'est justement parce que 100% de logements sociaux avaient eu des résultats désastreux en termes d'intégration que la loi a prévu de la mixité sociale.
Je pense qu'y revenir, même à petites doses, serait retomber dans le même travers. 100% de logements sociaux, cela ne peut constituer ni un rééquilibrage des populations, ni une mixité sociale, c'est à 100% contraire à l'esprit de l'article L123-2-b du code de l'Urbanisme.
Et que dire de la demande de la mairie de passer à 35% de logements sociaux au lieu de 40%, demande que je soutiens tout particulièrement, qui ne peut être que ridicule et susceptible d'échec si la mairie maintient son 100% ailleurs.
Avec le trek'île et sculptures en l'île, Andrésy attire de nombreuses personnes qui viennent s'y garer le week-end devant l'église et l'embarcadère.
Si on y ajoute 100% de logements sociaux dont les occupants peuvent avoir plusieurs voitures sans payer un seul parking, comment feront-ils pour se garer ? Reviendront-ils s'ils ne trouvent pas de place ?
Ce n'est pas non plus un hasard si une partie du quartier ancien est restée agricole jusqu'à moins d'une cinquantaine d'années.
En effet, dessous, se trouvent de profondes cavernes, il parait que c'est un gruyère et le constructeur de l'ensemble rue Marcotte toute proche s'en est aperçu trop tard.
Soit il a été mal renseigné, soit il n'avait pas fait assez de forages avant, mais il a dû y injecter des dizaines et des dizaines de tonnes de béton pour consolider les fondations. Il se pourrait même que sa société ait coulé peu après son béton.
On souhaite bien du plaisir et beaucoup de béton au promoteur qui voudra construire d'autres immeubles dans ces conditions car ce n'est pas parce que leurs plans

disparaissent que les cavernes sont comblées, bien au contraire, elles deviennent encore plus fragiles avec le temps.
De plus, seulement moins d'une dizaine de maisons sont concernées par ce quadrillage 100% et à des endroits improbables, dans le quartier ancien et du côté de Maurecourt, c'est à dire loin des gares.
Quel est l'intérêt de faire du 100% social loin des gares ?
Pour faire du chiffre ou pour faire de l'intégration ?
Si cela se trouve, cette zone ne devrait être qu'une erreur qui ne demanderait qu'à être corrigée en la supprimant purement et simplement : plus de zone ER A ».

Emplacement réservé « Mixité sociale »

Le terme inquiète et rassemble 7 observations à Bouafle, Follainville Dennemont (2), Andrésy (1) et Orgeval (1)

Mail 499 M. HAMEAU a écrit sur le registre dématérialisé : « *J'espère avec ces quelques Observations en PJ retenir votre attention sur un sujet qui conditionne et remet en question la vie des habitants de Bouafle et en particulier les riverains de certains secteurs très impactés. Par ailleurs, j'appuie et j'adhère à l'argumentaire et les suggestions de l'Association ""Alerte Bouafle""* ».

(NDLR : Se reporter aux Mails 384, 417, 421, 425, 429 et 455 et pas de pièce jointe avec ce Mail)

Emplacement réservé en conflit avec d'autres projets, mais avec des propositions alternatives (9 observations)

Les emplacements réservés qui sont contestés font plusieurs fois l'objet de propositions alternatives dont on ne sait pas si elles ont été étudiées.

Mail 93 M. Rémi ROUQUETTE, avocat, pour le compte de la société SARTORIUS a écrit sur le registre dématérialisé : « *La société Sartorius a récemment acquis les titres de la société « Le Bloc », dont l'activité est située Conflans-Sainte-Honorine et à Achères.*
La société « Le Bloc » utilise un quai de la Zone portuaire de Conflans, et génère un trafic de camions via le centre-ville.
Elle envisage de se développer par l'adjonction d'une activité de tri et valorisation de produits issus du BTP (recyclage de matériau), cette activité serait approvisionnée par péniches, et nécessiterait un quai complémentaire.
2) Emplacement réservé :
L'emplacement réservé n° CSH2 est destiné à la réalisation d'une passerelle piétons de 135 mètres, qui obère l'accès du ponton de la société par des péniches.
Des solutions sont envisageables :
Positionner la passerelle à l'entrée du bras Favée (annexe 2), avec une contraint d'accès imposée à la société ;
Modifier le tracé de l'emplacement réservé et le positionner à l'autre extrémité du terrain de la société, sur la commune d'Achères. Ce nouveau tracé permettrait un cheminement plus agréable car il longe des terrains sableux, alors que le tracé actuel longe de bâtiments industriels.
Interrompre l'emplacement réservé au droit du ponton, avec la réalisation d'une passerelle enjambant la zone de desserte du ponton. La société cèderait une servitude de passage et un volume à cet effet ».

Et pour finir sur une note moins revendicative : un plaidoyer pour la qualité du PLUi et les emplacements réservés

Mail 899 M. ALEXANDRE a écrit sur le registre dématérialisé : « *Le PLU de la commune de Jumeauville, approuvé en 2011 a fait l'objet d'un travail approfondi de l'équipe municipale de l'époque, en concertation avec la population, les personnes publiques*

associées, les maires des communes voisines, les associations, les agriculteurs… Plusieurs réunions publiques ont été organisées où le diagnostic et les objectifs fixés par le conseil municipal ont été présentés :

1) Définir le développement rural du territoire

2) Permettre aux habitants d'évoluer dans un cadre de vie de qualité

3) Préserver le caractère rural du village

Aujourd'hui, le travail réalisé avec les équipes de GPS&O a maintenu ces objectifs tout en respectant les prescriptions du PLUI. Quelques modifications ont été formalisées par une délibération du conseil municipal.

Les zones AP ont été déterminées au PLUI afin de respecter les emplacements des cônes de vue du PLU communal, garantissant le paysage remarquable du haut des coteaux. Il serait dommage de permettre toute possibilité d'édifice dans ces secteurs.

Une seule zone AP à l'entrée du village, route de Maule, a été réduite dans sa partie plane afin de permettre l'éventuelle construction d'un hangar par un agriculteur, ceci pour éviter la traversée du village avec de gros engins agricoles.

Les emplacements réservés ont été définis pour garder des possibilités d'aménagements d'équipements collectifs mais aussi pour garantir l'écoulement des eaux de ruissellement en évitant les constructions sur des terrains inondables.

Les agriculteurs de Jumeauville ont pu s'exprimer lors des diverses réunions, (la plupart étaient et sont encore des élus du conseil municipal), leurs observations et demandes ont été prises en compte. La majeure partie du territoire communal est classée en espace agricole et il serait incohérent pour la commune d'autoriser davantage.

Il convient de garder des espaces naturels et protégés sur la commune de Jumeauville qui est célèbre pour son caractère rural et ses promenades dans un cadre rustique ».

3.2.6.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

La partie 4 du règlement regroupe :

- la liste, classée par commune, des emplacements réservés : aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- la liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logements, dans un objectif de mixité sociale ;

Les plans de zonage reproduisent les emplacements réservés en hachures quadrillées, avec la mention de la référence de l'emplacement réservé une couleur rouge pour les emplacements réservés « mixité sociale » et une couleur bleue pour les autres.

3.2.6.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

<u>Question N°1</u> :

Ce projet de PLUi fait état d'un grand nombre d'emplacements réservés.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme : « *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants* ».

Ce droit dit « *droit de délaissement* » est d'autant plus avantageux que, sous conditions, les plus-values réalisées par les particuliers ayant exercé le droit de délaissement peuvent bénéficier de l'exonération des plus-values immobilières pour cause d'expropriation.

Si, par une entente tacite, la plupart des propriétaires d'emplacements réservés mettaient

en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition de leurs biens, cette collectivité aurait-elle les moyens financiers de procéder à l'acquisition des nombreuses parcelles réservées concernées ou devrait-elle renoncer au maintien de certaines d'entre elles en tant qu'emplacements réservés ?

Autrement dit, comment a été déterminé le nombre d'emplacements réservés et sont-ils tous indispensables à court ou moyen terme ?

Réponse du GPS&O :

Les Emplacements Réservés (ER) représentent 959,83 ha dans les PLU et POS et ne représenteront plus que 467,54 hectares dans le PLUI, soit une diminution de 51 % de leur superficie.

Le nombre important d'emplacements réservés ne relève pas uniquement d'une création du fait de l'élaboration du PLUI. Le PLUI porte sur 73 communes dont la majorité disposait déjà dans leur PLU d'emplacements réservés que le PLUI a repris en général dans leur globalité en adaptant les bénéficiaires selon les transferts de compétences intervenus depuis la création de la communauté urbaine au 1er janvier 2016 (voirie, assainissement, stationnement particulièrement).

La liste des ER identifiée dans le PLUI arrêté a fait l'objet d'une démarche collaborative et d'une méthodologie tenant compte :

► **D'un travail d'actualisation de la liste des ER existants dans les 73 PLU/POS en vigueur : environ 700 ER :**

Objectifs :

- Supprimer les ER déjà réalisés ou obsolètes suite à un abandon de projet ;
- Intégrer des ER nécessaires en lien avec des projets connus ;
- Définir les bénéficiaires : il peut s'agir de l'Etat, de la Région, du Département, de la Communauté Urbaine ou encore de la Commune.

Ce travail d'actualisation a permis d'identifier un nombre de plus de 800 ER issus des PLU ou POS existants dont plus de 111 à créer. Ces demandes nouvelles de création ont été étudiées en lien avec les services gestionnaires compétents afin de confirmer leur maintien dans le PLUI arrêté.

Méthodologie

- Echanges avec les communes sur l'actualisation de leurs ER et souhaits de nouveaux ER (Juin 2017 □ Octobre 2017) ;
- Envoi aux services gestionnaires de la CU concernés de la liste des ER actualisés (avec une application SIG dédiée) pour avis avec alertes sur les questionnements des communes (transfert de compétences et conséquences budgétaires ;
- Consultation des bénéficiaires des ER (Département, Région, etc.) pour confirmer leur Maintien/Modification/Suppression.

Ce travail d'actualisation a permis de confirmer la liste définitive des ER retenue dans le PLUi arrêté au nombre de 595.

S'agissant du coût d'acquisition potentiel, l'outil Emplacement Réservé (ER) permet d'afficher l'intention de la collectivité bénéficiaire de réaliser un équipement public d'intérêt général dont l'objet est défini dans la liste des ER. Il empêche le propriétaire de pouvoir user de son droit de construire sur le terrain identifié sur le plan de zonage. En contrepartie, les propriétaires dont les terrains font l'objet d'emplacements réservés bénéficient d'un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. En effet, le droit de délaissement ne vaut pas acquisition. L'outil ER n'engendre par l'obligation pour le propriétaire à vendre son terrain au bénéficiaire. Seule une procédure d'expropriation est susceptible d'obliger un

propriétaire à vendre son terrain, mais cela relève d'une autre procédure liée à une déclaration d'utilité publique (Hors PLUI).

Ce sont les différents bénéficiaires des ER qui seront mis en demeure d'acquérir et pas seulement la communauté urbaine. Chaque bénéficiaire concerné (Etat, Département, Communes, CU…) aura un délai d'un an pour se prononcer définitivement sur l'acquisition du terrain concerné, conformément au code de l'urbanisme. Le bénéficiaire de l'ER qui est mis en demeure d'acquérir a également la faculté de renoncer à l'acquisition du bien, l'emplacement réservé sera alors inopposable et pourra ensuite être supprimé lors d'une modification du PLUi.

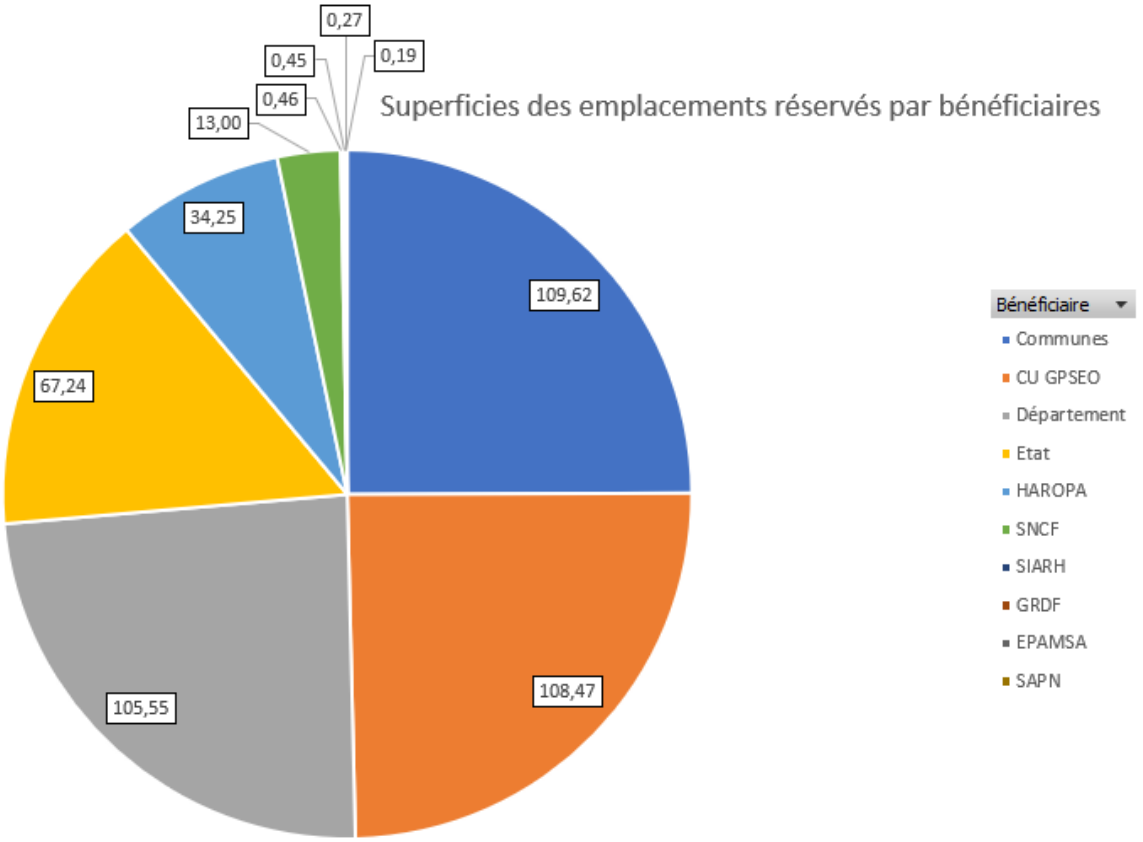
Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note que les emplacements réservés sont ainsi l'indication d'une volonté d'acquérir de la part des collectivités, mais non une obligation si celles-ci n'en ont finalement pas les moyens. Le droit de délaissement permet au propriétaire de forcer la collectivité à se positionner, mais fragilise les projets prévus sur ces emplacements réservés, tant que le financement n'est pas assuré et disponible.

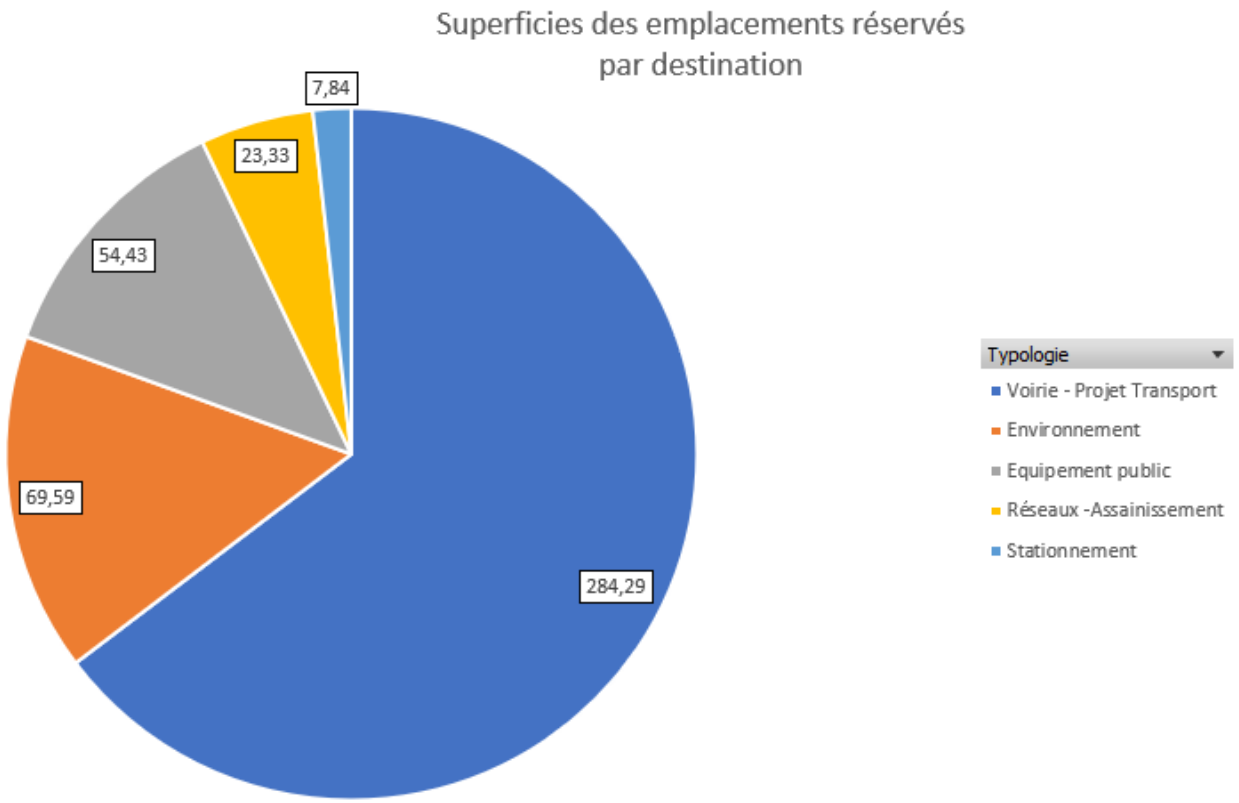
La commission d'enquête salue le travail de recensement et de mise à jour des emplacements réservés effectué par le GPS&O.

Pour que le public puisse en apprécier les enjeux, la commission d'enquête préconise de fournir pour les lecteurs du dossier sous forme numérique, un fichier au format tableur, du tableau des emplacements réservés en annexe. Cela permettrait à chacun de s'approprier plus facilement les données.

Compte tenu de l'importance des enjeux et de l'imprécision de la réponse du GPS&O aux questions de la commission d'enquête concernant la consommation d'espace dans le thème 8 mobilité, la commission d'enquête a compilé les données de l'annexe « emplacements réservés ». Il apparait ainsi que le GPS&O et les communes ne sont maitres que de la moitié des surfaces concernées par les emplacements réservés.



La destination des emplacements réservés est, à une écrasante majorité des deux tiers, dédiée à des projets de voirie.



Pour la question de la voirie, la commission d'enquête regrette que les destinations des emplacements réservés n'aient pas été davantage affinées. En première approximation, on remarque que les infrastructures routières lourdes (autoroutes et routes à grande circulation) se taillent la part du lion dans les emplacements réservés avec environ 200 hectares consommés, même si cela n'est pas de la responsabilité directe du GPS&O. Il aurait été intéressant de classer les consommations d'espace par type d'infrastructure de transport : autoroute, route importante, rue, mais surtout : voie ferrée, piste cyclable et voies piétonnes. Compte tenu des objectifs environnementaux, des objectifs du PADD et de la très forte demande des habitants en termes d'amélioration de la mobilité, on peut penser que les infrastructures de transport sont parmi les consommations d'espace, celles qui sont le plus appelées à évoluer dans les 10 ans à venir.

La commission d'enquête souhaite que l'important travail de recensement des emplacements réservés réalisé par GPS&O, soit rendu utilisable pour des évaluations et prises de décisions, en affinant principalement les typologies de voiries et infrastructures de transport

3.2.7.Thème 7 : Règlement écrit

Les observations déposées sur les registres papier ou envoyées sur le registre électronique ou par courrier ont largement évoqué les incohérences et les disparités entre les communes, notamment selon les zones.

Un grand nombre de commune demande d'apporter des modifications sur le règlement écrit sur les parties 1 et 2.

La population, après avoir consulté les dossiers et pris contact avec le service urbanisme pour certain, demande d'apporter des modifications qui concernent particulièrement leurs propriétés.

Les associations ont également apporté leurs contributions pour demander des changements ou des modifications qui sont plus sur l'intérêt général.

3.2.7.1. Analyse et synthèse des observations écrites ou orales relatives à ce thème

3.2.7.1.1. Analyse des avis des communes :

Sous ce thème, les communes ont toutes répondu à la consultation de la communauté urbaine de la réunion de leur conseil municipal. Elles ont analysé et comparé le projet de la communauté urbaine avec leur PLU ou POS en vigueur. Elles demandent de corriger, modifier ou compléter des articles pour répondre à leurs besoins ou à la demande de leurs administrés.

Commune d'Achères : *« Règlement :*

- *Stationnement : préciser les dimensions requises pour une place de stationnement, ajouter un quota pour les 2 roues motorisées, imposer la pose d'arceaux dans les locaux vélos ;*
- *Mentionner les dérogations possibles en zone UAa en cas d'extension ou surélévation ;*
- *Modifier la hauteur maximale du volume enveloppe de toiture ;*
- *Modifier les règles d'implantation en zone UAb14*
- *Modifier le coefficient d'emprise au sol (CES) du secteur UAb13*
- *Secteur de la zone UAb :*
  - *Secteurs UA1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10 et UAb11, réglementer le CES*
  - *Secteurs UAb9, 12, 13 et UAB14, limiter de CES à 60% ;*
  - *Secteur UAb4 : limiter le CES à 65%*
  - *Secteur UAb15 limiter le CES à 30%*
  - *Secteur UAb13 : adapter les normes de stationnement ;*

Secteurs UEf1 et 2, limiter la hauteur des constructions : 30 m au lieu de 40 m. »

Commune de Poissy *: « Revoir la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives permettant d'avoir des vues directes à 3 mètres de la limite séparative du voisin »*

Commune de Triel sur Seine : « Parties 1 et 2 : règlement par zone

- *Zone UAa : adapter l'implantation sur les deux limites séparatives latérales dans un certain nombre de cas (création de venelle piétonne, bonne insertion dans le site) ;*
- *Zone UBa : prévoir une règle qualitative pour l'implantation en limites séparatives.*
- *Zone NE : permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif d'emprise au sol d'au moins 1000m2, et en zone urbaine adapter la hauteur en cas de pente >5%*

RESERVE : l'OAP doit autoriser l'activité de plaisance au port de Triel ».

Commune de Vaux sur Seine - *parties 1 et 2 (règlement par zone) : souhaits*

** permettre la constructibilité sur une pente supérieure à 5% ;*

** obliger la création de percées visuelles dans les zones UAc quand le linéaire bâti est supérieur à 30m. »*

Commune de Evecquemont : « *Règlement écrit :*

- *Cœur d'îlots et lisière de jardins cohérents ;*
- *Zonage N plus permissif que dans le PLU et demande de rétablir dans la cartographie les éléments de secteur à protéger définis au titre de l'article L151-23, de reprendre dans son intégralité le travail complémentaire du PNR Vexin Français et des élus sur le patrimoine bâti historique ;*
- *Non-sens dans le règlement de la zone AP : les changements de destination et infrastructure autorisés rendent la zone AP plus permissive que la zone AV. »*

Commune de Juziers : « *Parties 1 et 2 règlements par zone*

Partie 1, p71 : le plan du périmètre gare pour la commune de Juziers est illisible. »

Commune de Gargenville : « Règlement Parties 1 et 2 règlements par zone

Zone UAb5 : La morphologie et l'implantation des constructions

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Cette modification, par rapport à la règle actuelle, semble être une erreur manifeste d'appréciation et nous proposons de revenir à la règle actuellement en cours : à l'alignement ou en retrait d'un mètre. »

Commune de Fontenay Saint Père « *Règlement écrit : Partie 1*

Zone UAa : Le PLUI permet 60 % d'emprise au sol au lieu de 50 % dans le PLU actuel

Le PLUI a supprimé la zone UEP que la commune souhaite conserver pour un projet d'équipements périscolaires et pour d'autres équipements publics

Le PLUI permet l'implantation de piscines en limite séparatives alors que le PLU actuel imposait une marge minimum de 3 m

Le PLUI n'a pas de règlementation précise sur les caravanes et les habitats légers type Mobil home en dehors des terrains de campings alors que le PLU règlementait ce type d'installation

Le PLUI n'a pas de règlementation concernant les limites séparatives en zone AV

Zone UDa3 : la distance d'implantation de 3 m par rapport aux limites séparatives est trop faible

Remplacer les zones UDa3 en zone UDb conviendrait mieux avec une CES de 40 % au lieu de 15%

Zone UAd : la distance par rapport aux limites séparatives est trop faible en cas de baies

Zone NV : autoriser le changement de destination sur tous les bâtiments en zone NV »

Commune de Rolleboise : « *Règlement, parties 1 et 2 Règlement par zone :*

La commune demande que les pentes des toitures soient comprises entre 35 et 45°, que les toitures terrasses soient interdites sauf dans le cas de réhabilitation de l'existant. »

Commune de Bouafle : « *Règlement – Parties 1 et 2 - Règlement par zone*

La commune souhaite pour les zones AV et NV que les administrés aient des droits à construire un abri de jardin destiné au stockage, au dépôt de matériel et outillage, tout en limitant la surface, la hauteur et les matériaux, pour ne pas encourager les détournements »

Commune des Mureaux : *Règlement ; Parties 1 et 2 : règlement par zone*

Partie 1 : définition et dispositions communes

- *Bande de constructibilité : prévoir une réglementation pour les parcelles en drapeau existantes Schéma sur les limites séparatives à modifier : mise en cohérence des limites séparatives*
- *Avant l'approbation du PLUi pour permettre des évolutions du bâti. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : imposer une distance minimale de 6m pour permettre la création d'ouvertures…… »*

Commune de Chapet : « *Règlement ; Parties 1 et 2 : règlement par zone*

- *Souhaite des règles plus précises sur les règles liées aux clôtures, murs et portails principalement sur les clôtures pleines rues.*
- *S'interroge sur la règlementation des toitures notamment les toits terrasses. »*

Commune de Villennes sur Seine : « *Règlement ; Parties 1 et 2 : règlement par zone*

Partie 2 : règlementation des zones

Considérant le report des véhicules sur la voirie publique malgré le centre-ville déjà saturé, la commune souhaite l'obligation de places visiteurs pour les programmes collectifs dans les 500m de la gare pour compenser les règles trop restrictives du SDRIF (1 place par logement privé/ 0,5 par logement LS).

Le tableau des marges de recul par rapport à l'A13 ne mentionne pas Villennes-sur-Seine. »

3.2.7.1.2. Analyse des observations écrites ou orales :

Sous ce thème, la population a largement réagi. Elle s'oppose aux nouvelles règles de construction sur leur terrain et conteste le changement dans les articles de leur commune qui est différent par rapport au PLU ou POS en vigueur. Un grand nombre de demandes concerne le retour aux règles existantes ou à des modifications partielles. Sur le grand nombre d'observations recueillies, seuls ne sont cités que les quelques exemples suivants :

Mail 17 de M. ANDUIX sur le registre dématérialisé qui indique : « Sensible à la gestion économe de l'espace, le dispositif mis en œuvre s'agissant des règles de stationnement permettant de mutualiser des places de stationnement pour une ou plusieurs opérations est bien. Cependant le dispositif mutualisation et foisonnement présenté dans la partie 1 du règlement mériterait d'être précisé. J'ai du mal à comprendre l'articulation entre la réduction du nombre de places de 20 % possible et la nécessité de devoir respecter le nombre de places au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de place de stationnement prévues »

Mail 93 de M. ROUQUETTE, avocat, pour le compte de la société SARTORIUS qui écrit : « *modifier l'item n°9 de l'article 1.2 zone UEe » - Remplacer : « 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 », par : « les ouvrages d'infrastructures fluviales qui sont utiles et/ou nécessaires aux entreprises implantées localement notamment dans la perspective du transport de matériaux et matériels par péniches* ».

Mail 115 de M. LEMAITRE qui écrit : « *Concerne la zone UdA et la règle de constructibilité des 20 mètres. Parcelle AB n°95 Rue de Colombet, cette partie du règlement est trop restrictive pour des terrains de faible façade sur rue et très profonds, car la zone constructible peut se réduire à moins de 20 % de la surface totale.*

Cela constitue une injustice par rapport à des terrains de même surface avec une grande façade sur rue. Cette bande de constructibilité devrait être modulé en fonction de la forme des terrains en définissant plutôt une bande non constructible en fond de terrain ».

Mail 175 de M. DUFAUT qui écrit : « *Je pense qu'il y a une erreur dans les normes de*

stationnement applicable à l'hébergement dans le tableau qui figure dans la partie 1 du règlement concernant les nomes de stationnement. Il est indiqué pour l'hébergement social et non social 0.5 place / logement soit 1 place pour 6 chambres. La loi prévoit 0.5 places pour 3 chambres soit 1 place pour 6 chambres ».

Mail 194 de Mme DENHAUT qui écrit : « *Je demande que la zone UA du hameau de Montamets dispose d'un règlement correspondant à la « Bande de Constructibilité secondaire », soit un CES de 0,5 et hauteur maximale de 9m.*

Il n'est pas concevable de densifier ce hameau historique fragile ; la circulation automobile est d'ores et déjà saturée sans possibilité de croissance sur ses petites routes de centre bourg ; enfin il n'y a aucune possibilité de stationnement ».

Mail 256 de M. ARTRU (Sté LafargeHolcim Granulats) qui écrit : « *le règlement de la zone NVc n'autorise que le tri, le transit et le traitement et la valorisation de matériaux inertes. Il convient donc de créer un sous-secteur de la zone NVc compatible avec les activités exposées précédemment* ».

Mail 315 de Mme DE BAROTTE de la Société GSM IDFO qui écrit : « *L'exploitation de carrière n'est donc pas expressément prévue dans le règlement du PLUi arrêté, ni à court terme dans les zones 1AUEf2a et 2b, ni ultérieurement dans les zones UEf2a et 2b, malgré l'autorisation préfectorale d'exploiter actuellement en vigueur, carrière dont la remise en état est pourtant prévue avec un remblayage par des matériaux inertes extérieurs. Autoriser expressément l'exploitation d'installations classées en zone 1AUEe et UEe à l'instar de ce qui est permis pour les zones 1AUEf et UEf I), avec un règlement qui admet « les constructions à destination d'industrie (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement), de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ». o Recréer une trame « carrière », reprenant le périmètre autorisé, tel que cela figure au PLU actuel, portant sur les zones 1AUEe, UEe et NV du projet de PLUi, trame à établir en référence à l'article R151-34-2°) du code de l'urbanisme qui stipule que les documents graphiques font apparaître « les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées* ».

Mail 496 de M. POINSOT d'Orgeval qui écrit : « *Demandes de modification de la zone UAd :*

- *Préambule de la zone enlever « et de permettre une mixité des fonctions ». Cette phrase est trop floue et imprécise. De quoi parle-t-on ?*
- *Article 1. : interdire (et non les soumettre à conditions) les entrepôts et constructions à usage d'industrie qui sont incompatibles avec les lieux et le préambule de la zone UAd !* ».

Mail 498 de M DALLE et Mme SAVARY qui ont écrit : « *Demandes de modification de la zone UAd :*

- *Préambule de la zone enlever « et de permettre une mixité des fonctions ». Cette phrase est trop floue et imprécise. De quoi parle-t-on ?*
- *Article 1. : interdire (et non les soumettre à conditions) les entrepôts et constructions à usage d'industrie qui sont incompatibles avec les lieux et le préambule de la zone UAd !*
- *Article 2.4. : Baisser le coefficient d'emprise au sol à 30% (au lieu de 60% proposé) du terrain si nous voulons garder le caractère paysager et verdoyant de la zone.*
- *Article 3.2. : Augmenter le coefficient de pleine terre à 40% (au lieu de 20% proposé) du terrain si nous voulons garder le caractère paysager et verdoyant de la zone en cohérence avec l'article 2.4.*

- *Article 4.2.23. : Interdire les toitures terrasse qui ne sont pas en harmonie avec le caractère historique et architectural du hameau.*
- *Reclasser le sous-secteur de ce hameau en secteur UDa par cohérence du bâti et de l'identité de ce hameau*
- *Article 2.4. : Baisser le coefficient d'emprise au sol à 30% (au lieu de 60% proposé) du terrain si nous voulons garder le caractère paysager et verdoyant de la zone.*
- *Article 3.2. : Augmenter le coefficient de pleine terre à 40% (au lieu de 20% proposé) du terrain si nous voulons garder le caractère paysager et verdoyant de la zone en cohérence avec l'article 2.4.*
- *Article 4.2.23. : Interdire les toitures terrasse qui ne sont pas en harmonie avec le caractère historique et architectural du hameau.*
- *Reclasser le sous-secteur de ce hameau en secteur UDa par cohérence du bâti et de l'identité de ce hameau ».*

Mail 690 de M. SAUVE a écrit : « *Dans le secteur UAb ; "La hauteur en gabarit des constructions est définie par une hauteur de façade limitée à 21 m ". Pourquoi une telle hauteur ? C'est presque 8 étages. Pour une urbanisation modérée, je propose de modifier cet article.*

Dans le secteur UAb 16 (Aubergenville) ; " le nombre de niveaux est limité à R + 2 + comble " en lieu et place de la hauteur de façade limitée à 21 m.

D'ailleurs l'immeuble face à la place F Mitterrand est R+ 2 + comble, il s'intègre très bien au secteur, il n'est pas nécessaire d'aller plus haut. Je rappelle que nous sommes à Aubergenville et que nous tenons à notre cadre de vie ».

Mail 824 de M. JUTTEAU (d'Orgeval) a écrit : « *Le projet de PLUI sur la commune d'Orgeval prévoit en moyenne une augmentation du coefficient d'emprise au sol de 0,3 à 0,5 sur la majeure partie du territoire. Comme constaté dans un passé récent suite au PLU de 2011, cela va conduire inévitablement à des constructions encore plus resserrées (un peu à la mode britannique, voir image ci-jointe), alors que la demande des urbanistes est exactement contraire, à savoir une emprise au sol plus aérée. Un CES de 0,3 et une hauteur de 9m sur la commune permettra une légère densification sans conduire à des absurdités sur le plan environnemental et des transports. Merci de modifier le règlement du PLUI en ce sens* ».

Mail 949 des Elus AER d'Andrésy et Obs N°46 de M. MOREAU de Triel sur Seine qui écrivent : « *Nous demandons que toutes les zones UDa soient réaffectées par défaut en zone UDc, a minima dans toute la zone SPR.*

- *Dans les zones UDa qui ne seraient pas versées en zone UDc, nous demandons qu'un travail sur les grands objectifs de densification par quartier soit mis en place avec les élus d'Andrésy. Ce travail pourrait utilement s'appuyer sur les fiches méthodologiques proposées par la préfecture des Yvelines, intitulées « Perspective BIMBY9 dans le PLU Yvelinois10 » qui proposent une orientation d'écriture du règlement du plan local d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal dans une perspective de densification douce des tissus d'habitat individuel.*
- *A partir de ce travail une re ventilation entre zone UDa et UDc pourra être effectuée* ».

Obs N° N°46 de M. MOREAU de Triel sur Seine qui écrit : *« Nous demandons que toutes les zones UDa soient réaffectées par défaut en zone UDc, a minima dans toute la zone SPR. • Dans les zones UDa qui ne seraient pas versées en zone UDc, nous demandons qu'un travail sur les grands objectifs de densification par quartier soit mis en place avec les élus d'Andrésy. Ce travail pourrait utilement s'appuyer sur les fiches méthodologiques proposées par la préfecture des Yvelines, intitulées « Perspective BIMBY9 dans le PLU Yvelinois10 » qui proposent une orientation d'écriture du règlement du plan local*

d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal dans une perspective de densification douce des tissus d'habitat individuel. • A partir de ce travail une re-ventilation entre zone UDa et UDc pourra être effectuée ».

Obs N°1 de M. et Mme LEREST de Aubergenville : « *La parcelle est classée en zone UDB qui prévoit un retrait des limites séparatives de 6 mètres ; la largeur de ma parcelle étant de 18 mètres, cette règle de retrait ne me permet pas une nouvelle construction, c'est pour cette raison que je vous demande une modification du règlement permettant une construction en limite séparative* ».

Obs N° 43 de Mme MORIN de Triel sur Seine qui écrit : « *Zone UDa, règlement trop contraignant car impossibilité de construire plus de 20m* ».

Obs N° 7 du maire de Rolleboise qui écrit : « Compte-tenu des risques, pour les habitants, consécutifs à des éboulements, il est souhaitable, que soit ajouté dans le règlement (issu de l'arrêté préfectoral) afférent au PIG : « dans les secteurs du front de falaise où il n'existe pas de mur de soutènement réalisé conformément aux règles de l'art, les bâtiments annexes (garages, abris divers, etc. et exclus les bâtiments à usage d'habitation) accolés au front de falaise, en cas de démolition partielle ou totale, volontaire ou non, ne pourront pas être reconstruits ou restaurés afin qu'en cas d'éboulement les éboulis ne puissent « rouler » sur les toitures et atteindre les parties habitées et même les habitants dans leurs cours ou jardins. »

Obs N° 8 de M EMONT d'Ariane Group aux Mureaux a écrit : « *pour l'avenir, l'extension possible de nos activités industrielles et la constructibilité sur le site Emprise au sol :*

Le PLUI prévoit un coefficient d'emprise au sol limité à 60 de la superficie du terrain alors que le PLU actuel limite à 80 de l'unité foncière maximum. Nous sollicitons de reprendre l'exigence du PLU actuel soit 80.

• 2.5 Hauteur maximale des constructions :

Nous sollicitons une hauteur sans limite et sans conditions (Hors bien sûr, Cône d'envol Aérodrome), même si le texte du PLUI prévoit : « La hauteur totale des constructions à destination d'industrie peut être supérieure aux normes ... (20 mètres) ... dès lors que les contraintes techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'activité, nécessitent une hauteur plus importante ».

Obs N°3, de M Albert, Obs N°4 de M & Mme ARNOULT ont écrit : « *le règlement applicable à la zone UDb associé au niveau du tracé des limites des zones environnantes réduirait considérablement la possibilité de construire une ou deux habitations sur les parcelles réunies (schéma joint)* ».

Obs N°6, 7, 8 et 9 de la famille CHAUVIN de Chapet ont écrit « *le règlement applicable à la zone UDb associé au niveau du tracé des limites des zones environnantes réduirait considérablement la possibilité de construire une ou deux habitations sur les parcelles réunies (schéma joint). Je propose donc aux rédacteurs du projet présenté, de replacer la limite de la zone AV telles qu'elles existaient dans le PLU actuel* ».

Obs N°7 de Mme DUTARTE de Villennes sur Seine a écrit : « *Je demande que la servitude de marchepied soit portée sur les plans et règlement du PLUi. Il m'avait été précisé, au cours d'une réunion de concertation, par Mme JAUNET, vice-présidente déléguée à l'urbanisme, qu'elle figurerait bien dans les documents graphiques et écrite du PLUi* ».

Obs N°4 de M. NANTOIS de Morainvilliers a écrit sur le registre de Villennes sur Seine : « Le PLUI GPS&O n'a pas de règlement de zone U pour les parcelles inconstructibles. »

Obs N° 8 de M. CHARNALLET président de l'association Orgeval 2020 a écrit : « *Il faut que les zones UA ait un règlement de zone correspondant aux zones BCS (CES de 0,5*

et hauteur 9m, afin de limiter la densification des zones déjà denses ».

Obs N° 8 des Ciments CALCIA ont écrit : « *Il est important le règlement de la zone UEe englobant nos installations industrielles :*

Il est important le règlement de la zone englobant la cimenterie :

- *Autorise les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ;*
- *Prenne en compte les hauteurs de bâtiments existants ;*
- *Intègre la zone NP* ».

3.2.7.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce thème

Règlement –partie1 ; Page 6 : « ***0.1 - Champ d'application territorial du PLUi***

Le présent PLUi s'applique sur l'intégralité du territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise, constitué des 73 communes membres.

0.2 - Nomenclature des zones définies par les documents graphiques

La totalité du territoire est découpée en zone ou secteurs de zone. A chacune de ces zones est applicable un règlement spécifique figurant dans la partie 2 du règlement écrit. »

Règlement –partie1 ; Page 7 : *« **1.2.2 - Conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire***

La profondeur de la bande de constructibilité principale* est fixée à 20 mètres.

Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale ou dans l abande de constructibilité secondaire »*

Règlement –partie1 ; Page 8 : **« 2.2.1.1 *Dans la bande de constructibilité principale (BCP) fixée à 20 mètres***

Les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives latérales*.

Elles peuvent être implantées en limite séparative de fond de terrain*.

En cas de retrait*, ce dernier est au moins égal à 6 mètres (R ≥ 6 m). »

Règlement –partie1 ; Page 18 : « ***0.6.3 - Bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS)***

Les dispositions du règlement de chaque zone (partie 2 du règlement) relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale (BCP) ou dans la bande de constructibilité secondaire (BCS). »

Règlement –partie1 ; Page 29 : « ***2.2.2 - Limites séparatives***

Les limites séparatives correspondent à toutes limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, hors la limite de voie.*

Deux types de limites séparatives peuvent être distingués :

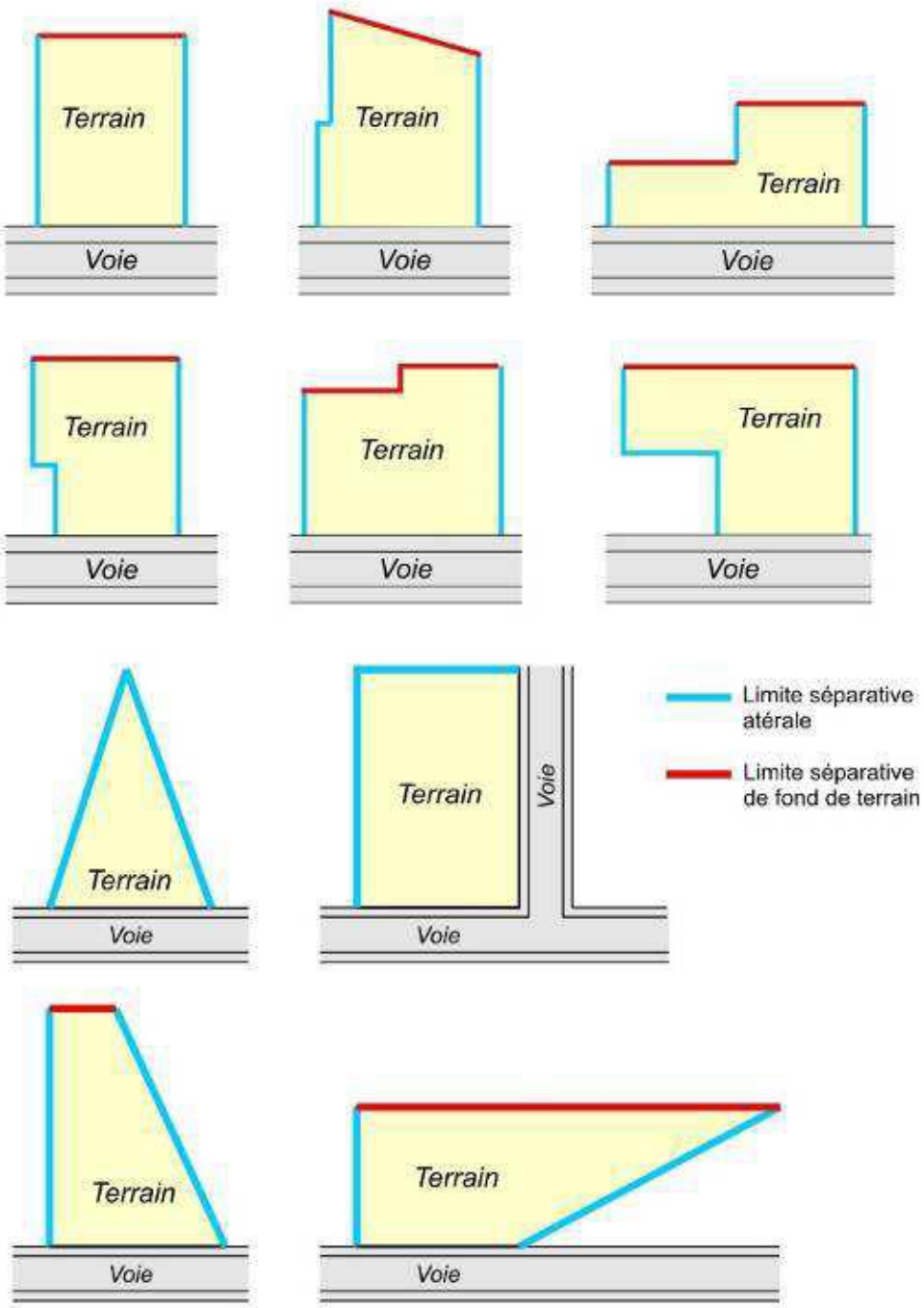
- les limites séparatives latérales ;

- les autres limites sont les limites séparatives de fond de terrain.

La qualification de la limite séparative (latérale ou fond de terrain) est déterminée à partir du seul terrain d'assiette du projet.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.*

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures. Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie. »



MRAe page 23 : « *La MRAe recommande de compléter l'évaluation des incidences Natura 2000 :*

• en procédant à une analyse complète des incidences de l'ensemble des occupations et utilisations du sol pouvant être autorisées par le règlement de PLUi (zonages réglementaires et emplacements réservés) à l'intérieur ou à proximité immédiate de ces sites, et notamment les 3 zones AU recouvrant des habitats d'intérêt à proximité des sites Natura 2000 ; »

MRAe page 34 : « *Concernant le système d'assainissement de Verneuil-Vernouillet, celui-ci est en capacité d'accueillir une charge supplémentaire a la condition que les nouveaux réseaux soient séparatifs (eaux pluviales et eaux domestiques). Le PLUi pourrait en tenir compte dans son règlement »*

3.2.7.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

Est-il possible, pour la profondeur de la bande de constructibilité, de passer de 20 m à 25 m ?

Réponse du GPS&O :

Zones UAa, UAc, UBb et UDa.

Il s'agit des zones dans lesquelles la morphologie urbaine souhaitée est constituée de fronts bâtis cohérents le long des voies et des cœurs d'ilot plus aérés et végétalisés.

Cette question porte essentiellement sur la zone UDa (zone à dominante d'habitat individuel) qui a pour objectif d'organiser la construction dans la bande de constructibilité principale (BCP) et de préserver le caractère végétal à l'arrière des terrains.

Les dispositions de la zone UDa répondent à une demande forte des communes comme des habitants de conserver l'agrément des quartiers pavillonnaires en préservant les jardins à l'arrière des constructions, en organisant les divisions parcellaires en cohérence avec la volonté de conserver la dominance végétale des quartiers.

Cet objectif d'inciter la constructibilité uniquement dans la BCP est le fruit d'une réflexion technique et d'un choix politique fort des élus du GPS&O. Cela permet en effet :

- D'organiser les divisions foncières pour gérer les conditions d'accès et éviter le stationnement sauvage sur l'emprise publique ;
- De mieux gérer les services urbains (ordures ménagères, réseaux, etc.) ainsi que les capacités des équipements publics (écoles notamment) ;
- De créer des ilots de fraicheur en préservant les jardins et contribuer ainsi à la biodiversité urbaine.

La profondeur de la bande de 20 mètres a été définie en prenant en compte d'une part le gabarit général des constructions ainsi que la possibilité de réaliser des stationnements en sous-sol, et d'autre part la configuration du foncier, notamment la profondeur des terrains, afin de préserver des cœurs d'ilot « apaisés ». Ainsi, la profondeur de 20 mètres permet la constitution d'un premier rang de constructions homogènes le long des voies, les constructions en second rang (au-delà de la BCP) seront moins denses.

Elargir la profondeur de la BCP risque d'une part d'engendrer une trop forte densité avec des gabarits de construction mal adaptés (forme en L ou en T) et de réduire systématiquement les cœurs d'ilot nécessaires pour lutter contre les îlots de chaleur, notamment.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que 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. Ainsi, la BCP peut être portée à une distance de 25 mètres par rapport à la limite de la voie pour tenir compte de l'implantation en recul de la construction.

Toutefois, dans quelques secteurs de la zone UDa comportant de grands terrains, est examinée en accord avec les communes concernées et dès lors que la vocation dominante de la zone est conservée, la possibilité d'envisager une constructibilité limitée au-delà de la BCP, dans le cadre de la création d'un secteur de la zone UDa.

De même, le règlement de la zone UDa sera également complété pour éclaircir la gestion des constructions existantes situées dans la Bande de constructibilité secondaire, afin de répondre aux demandes formulées

Appréciations de la commission d'enquête :

Les explications fournies par GPS&O permettent de mieux comprendre les règles de la bande de constructibilité principale (BCP).

Concernant la zone Uda, il serait bon de mieux expliquer la bande de constructibilité secondaire (BCS) qui reste floue. Pourquoi ne pas préconiser, dans les zones UD, pour toute nouvelle construction, le recul de 5 mètres, en proposant un parking ouvert (sans portail) sur la voie ce qui éviterait le stationnement sur les voies ?

La commission d'enquête reconnait que GPS&O s'engage à compléter le règlement de la zone UDa pour éclaircir la gestion des constructions existantes situées dans la Bande

de constructibilité secondaire, comme cela a été fortement demandé par le public lors de l'enquête

Question N° 2 :

Le schéma de la page 29 du règlement –partie 1 est incompréhensible. Pouvez-vous le rendre plus clair ? Par ailleurs d'autres schémas mériteraient d'être davantage explicités, Comptez-vous les reprendre ?

Réponse du GPS&O :

Le schéma page 29 de la partie 1 du règlement relatif aux différentes limites séparatives va être corrigé. Il en sera de même pour d'autres schémas qui manquent de clarté dans leur expression graphique.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête apprécie que GPS&O reconnaisse que le schéma de la page 29 n'est pas compréhensible ainsi que d'autres qui méritent d'être explicités.
La commission d'enquête émet le souhait que, dans le dossier du PLUi, les schémas soient revus et corrigés pour que le public les comprenne.

Question N° 3 :

Le tableau de la page 54 de la partie 1 du règlement chapitre 5.2.2.1 indique le nombre minimal de places par logement en dehors des périmètres de 500m autour des gares. Ces nombres qui sont donnés avec des décimales peuvent se comprendre pour des ensembles immobiliers. Par contre pour des logements individuels, ces chiffres ne peuvent s'appliquer. Ne serait-il pas préférable d'imposer un nombre minimal de 2 places par logement ?

Réponse du GPS&O :

Dans la mesure où le règlement des PLU ne peut pas établir de distinction entre les logements collectifs et les logements individuels, les mêmes normes doivent être appliquer à toutes les constructions à destination de logement (seules des règles spécifiques peut être fixées pour les logements à caractère social).

Les nombres à décimales fixés pour les normes de stationnement sont liés au taux de motorisation des ménages dans les communes et correspondent à l'application stricte des dispositions du PDUIF en la matière avec lesquelles le PLUi doit être compatible.

Dans ce contexte, il n'est pas possible de faire évoluer ces normes.

Il convient de rappeler que les modalités de calcul du nombre de places est prévu au paragraphe 5.2.1.3 de la partie 1 du règlement : « Les résultats en nombre de places découlant des normes sont arrondis au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1. ».

Cette disposition permet de calculer rapidement le nombre de place pour un logement individuel.

Appréciations de la commission d'enquête :

Les explications fournies par GPS&O rappellent les normes de stationnement qui peuvent se comprendre dans le cas d'ensembles de construction de logements. En revanche, dans le cas d'une construction individuelle, il n'est pas souhaitable de n'imposer qu'une seule place de stationnement.

La commission d'enquête souhaite que GPS&O revoit cette règle dans le cas de logements individuels et puisse préconiser un nombre de places de stationnement adapté à la situation de ces logements dans leur environnement (présence ou absence de parkings collectifs à proximité notamment)

3.2.8.Thème 8 : Mobilité et stationnement

Ce thème a été abordé plus d'une centaine de fois dans les registres mis à la disposition du public tout au long de l'enquête. Il regroupe les principales contributions adressées à la commission d'enquête relatives aux mobilités et au stationnement.

Pour le traiter, 2 sous thèmes ont été retenus par la commission d'enquête. Il s'agit des sous-thèmes suivants concernant :

- Les mobilités
- Le stationnement

3.2.8.1. Sous-thème relatif aux mobilités

3.2.8.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

En préambule, un témoignage et un « cri d'alarme » reflétant de nombreuses préoccupations quotidiennes des résidents et usagers du territoire :

Mail 906 Mme MIALOT a porté au nom de l'AUCALM (association des usagers civils de l'Aérodrome des Mureaux) une contribution qui interpelle « *Les journaux locaux signalent la situation catastrophique des transports : « la saturation devient totale en vallée de Seine » la gazette en Yvelines du 10.07.19 « au quotidien, de plus en plus d'Yvelinois de vallée de Seine souffrent pour rejoindre Paris, avec les transports en commun comme un axe autoroutier surchargés. Vous, les têtes pensantes du GPS&O, vous avez pensé à ces problèmes de transport pour les nouveaux habitants ? Qu'avez-vous prévu dans ce domaine ? Rien ! Ceci ne vous concerne pas !!! Nous, ça nous concerne et nous vous demandons de nous proposer des nouveaux axes de routes et l'amélioration des transports en commun avant le PLUi II.* »

Ainsi la plupart des personnes, ayant participé à l'enquête, dressent un constat chargé d'inquiétude sur leurs déplacements, s'interrogeant parfois sur le simple fait de pouvoir encore circuler aisément et en sécurité à l'intérieur de leur quartier ou de leur village. Certaines l'attribuent au manque de prise en considération de la morphologie des tissus urbanisés (bourg rural, agglomération, centre-ville ou secteur pavillonnaire), d'autres à celui d'une méconnaissance des contraintes topographiques des lieux (coteaux, bords de Seine, vallons). Un point commun semble les rassembler, celui de limiter la densification, source de l'amplification des flux de circulation. (Se reporter également au thème N°4 plus spécifiquement dédié, intitulé « Densification et habitat »).

Obs N°19 de M. et Mme MOIGNARD sur le registre N°1 de Mézy qui expliquent « *Le nombre de logements accroît le nombre de véhicules, nuisances de bruits, de pollution, et de danger dans des rues qui ne sont pas faites pour recevoir une telle circulation*. »

Mail 141 de l'A.P.E.A. TRIEL (association des propriétaires et exploitants agricoles) qui déplore « *La densification du centre-ville déjà en cours rend notre ville impraticable. En effet, notre tissu urbain est déjà dense et les rues sont étroites…/…Actuellement circuler, stationner à Triel devient invivable, engendre des querelles de voisinage et participe à la mort du Centre-Ville*. »

Obs N°18 de l'association « *Pour la protection des sites orgevalais* » sur le registre N°1 d'Orgeval qui explique « *La voirie ne pourra pas supporter également l'augmentation de circulation. Déjà, actuellement, le passage des bus pose problème, car dans de nombreux endroits (centre-ville, rue de la Chapelle), ils ne peuvent croiser une voiture. Depuis 50 ans, il y a eu de nombreuses études sur la circulation et la possibilité de créer de nouvelles voiries. Elles ont démontré que c'était quasiment impossible, soit en raison de la configuration du terrain (pente excessive), soit parce qu'il fallait détruire de nombreuses habitations*. »

Obs N°2 de M. ROLLAND a porté au nom du « Collectif des riverains du projet Paul Brard » en association avec « Conflans Cadre de vie et Environnement ») sur le registre N°1 de Conflans le constat suivant « Ce projet n'intègre pas du tout les aspirations sociétales à une meilleure qualité de vie *et un environnement pacifié…/…On peut craindre un bétonnage complet du quartier et une saturation des voies de circulation par une sous-évaluation des capacités de stationnement. Ce projet risque de casser les éléments de qualité de vie épargnés jusqu'à présent* ».

Certaines personnes s'inquiètent des effets induits par la circulation sur la valorisation patrimoniale de la commune (Se reporter également au thème N°2 plus spécifiquement dédié, intitulé « Patrimoine bâti et paysage ») ou sur la consommation d'espaces naturels (Se reporter également au thème N°5 plus spécifiquement dédié, intitulé « Protection des espaces naturels »). D'autres signalent des manquements sur les servitudes (se reporter également au thème N°6 dédié, intitulé « Règlement graphique et zonage »).

Obs N°11 de M. VALLOIS sur le registre N°1 de Villennes qui demande « *En application du Code Général de la propriété des personnes publiques Art. L2131-2 la Servitude de marchepied doit être mentionnée tout le long du cours d'eau.* »

Obs N°40 de M. RONSCONVAL pour l'association « Triel autrement » sur le registre N°1 de Triel qui déclare « *Ce document, sans ambition pour Triel va entraîner, s'il est approuvé en l'état, une dévalorisation importante de notre ville liée à l'absence d'une vision politique de développement et au déficit d'ambition de valoriser les atouts de notre Commune. Les orientations du PLUi vont déstructurer profondément et durablement le caractère villageois et patrimonial de notre ville…/…Ainsi elles transforment les venelles chemins et allées en axes de grands flux de circulation dont l'emprise se fera au détriment des murs et jardins des propriétés voisines par le biais de la procédure de l'alignement*. »

Mail 479 M. KIRCHNER conteste les projets routiers planifiés dans le PLUi « *La plupart de ces projets sont inutiles et ne feront qu'accroître les difficultés de circulation, notamment la liaison RD30/Pont d'Achères/liaison RD190, ou encore l'autoroute A104 qui toutes deux amèneront un trafic de transit à travers des zones urbanisées. Mais de plus ils consommeront des espaces agricoles, naturels et forestiers. Et qui plus est, ils coûtent excessivement chers (environ 5 milliards d'Euros).* »

Obs N°65 de M. WAUTERS sur le registre de Triel qui écrit « *Suite à la découverte du projet ER TSS165, je tiens à signaler mon total désaccord car ce projet ne présente aucune utilité sur le Chemin des Graviers mis à part la dégradation de la qualité de vie. Evitons les dépenses onéreuses et laissons le Chemin des Graviers dans sa configuration actuelle* »

De même, de nombreuses personnes contestent les choix de mobilités proposés en estimant que la question est mal posée. Certaines procèdent à une analyse critique de la démarche utilisée dans l'élaboration du PLUi. D'autres demandent de présenter les projets de mobilités sous forme d'actions concrètes ou souhaitent les formaliser dans une OAP (se reporter également au thème N°3 dédié, intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Obs N°12 de M. MARTIN sur le registre N°1 d'Evecquemont qui déclare « Ne pas traiter le problème global de la circulation, et surtout du stationnement dans *un document d'urbanisme qui engage la commune pour les années à venir revient à faire la politique de l'autruche.* »

Obs N°3 de Mme AYBRY, présidente de l'association de Lutte pour l'Environnement du Mantois ALEM, sur le registre N°1 de Rosny qui constate « *Les infrastructures routières sont restées les mêmes qu'il y a 50 ans. Les impacts (bruit, pollution) générés sur la santé des populations ne sont pas analysés. Les moyens de transport en commun ne*

répondent pas aux aspirations des habitants. »

Obs N°4 de M. DEMEURE (pour la liste Vernouillet rassemblé) sur le registre N°1 de Vernouillet qui rappelle « *Le PLUI délimite le tracé de la déviation de la RD 154 au titre des emplacements réservés. Notre liste entend rappeler son opposition déterminée à la réalisation de cette voie dont la DUP qui date de 15 ans environ ne correspond plus du tout aux besoins actuels en matière de transports, à moins que, comme nous le pensons, il ne s'agisse sous le déguisement de rocade urbaine, de la réalisation d'un nouveau barreau de transit routier entre les grands axes situés de part et autre*. »

Obs N°4 de CONFLANS ASSEMBLEE CITOYENNE sur le registre N°2 de Conflans qui s'inquiète « *Alors que la circulation automobile est présentée comme la cause première de la pollution, que la communauté a une situation exceptionnelle en matière de desserte ferroviaire 44 des 73 communes ont une partie de leur territoire située à moins de 2 km d'une gare dont 40 concernent leurs espaces urbanisés », ce PLUi va à l'encontre de la protection et amélioration de la qualité de l'air : « Afin de fluidifier et de réguler le trafic, les projets routiers sont planifiés : a. A13 -RD28 : réalisation d'une liaison entre l'autoroute A13 et la RD28 à partir d'empoigne, avec un nouveau franchissement de la Seine au nord de Tessancourt-sur-Aubette ; b. A10A : projet prévoyant le prolongement de l'autoroute A104 au Nord de l'A13 à partir d'un échangeur à Orgeval. Le tracé prévisionnel passerait par Cergy- Pontoise, Conflans-Sainte-Honorine, Achères et Poissy ; c. RD154 : création d'une voie nouvelle de contournement au Sud des communes de Vernouillet et de Verneuil-sur-Seine afin de désengorger les centres villes ; d. RD30 -RD 190 : Création d'une liaison entre la RD190, à Triel-sur-Seine, à l'ouest et la RD30 à Achères, à l'est ». Il est inquiétant pour seule l'autoroute A104 en plus d'amener un trafic de transit à travers des zones urbanisées, consommera des espaces agricoles, naturels et forestiers et sans négliger son coût de plusieurs milliards d'Euros.* »

Mail 949 des Elus d'Andrésy qui déposent une Contribution et demandent de « *Revoir toutes les déclinaisons du PDUIF dans le PLUi afin de les présenter sous forme d'actions concrètes assorties d'objectifs mesurables, Engager la déclinaison du PDUIF en PLD dans toutes les villes de la CU GPS&O, Modifier les normes de stationnement afin de respecter la loi, Faire des propositions concrètes visant à limiter l'usage de la voiture, permettant au PLUi de se mettre en compatibilité avec le PDUIF.* »

Mail 605 de M. DESTOMBES pour l'association ADIV-Environnement qui explique « *La mobilité aurait mérité une OAP car c'est un sujet important : dans le PLUi, la mobilité est traitée « à l'ancienne », c'est-à dire en vantant l'intérêt de projet routiers. Le rapport indique que plus d'un tiers des déplacements se font à pied ; il indique également que la situation de la communauté urbaine est exceptionnelle du fait du nombre de gares ferroviaires sur son territoire L'utilisation du vélo et de la marche reste toujours cantonnée à son lien avec les loisirs. Le vélo n'est jamais traité comme un moyen de déplacement pour se rendre au travail mais un moyen de faire des balades le week-end. En ce qui concerne la circulation des piétons et des cyclistes, il faut se contenter de quelques miettes : des projets de passerelles, certes très nécessaires pour les franchissements de la Seine, et quelques kilomètres de pistes cyclables…/… Bien entendu, nous sommes conscients des contraintes de circulation (transport de marchandises) et que tout le monde ne va pas se déplacer à pied ou à vélo du jour au lendemain, mais le projet de PLUi ne donne que peu de signes d'encouragement dans cette voie.* »

Mail 858 de M. ZERKOUN groupe Europe Ecologie les Verts qui rappelle que « *Mme JAUNET, Vice-présidence, a mentionné, lors de la présentation du second arrêt en conseil communautaire, l'élaboration en cours d'une OAP mobilité ; ceci afin de répondre à la demande du conseil départemental. Les enjeux de mobilité sont extrêmement importants pour la population. La congestion automobile mais aussi l'arrivée d'Eole, tout comme le développement des mobilités actives, vont avoir des répercussions*

importantes dans leur quotidien. Une telle OAP impactera sans aucun doute le règlement graphique voir le règlement lui-même. »

Plusieurs contributions témoignent du mécontentement ressenti par le manque de prise en compte des questions liées à la transition énergétique et au climat. D'autres observations manifestent les préoccupations des habitants sur la mise en œuvre d'alternatives à la voiture individuelle (mobilités douces).

Mail 916 du Collectif « Construire à Triel, mais pas n'importe comment » qui explique « *le PCAET est toujours inexistant à ce jour, alors que ce plan climat-énergie a pour objectif de permettre de déterminer, en amont, les priorités et les enjeux stratégiques pour décarboner le territoire. C'est à partir de ces diagnostics que les choix stratégiques peuvent être pris en connaissance de cause et non l'inverse, afin que le PLUi puisse constituer un outil efficace…/…Ce type de traitement très partiel et majoritairement routier ne peut que faire empirer les nuisances que toute stratégie publique actuelle cherche à éviter : émissions polluantes, bruit, accidents, bilan carbone*. »

Mail 213 de M. et Mme RICHARD (membres de l'ASFONTAND) « *Le tracé de l'autoroute A104 s'inscrit dans une zone urbanisée, ce qui est contraire aux préconisations de la COP 21 et du Grenelle de l'environnement…/…il convient de donner la priorité aux mobilités alternatives plutôt qu'au réseau autoroutier…/…il convient de rattraper le retard sur les déplacements doux (offrir aux habitants des moyens de déplacement en accord avec leur temps et l'évolution de la ville)…/…Là encore le PLUI ne semble pas s'accorder avec les orientations du PADD. On ne peut préconiser la mobilité et les déplacements doux sans définir clairement quels moyens seront mis à disposition.* »

D'autres soulignent les déséquilibres rive droite et rive gauche et cherchent des solutions pour répartir l'intermodalité des transports sur l'ensemble du territoire communautaire du GPS&O.

Mail 922 du Collectif Medanais qui déplore « *L'aspect transport n'est pas traité sur l'ensemble du territoire, sauf à créer des routes supplémentaires sur la base de réflexions très datées, et à accueillir une ligne de RER sur la rive gauche du GPS&O. Il n'y a aucune réflexion sur les transports des riverains alentour et des riverains de la rive droite, les « hauts » et les lointains ne sont pas inclus.* »

Obs N°10 de M.LERMA sur le registre N°2 de Vaux-sur-Seine qui estime « *Les transports les plus développés sur la rive gauche sont la ligne SNCF J5, le RER A, le bus direct La Défense via l'A14 au départ des Mureaux, les bus divers trajets, EOLE en cours ainsi que la ligne SNCF Paris-Normandie (LNPN) ; sur la rive droite ce sont la ligne SNCF J6 et RER A via Conflans fin d'Oise et les bus divers. Il faudrait que GPS&O mettre en place des navettes pour faire bénéficier aux usagers de la rive droite, de tous ces transports modernes et rapides.* »

Obs N°40 de M. RONSCONVAL, pour l'association « Triel autrement », sur le registre N°1 de Triel qui écrit « *Triel peut contribuer par l'apport de voyageurs au développement des infrastructures ferroviaires de Verneuil/Vernouillet lié à l'arrivée prochaine du programme EOLE. Pour autant, cette contribution doit s'accompagner de la création d'une infrastructure et de moyens de locomotion de rabattement depuis Triel vers ce terminal ferroviaire.* »

Obs N°5 de M. GAUTHIER sur le registre N°1 de Meulan qui estime « *Les 3 pôles d'échange mobilité (PEM) prévus sur le PLUi sont situés sur la même rive de la Seine mais il subsiste le problème de franchissement de celle-ci. Un PEM sur l'autre rive permettrait un meilleur maillage à mon avis*. »

(NB. Pour les questions de mobilités liées au transport de marchandises se reporter également au thème N°9 dédié, intitulé « Autres thèmes »).

3.2.8.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.

Le Rapport de présentation

Partie 1- 1.1. Présentation du territoire

Page 4 : chiffres clés. 26 gares/119 lignes de bus/1,5 million de déplacements/jour

Page 18 : une qualité de l'air impactée par les déplacements et les activités. Le diagnostic du Plan climat air-énergie territorial (PCAET), document en élaboration à l'échelle des Yvelines, identifie **les zones de pollution élevée à proximité des axes routiers**, des usines émettrices de polluants et des zones urbanisées denses, regroupés dans le bassin de la Seine…/…Un enjeu pour le GPS&O se situe dans l'engagement des collectivités dans des **démarches de transition énergique et écologique** à travers le développement d'énergies renouvelables et d'une **offre de transports en commun** plus structurante ainsi que des programmes de covoiturage pour limiter la pollution à la source et valoriser des systèmes moins émetteurs en polluants.

Page 19 : une ambition de performance énergétique. 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…/…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…/…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.**

Page 35 : Le défi de la performance énergétique et développement durable du territoire. L'analyse des incidences sur l'air, le climat et l'énergie du PLUi vise à répondre **à l'enjeu transversal majeur** suivant pour le territoire du GPS&O : relever le **défi de la performance énergétique et du développement urbain durabl**e. Les principaux **leviers d'action du PLUi, à savoir la construction et les déplacements,** guident l'évaluation environnementale : **quels sont les moyens mis en œuvre pour réduire l'impact des constructions et des déplacements,** de la production de déchets et promouvoir la logique d'écologie urbaine appliquée au territoire du GPS&O ? **…/… Le PLUi permet-il de réduire les consommations énergétiques et émissions de GES liées aux déplacements et transports de marchandises ?**

Partie 1- 2.1. Diagnostic territorial

Page 25 : le SDADDEY. Améliorer et compléter le maillage des Yvelines **par l'achèvement des grandes liaisons régionales, routières et de transports en commun**, nécessaires à l'amélioration de l'accessibilité des territoires et au renforcement de leur activité économique et résidentielle.

Page 37 : le PDUIF. Le PDUIF vise, dans un contexte **de croissance globale des déplacements** estimée à 7% : une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ; une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche ou vélo) ; une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés. Les orientations du PDUIF qui concernent le stationnement sont susceptibles d'impacter directement les dispositions réglementaires du PLUi.

Page 45 : OIN Seine-Aval. Le protocole a été signé le 31 janvier 2008 entre ces collectivités, le conseil départemental des Yvelines, le conseil régional d'Ile-de-France, et l'Etat. Les points clés de ce protocole portaient sur 3 volets : l'ambition pour le territoire avec « un projet de développement porté par un projet d'aménagement », **des moyens d'action portant sur : l'ingénierie, les transports, les équipements, l'aménagement, des crédits OIN**, une gouvernance avec : un Comité de Pilotage, un Conseil de Développement et un Etablissement Public d'Aménagement (EPAMSA). Au titre de l'ambition pour le territoire, le protocole ambitionne notamment de …/…**faciliter l'accessibilité en adéquation avec le développement (cadencement, TCSP et Eole, LNPN, bouclage de la Francilienne avec l'A104, création du pont d'Achères et de la liaison A13-RD28 pont de Gargenville)** (…/…)

Pages 71 à 83 : Transports et mobilités

Page 73 à 79 : L'offre de mobilité et ses perspectives d'évolution

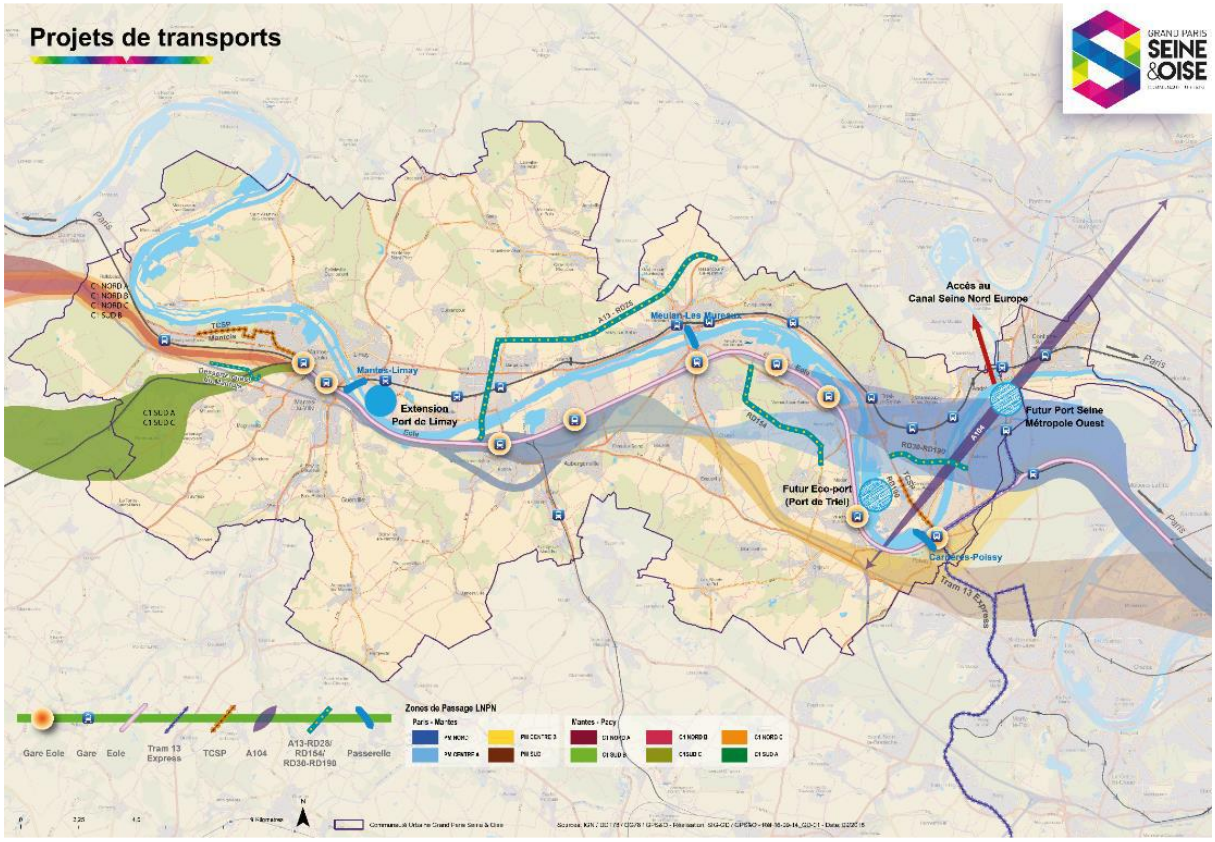
<u>1. Le réseau routier</u> : **Afin de fluidifier et de réguler le trafic, les projets routiers sont planifiés** : a. A13 - RD28 : réalisation d'une liaison entre l'autoroute A13 et la RD28 à partir d'Epône, avec un nouveau franchissement de la Seine au nord de Tessancourt-sur-Aubette ; b. A104 : projet prévoyant le prolongement de l'autoroute A104 au Nord de l'A13 à partir d'un échangeur à Orgeval. Le tracé prévisionnel passerait par Cergy-Pontoise, Conflans-Sainte-Honorine, Achères et Poissy ; c. RD154 : création d'une voie nouvelle de contournement au Sud des communes de Vernouillet et de Verneuil-sur-Seine afin de désengorger les centres villes ; d. RD30 – RD 190 : Création d'une liaison entre la RD190, à Triel-sur-Seine, à l'ouest et la RD30 à Achères, à l'est.

2. le réseau cyclable et les espaces piétonniers : **Afin de répondre au besoin des déplacements**, le département des Yvelines s'est engagé, le 23 juin 2006 dans une **politique d'aménagement des routes départementales en faveur des vélos et de soutien aux circulations douces locales**. Cette politique a été amendée par délibération le 18 juin 2010 actant pour le Schéma Départemental des Véloroutes et Voies Vertes (Cf SDVVV).

3. les transports collectifs : L'offre de transport public est à la fois routière et ferroviaire et couvre les besoins d'environ 180 0004 déplacements par jour.

Offre ferroviaire	Offre bus
➢ 26 Gares SNCF (Ligne J, L, N, RER A, TER, TGV) ; ➢ 3 Lignes de Transilien (J, L et N) ; ➢ 1 ligne TER Normandie ; ➢ 1 ligne TGV (Le Havre - Marseille par Massy Palaiseau) ; ➢ 1 Ligne de RER (RER A, direction Poissy et Cergy) ➢ Lignes de Noctilien	➢ 119 lignes de bus ; ➢ 10 lignes de bus express : ➢ 5 lignes Mobilien (reliant les pôles urbains principalement avec Versailles) ➢ En projet : 2 lignes TCSP en projet (Mantois et RD190 à Carrières-à-Poissy).

4. projets de transports collectifs : extension de la Tram 13 Express- horizon 2020, TCSP Carrières-sous-Poissy-Poissy-horizon 2022, EOLE- horizon 2024, transport par câble



6. le transport de marchandises : via le mode routier, via le mode ferroviaire, via le mode fluvial.

7. les services de transports personnalisés : co-voiturage, transport à la demande et transport local.

Pages 80 à 83 : Synthèse

1. **Atouts/Faiblesses/Opportunité/Menaces**

Atouts : Une offre de transport structurante et diversifiée pour se déplacer sur le territoire comme pour rejoindre de nombreux pôles d'emplois de l'ouest francilien ; Concentration d'infrastructures de transport (ferroviaires, fluviales et routières) dans la vallée de Seine ; Des pôles générateurs de déplacements plutôt bien répartis sur le territoire ; Un réseau de voirie étendu ; Un tissu urbain à forte densité à proximité d'un grand nombre de gares (26) ; Un territoire maillé par les réseaux de transports collectifs **;** Un territoire innovant pour la mobilité électrique (réseau maillé de points de charge, production de la ZOE à Flins-sur-

Seine) et pour les transports personnalisés (covoiturage, transport à la demande) **;** Importance des activités économiques liées à la logistique ; Un territoire permettant plusieurs modes de déplacements, notamment la marche à pied (1/3 des déplacements recensés).

Faiblesses : Une offre de transports collectifs répondant à une **logique métropolitaine et non locale**, fortement centrée sur la desserte de Paris (pas d'accès rapide à un aéroport international) ; Un EPCI vaste avec de multiples polarités ; Un **réseau viaire peu hiérarchisé** ; Une **gestion sectorielle des modes de déplacements** ; Des **conditions de circulations difficiles, aux franchissements de Seine**, notamment au cœur des pôles urbains ; Des **difficultés à structurer une offre de transports collectifs locale, et à développer la pratique des modes actifs**, en raison de la forte périurbanisation du territoire ; **Déséquilibre de l'offre ferroviaire entre la rive droite et la rive gauche** ; Une offre contrastée en transports collectifs (territoire ruraux – ZA / secteurs urbains) nécessitant une meilleure lisibilité du réseau ; Un manque de prospective pour une politique stratégique planifiée et programmée d'acquisitions foncières pour les projets de transport.

Opportunités : Mise en œuvre d'une politique globale des déplacements avec la création de la Communauté Urbaine ; Des **projets de transports massifiés qui vont avoir des effets d'amélioration majeurs (EOLE, Tram 13 Express, A13-RD28, LNPN à plus long terme)** qui vont renforcer l'attractivité résidentielle et économique du territoire ; Position de la communauté urbaine comme territoire prioritaire dans le cadre de la LNPN ; Adapter et mettre en cohérence les réseaux de transports collectifs (restructuration des réseaux de bus) avec les besoins de déplacements internes au territoire ainsi qu'avec l'extérieur; Désenclavement des quartiers prioritaires, notamment par une offre de bus adaptée (politique de la ville) ; **Développement de transports alternatifs pour franchir la Seine (transport câblé, TCSP de type Bus à Haut Niveau de Service,)** ; Territoire adapté au développement de solutions de covoiturage ; Volonté de mise en œuvre d'une politique cyclable avec la mise en place d'un schéma directeur cyclable communautaire intégrant le Schéma Départemental des Vélo routes et Voies Vertes ; Aménagement des bords de Seine pour les modes actifs en vue du développement touristique et des déplacements interurbains dans la vallée de Seine ; Réaménager les voiries dans une optique de partage des usages et de réduction de la facture énergétique (éclairage, revêtements) ; Création d'infrastructures adaptées au transport de marchandises à la confluence de la Seine et de l'Oise (port d'Achères, fret ferroviaire).

Menaces : Une **congestion automobile généralisée, notamment sur les franchissements de Seine**. Des risques de **saturation des réseaux routiers desservant les zones d'activités logistiques** en projet (Ports d'Achères) ; Veille sur les projets d'infrastructures nécessaires pour être en phase avec la dynamique métropolitaine (ex : retards dans la réalisation d'EOLE) ; Impact de la LNPN sur le paysage en créant une nouvelle coupure territoriale ; Sans mesures accompagnatrices, risque **de congestion urbaine dans le cadre des projets de Bus à Haut Niveau de Service** - BHNS ; Focalisation de l'offre de transport collectif en rabattement gares au détriment des connexions interbassins ; Une planification territoriale favorisant de fait l'usage de l'automobile (zoning) ; Risque **de ne développer les modes actifs uniquement pour le touristique.**

Enjeux : Pour encourager une mobilité plus durable, l'organisation spatiale du territoire doit privilégier une urbanisation près du tissu existant et une mixité des fonctions afin de générer des « villes à courtes distances ».

a. Rendre l'offre de transport accessible à tous : Désenclaver les quartiers en rénovation urbaine : apporter une offre de transport adaptée aux populations précaires (offre multimodale de transport, accès aux services et aux équipements ; Fluidifier et réguler le trafic : hiérarchiser, sécuriser et compléter le réseau de voiries (A13-RD28, A104, RD 154, RD 30-190) ; Pacifier et rendre accessible la voirie à tous (PMR) - Partage multimodal de la voirie (zones de rencontres - Zones 30) et soigner l'aménagement des entrées de ville ; Maîtriser et améliorer l'offre de stationnement (décentralisation et dépénalisation du stationnement, harmonisation tarifaire), notamment en lien avec le rabattement gare ; Créer et améliorer les lieux d'intermodalité : développer la ville autour des gares, transformer les gares en pôles d'échanges multimodaux, aménager des équipements de voiries intermodaux (gares routières, parcs relais d'entrée d'agglomération, hubs de mobilité) ; Améliorer l'offre de transports collectifs sur la rive droite.

b. Articuler le développement urbain avec le développement de l'offre de transport : Anticiper et accompagner le développement urbain en lien avec les projets de transport de personnes et/ou de marchandises (prospective nécessaire pour une politique stratégique planifiée et programmée des acquisitions foncières) ; Développer le tissu urbain autour de l'offre de transport déjà établie afin de l'optimiser et de la renforcer ; Mailler le territoire et l'interconnecter avec l'extérieur en améliorant l'offre de transports collectifs : renforcement de l'offre de transport ferroviaire existante (J6) et développement de l'offre (EOLE, TCSP du Mantois, TCSP RD190 à Triel et Tram 13 Express) ; Desservir les zones d'emploi (accès aux centres-villes ; accessibilité des zones d'activités économiques) ; Adapter les infrastructures aux projets d'implantation logistique et optimiser les conditions de livraison (gestion du dernier kilomètre).

c. Répondre à la diversité des besoins de mobilité par des projets innovants et alternatifs à la voiture individuelle (accompagner la population à un changement comportemental progressif) : Satisfaire les besoins de mobilité dans les secteurs périurbains et ruraux (réseaux de bus, services de transport à la demande, solutions de covoiturage) ; Permettre le franchissement des coupures urbaines (voies ferrées, routes, voies d'eau), notamment les franchissements de la Seine : passerelles, desserte par bateau, transport câblé urbain, TCSP bus ; Développer les services de transports personnalisés (covoiturage, autopartage, navettes autonomes) et créer des espaces de coworking ; Favoriser la mobilité électrique (points de recharge pour véhicules électriques et vélos à assistance électrique), 38 bornes électriques doivent être posées d'ici à fin 2019 ; Créer un maillage d'itinéraires cyclables et piétons (schéma directeur cyclable) pour favoriser la marche à pied et la pratique du vélo par des aménagements urbains pertinents (centres-villes) ; Accompagner les employeurs dans la mise en place de Plans Mobilité, et notamment de Plans de Déplacements Inter-Entreprises (PDIE).

d. Faire du transport en bus un mode pertinent et attractif pour tous : Restructurer les réseaux de bus (lisibles et efficaces) et renforcer la vocation locale des réseaux ; Développer le conseil et la communication vers les clientèles potentiellement captives

Partie 3- 3.3. Dispositions du PLUi et incidences environnementales

Page 319 : J Incidences cumulées prévisibles par grand enjeu transversal. Compte tenu du niveau différent de connaissance des incidences résiduelles connues pour chacun des projets, les incidences cumulées sont évaluées de manière qualitative, sur la base des incidences connues du PLUi par grand enjeu transversal.

[Intitulé de la commission d'enquête] : 5 schémas au FIL de l'EAU représentant l'évolution des mesures ERC pour les infrastructures ferroviaires (EOLE, Tram 13, LNPN), les infrastructures routières (contournement RD104 Verneuil Vernouillet, liaison RD30-RD190, liaison A13-RD28), et les infrastructures portuaires (port Seine Métropole ouest, extension port de Limay, Eco port de Triel)

Le PADD

Page 5 : Le PADD définit sur le long terme (10-20 ans) une vision prospective du développement territorial. Clé de voûte du PLUi, il répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic de territoire. Il arrête **les orientations générales retenues** pour l'ensemble de la collectivité en matière d'habitat, **de mobilité**, de développement économique, d'équipements et de protection des espaces naturels et agricoles. Cette vision stratégique trouvera ensuite **sa traduction spatiale et règlementaire dans le PLUi**, à travers le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation **(OAP).**

Page 7 : Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit …/…**les orientations générales concernant** l'habitat**, les transports et les déplacements** …/…retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. Cependant, **le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), eux opposables, constituent la traduction des orientations** qui y sont définies et doivent donc être cohérents avec son contenu.

Page 8 : *Une communauté de destin à construire : articuler diversité et unité…/…* **des éléments communs structurent l'identité du territoire** : ses paysages organisés par la Seine, son histoire industrielle, **ses axes de transports.**

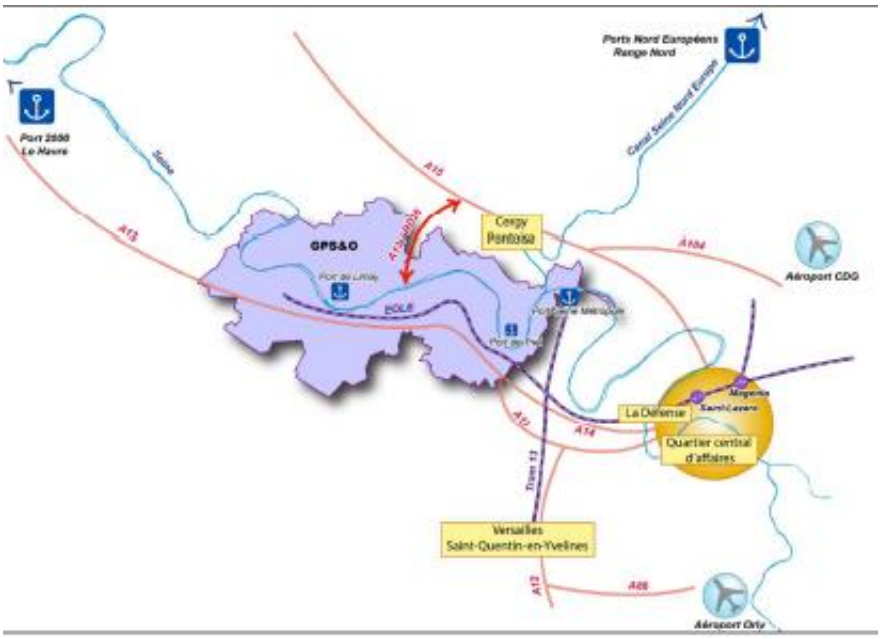
Page 13 : Les transports : éléments de lien pour le territoire. Les mobilités sont aujourd'hui au cœur du développement des territoires. Elles structurent les axes de transports, les zones de développement urbain, les offres de services et de commerces. En retour, le développement urbain influe sur l'organisation de celles-ci. L'histoire du territoire est d'ailleurs très marquée par les transports et leur évolution (transport fluvial par la Seine, création de voies de chemin de fer, réalisation des premières autoroutes de France, développement d'axes historiques encore marqueurs du territoire, tels que la route des 40 sous). **Il s'agit d'organiser les mobilités comme vecteurs de lien et leviers de développement en s'appuyant sur les grands axes de transport existants qui desservent le territoire.** Optimiser les infrastructures existantes, routières et ferroviaires, renforcer l'intermodalité, en particulier à proximité des pôles gares, mettre en cohérence l'intensification urbaine et l'offre en matière de transport permettra une organisation plus performante des mobilités au sein du territoire.

AXE 1 – LA VILLE PAYSAGE

Page 28 : Garantir l'équilibre être espaces urbanisés, naturels et agricoles…/…**En conséquence, le développement urbain devra prioritairement se concentrer à proximité des infrastructures de transports en commun**.

AXE 2 - TERRITOIRE ATTRACTIF

Page 35 : La capacité à faire de ce territoire un pôle économique majeur dépend d'actions qui consistent à …/… **garantir la très grande accessibilité par la route des parcs d'activité et des grands sites économiques** (approvisionnement, fonctionnement de l'entreprise), notamment la connexion à l'A13, essentielle, mais aussi à la RN184 / A15 (nouveau barreau RD30 /RD190)



AXE 3 - FAIRE DE LA MOBILITE UN VECTEUR D'URBANITE

Page 53 : Grâce à une richesse en foncier disponible, les futures opérations peuvent se concentrer sur des sites identifier pour leur capacité à **associer le triptyque développement économique, logement et déplacements.**

Page 54 : Décliner une stratégie différenciée par types d'urbanisation permettra de stabiliser les grands équilibres territoriaux et leur développement à long terme : les villages, les bourgs d'une part, les pôles autour des gares, les villes constituées d'autre part impliquent des règles et des actions différentes ; l'axe de la Seine avec sa grande arête centrale – vallée industrielle, Éole, pôles urbains majeurs – concentre le développement et structure les rabattements. **Cette stratégie différenciée prend racine dans l'analyse des questions de mobilité.** Ainsi que le soulignent unanimement les habitants, il ne s'agit pas seulement d'améliorer le rapport à Paris et à Rouen, mais aussi de **répondre à leur grande attente pour des déplacements plus faciles et efficaces à l'intérieur du territoire.**

Une nouvelle urbanité, issue de cette stratégie différenciée, se développera à travers **un effort accru d'urbanisation à proximité des lieux bien desservis, notamment les gares Éole…/… l'adaptation et le renforcement de la qualité de l'espace public pour favoriser les modes actifs et s'adapter aux nouveaux usages de la voiture.**

Page 56-57 : Schéma illustratif de l'axe 3 : les tracés sont indicatifs et pourront évoluer en fonction de l'évolution des projets. Légende ci-dessous.

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

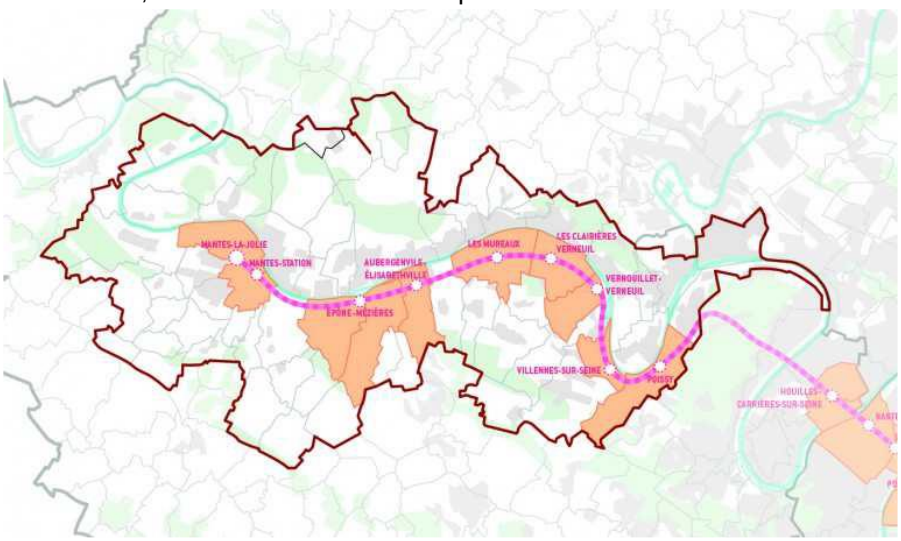
Améliorer le maillage urbain et organiser les rabattements sur gare, lien rive droite – rive gauche :

- 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

Page 58 à 64 : A. Les mobilités comme levier de développement.

1. Renforcer la cohérence entre stratégies urbaines et politiques de déplacement : **Organiser les pôles gares** comme secteurs privilégiés de l'intensification urbaine**, Conditionner à la desserte en transports en commun** et à l'accessibilité aux équipements et services les nouveaux secteurs d'urbanisation, **Améliorer les circulations intra et inter-quartiers** en intégrant la porosité des nouveaux quartiers dès la conception des projets d'aménagement, **Garantir l'accessibilité aux grands pôles d'emplois et aux aéroports via les grandes infrastructures de transport** (lignes express, tram 13, A13/RD28, Eole).

2. Faire d'EOLE un élan pour une nouvelle mobilité. **L'arrivée d'Éole donne l'occasion de restructurer les réseaux et les infrastructures de transports**. Il s'agit à la fois d'en améliorer l'accessibilité et l'efficacité et de mettre en place les conditions d'un basculement en faveur des transports collectifs et des mobilités actives. Avec le temps, grâce à une meilleure desserte interne du territoire et l'aménagement des quartiers de gare, la mise en place d'Éole doit stimuler un **changement des comportements et favoriser un moindre usage individuel de l'automobile**. Ce nouveau modèle doit cependant permettre à la population qui vit en zone rurale de se connecter, à des coûts raisonnables pour la collectivité.



   a. **Renforcer le maillage territorial**
   ► Optimiser l'offre de transports collectifs.
   ► Aménager les infrastructures routières existantes pour fluidifier le trafic routier, en complément du renforcement des réseaux de transports en commun et des cheminements piétons et cycles, pour renforcer le maillage des réseaux de transports.
   ► Améliorer le maillage du réseau de transports.
   ► Offrir une alternative au véhicule individuel et garantir un accès fluide aux grands sites d'emploi depuis les grands secteurs d'habitat,
   ► Développer des solutions de mobilité pour les bourgs et villages ruraux (transport à la demande, covoiturage, autostop sécurisé, etc.) à harmoniser et connecter avec le réseau de transport, à un coût supportable pour la collectivité.
   b. Organiser les rabattements sur les gares
   ► Mettre en œuvre ou accompagner les projets de franchissements et de téléphériques urbains pour solutionner les problématiques de franchissement de la Seine et des infrastructures routières et ferrées.
   ► Expérimenter une grande diversité de moyens : circulations douces avec passerelles, franchissements lourds, autolibs, téléphériques urbains, etc.
   ► Intégrer les gares de la rive droite dans une réflexion globale sur l'offre de transports, en particulier celles qui offrent une bonne accessibilité au territoire depuis Paris.

3. Maximiser l'intermodalité des réseaux de transport :
   Améliorer l'articulation des modes de transport : voiture / modes doux / modes actifs, dans les pôles gares, mais aussi via des plateformes de mobilité sur tout le territoire.
   a. Développer les modes actifs et un ensemble de mobilités innovantes

► Encourager les modes alternatifs à la voiture individuelle pour limiter les pollutions et la production de gaz à effets de serre.
► Favoriser les modes actifs sur le territoire en créant les conditions favorables au développement de ces pratiques : sécurisation des cheminements, renforcement des continuités pour éviter les effets de rupture, priorisation des modes actifs, etc.
► Expérimenter une offre en vélos électriques aux abords des gares et des grands équipements et dans les centres-villes.
► Développer les mobilités de loisirs en densifiant le maillage des cheminements piétons et cyclables, en particulier en bords de Seine.

b. Faire évoluer l'usage de la voiture

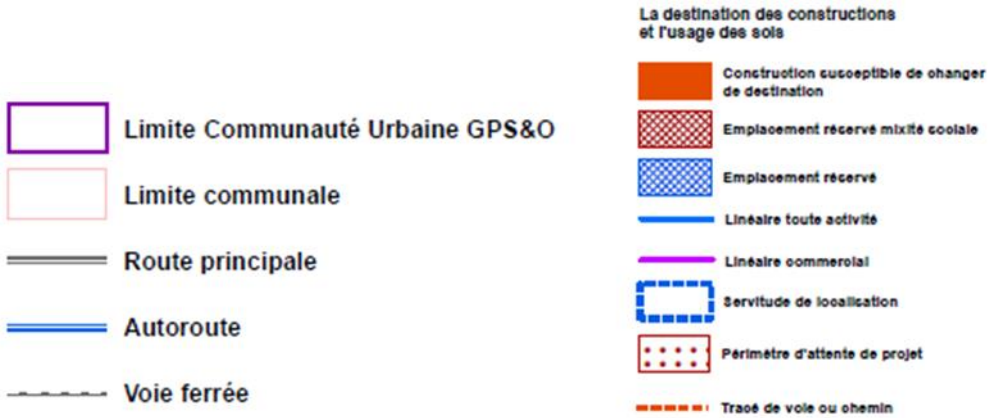
► Développer l'usage des véhicules électriques par le déploiement de bornes rechargeables et d'emplacements dédiés.
► Développer les solutions d'autopartage, covoiturage, etc., pour répondre à la problématique des derniers kilomètres dans les déplacements domicile-travail.
► Intégrer les infrastructures routières aux stratégies d'évolution des pratiques de déplacements, notamment les autoroutes (voies réservées pour le covoiturage et les transports collectifs, aires de covoiturage, etc.).

Page 73 : Une stratégie pragmatique et inventive.

Intervenir avec précaution : principe de réversibilité. La communauté urbaine retient pour principe d'action la réversibilité des choix. Cela signifie éviter les décisions irréparables. Les ambitions et les choix d'aménagement doivent rester forts mais offrir un cadre suffisamment souple pour durer et évoluer dans le temps**…/…Les grands défis en matière** d'environnement**, de mobilité,** d'économie ou d'habitat, **qui appellent des réponses nouvelles, mais aussi la volonté d'éviter les choix irréparables imposent des évaluations permanentes**.

Le Règlement

Extraits des cartouches des plans de synthèse et de zonage par commune



LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un numéro qui renvoie à la présente liste. Cette dernière précise les caractéristiques des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. Les effets de cette servitude d'urbanisme sont précisés dans la partie 1 du règlement (chapitre 1, section 1.4).

[Présentation de la commission d'enquête] *La liste des ER figure dans un tableau renseigné par Numéro, Commune, Typologie, Destination, Superficie, Bénéficiaire****. La majorité des ER concerne la voierie-projet de transport (aménagement routier, autoroute A104, déviation, liaison, contournement, raccordement, recalibrage, aire de retournement, entrée de ville, carrefour, rond-point, élargissement, liaison douce, chemin piéton, trottoir, etc.)****.***

LES SERVITUDES DE LOCALISATION

Ces servitudes de localisation figurent aux plans de zonage et concernent des terrains ou parties de terrain situés en zones U ou AU. En application des articles L.151-41 du code de l'urbanisme, les plans de zonage indiquent la localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et des 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 numéro qui renvoie à la présente liste,

qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que leurs bénéficiaires. Les effets de cette servitude d'urbanisme sont précisés dans la partie 1 du règlement (chapitre, section 1.4).

Numéro	Commune	Destination	Référence(s) cadastrale(s)	Bénéficiaire
ECQ10	ECQUEVILLY	Création d'une voie piétonne	B 1354, 1355	Commune
EPO111	EPONE	Parking relais	E 17, 18, 19, 177, 178, 179, 180	CU GPSEO
ORGA	ORGEVAL	Voie de desserte	AW 52	Commune
ORGB	ORGEVAL	Rond-point à aménager	AA 116, 120, 118, 31, 122, AL 55, AW 56	Commune
ORGC	ORGEVAL	Voie de desserte	AK 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 3, 39, 40, 41, 42, 43, 44	Commune
VRNA	VERNEUIL SUR SEINE	Voie de desserte en lien avec le projet pole gare	B 45	CU GPSEO
VISA	VILLENNES SUR SEINE	Création d'un espace public avec parc de stationnement public - Rue de Breteuil	AR 255	Commune
VISB	VILLENNES SUR SEINE	Création d'équipements publics de proximité (service à la population) avec parc de stationnement public - Chemin de Fauveau	AK 183	Commune

3.2.8.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

La finalité opérationnelle d'un PLU vise à encadrer l'utilisation des sols (et des constructions). Comment se traduit la consommation d'espaces nécessaire à la réalisation des infrastructures de transport sur le territoire du GPS&O ? Sur quels critères reposent les choix de traduction spatiale inscrits dans les OAP ?

Réponse du GPS&O :

Les infrastructures de transport structurantes, et dont les projets sont bien avancés, font l'objet d'emplacements réservés dans le règlement du PLUi. La consommation d'espace associée à ces projets peut être évaluée. Elle s'élève à 290,69 ha. Les surfaces réservées aux infrastructures ont été intégrées dans le calcul de la consommation de l'espace, dès lors que les ER figuraient au bénéfice de la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise ou des communes. En effet, les projets extra-communautaires dont l'intérêt dépasse l'échelle de la communauté urbaine n'ont été considérées dans les incidences du projet de PLUi puisque ces ER préexistaient pour partie et s'imposent au projet.

S'agissant de la consommation d'espace liée aux infrastructures plus locales, de desserte des projets figurant dans les OAP d'échelon communal, celle-ci a bien été prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace puisque toutes les zones à urbaniser ont bien été considérées dans la méthode de calcul, après soustraction d'un pourcentage de 25% de leur surface, pour prise en compte des espaces verts à réaliser dans les projets.

Appréciations de la commission d'enquête :

S'agissant des critères utilisés pour calculer la consommation d'espace liée aux infrastructures locales de desserte des projets figurant dans les OAP d'échelon communal, la commission d'enquête a noté que la méthode de calcul correspond aux orientations du PADD, à savoir réserver 25% de la surface de chaque nouveau projet à la création d'espaces verts.

S'agissant des infrastructures de transport structurantes, GPS&O explique que l'estimation du volume global de la consommation d'espace des emplacements réservés (ER) nécessaire à leur réalisation s'élève à 290,69 ha.

La commission d'enquête s'interroge sur les différences entre le chiffre communiqué ici par GPS&O (290,69 ha) et ceux obtenus par compilation des données de l'annexe *« Emplacements réservés »*, notamment celui des ER à destination de la typologie *« Voirie-Projet de transport »* (284,29 ha), tel que l'expose le thème N°6, développé ci-avant.

D'autre part, le mode de calcul, présenté par GPS&O**,** consiste à n'intégrer que les ER au bénéfice de la communauté urbaine (CU) ou des communes, excluant partiellement les projets extra-communautaires : dans cette opération, ces derniers sont exclus partiellement du fait que leur intérêt dépasse l'échelle de la CU et que leur consommation d'ER *« préexistait pour partie ».* Toutefois, GPS&O précise qu'ils *« s'imposent au projet de PLUi ».*

La commission d'enquête s'interroge sur ce que représente l'approximation *«ER préexistants pour partie »* : si l'ensemble des *« ER préexistants pour partie »* et nécessaires à la réalisation « *des projets extracommunautaires »,* est bien listé en annexe du PLUi, comment imaginer le volume des ER *« imposés au PLUi »* pour ces mêmes projets, mais qui sont absents de cette liste ?

Ainsi que rappelé dans le thème 5 (ci-avant), l'objectif d'une maîtrise de la consommation de l'espace agricole et naturel est inscrit dans le PADD d'une façon relativement succincte : il est intégré dans l'AXE 3 *« Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité »* et sous l'objectif *« Mettre en œuvre une intensification urbaine ».* GPS&O fixe dans ce chapitre, outre des déclarations de bonne intention générale, l'objectif « *de réduire significativement la consommation des espaces urbanisés par rapport à celle des 10 dernières années, qui était de 65,5 hectares par an (référence 2003 à 2012 hors carrières) ».*

Comme le public l'a souligné dans ses observations, les projets d'infrastructures de transport sont planifiés et décrits dans le diagnostic territorial mais sans aucune proposition concrète permettant de reconnaître et évaluer leur consommation d'espaces naturels.

La commission d'enquête pense qu'il conviendrait de comptabiliser la totalité d'emprise des surfaces projetées (routières et ferroviaires) et de les prendre en considération en toute transparence dans le calcul des proportions réelles des zonages.

La commission d'enquête souligne que de nombreux acteurs ont demandé l'établissement d'une « OAP Mobilités » : le public lors de l'enquête (Cf. pour ex. Mail 858 ci-avant), certaines communes lors du 1er vote en Conseil communautaire (cf. pour ex. Evecquemont), la MRAe dans son avis sur l'évaluation environnementale. A ce sujet, la commission d'enquête indique que d'autres PLUi en cours d'élaboration en Île-de-France (EPT Plaine Commune) ont intégré une OAP de ce type afin de traiter de « l'urbanisme de liaison » indissociable de tout projet d'aménagement.

Ainsi, la réponse approximative du GPS&O sur la consommation d'espace nécessaire à la réalisation des infrastructures de transport sur le territoire communautaire, tel que comptabilisé dans le PLUi, n'est pas totalement satisfaisante pour la commission d'enquête et pourrait faire l'objet d'un complément.

Toutefois, il convient de rappeler que GPS&O a proposé, dans sa réponse à la même question sur la consommation des espaces naturels (cf. thème N°5 ci-avant), d'ajouter dans le rapport de présentation, un chapitre global d'explication de la méthodologie mise en œuvre en faveur de la limitation de la consommation de l'espace et de la densification des tissus bâtis. Ce complément comportera en particulier des précisions sur la méthode

employée pour procéder à une simulation de l'évaluation de la consommation de l'espace en dehors des enveloppes urbaines existantes. Et une approche plus territorialisée sera intégrée.

La commission d'enquête préconise un ajout d'explication de la méthodologie dans le rapport de présentation, et la commission d'enquête, afin d'assurer une meilleure transparence, notamment sur le mode de calcul des espaces consommés, souhaite que GPS&O engage un travail pour l'élaboration d'une « OAP Mobilités » en associant notamment ceux qui l'ont vivement demandé lors de l'enquête.

Question N°2 :

Le PLUi n'apparaît pas comme tenant lieu de plan de déplacement urbain, le PADD n'a aucun caractère réglementaire dans le PLUi et la mise en œuvre des infrastructures de transports est indépendante de l'approbation du PLUi par la CU GPS&O.

Comment seront mises en œuvre les orientations du PADD, concernant notamment l'augmentation de la part modale des transports alternatifs à la voiture ? Comment seront-elles prises en compte par les autres acteurs et autorité organisatrice de la mobilité ? Comment le PLUi s'articule-t-il avec le PDUIF ?

Réponse du GPS&O :

Il convient de rappeler que le PLUi est obligatoirement compatible avec le PDUIF.

A ce titre, le PADD, même si le PLUi ne vaut pas PDU, prévoit des orientations visant une meilleure qualité des déplacements pour les usagers du territoire et « les mobilités comme levier de développement ». Ainsi l'orientation du PADD prévoit en priorité de densifier les secteurs situés à proximité des points de desserte de transports en commun (cf. Question sur le sujet de la densification ci-après).

Même si le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations, les dispositions règlementaires (OAP et Règlement) doivent être définies en cohérence avec ses orientations.

C'est ainsi que nombre de dispositions sont retenues dans le PLUi pour favoriser la part modale des transports alternatifs à la voiture : inscription d'emplacements réservés à destination de voirie/desserte et infrastructures de transports, servitude de localisation à vocation voies et dessertes piétons ou passerelles, Périmètre de 500m pour le stationnement autour des gares du territoire, règles de stationnement modulées en fonction du taux de motorisation des ménages…

Par ailleurs, le PLUi a été élaboré en association avec, notamment, Île-de-France Mobilités avec laquelle les dispositions du PLUi ont été partagées.

Appréciations de la commission d'enquête :

La réponse du GPS&O sur l'articulation des pièces du PLUi, notamment sur l'obligation de cohérence entre les orientations du PADD, « *les mobilités comme levier de développement* » et les dispositions réglementaires (OAP et règlement) est claire.

A l'inverse, la réponse concernant la prise en compte du projet de PLUi dans le futur plan local de déplacement (PLD) est lacunaire : GPS&O explique que Île-de-France Mobilités (IDFM) est l'autorité organisatrice de la mobilité en Île-de-France, mais ne livre aucune information complémentaire ni sur les autres acteurs impliqués, ni sur ses compétences en la matière.

Aussi, la commission d'enquête s'interroge sur la place du public dans les choix à opérer pour la mise en œuvre du PDUIF : comment le public qui s'est vivement opposé lors de l'enquête au manque de prise en compte des déplacements dans le PLUi, sera-t-il associé aux choix des tracés, aux compléments apportés dans le PLD, aux mesures ERC, etc. ?

La commission d'enquête souhaite que GPS&O complète l'information dans le rapport de présentation et que GPS&O engage un travail sur le plan local de déplacements et son articulation avec les projets d'infrastructures de transports susceptibles d'impacter l'environnement et la santé, en associant en proximité les habitants et/ou usagers qui le souhaitent dans chacune des collectivités locales du territoire communautaire.

Question N°3 :

Les infrastructures de transport sont des projets d'envergure qui modifient considérablement l'état de l'environnement, et les incidences des enjeux liés (énergie, pollution, nuisances sonores) doivent être pris en compte dans les opérations d'aménagement du territoire.

Le PCAET est un outil de planification stratégique et opérationnel qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de ces problématiques.

Comment le PLUi s'articule-t-il avec le PCAET ? Comment se rendra-t-il compatible avec le PCAET dans un délai de 3 ans ? (Cf. art. L131-7 du code de l'urbanisme) ?

Réponse du GPS&O :

Les enjeux liés aux infrastructures de transports ont été pris en compte tout au long de la démarche d'évaluation environnementale et les incidences du PLUi sur la santé humaine, en particulier liées à l'énergie, aux nuisances et à la pollution de l'air sont présentées dans le rapport de présentation. Des mesures d'évitement et de réduction ont été intégrées aux différentes pièces règlementaires du PLUi, en particulier au sein des OAP comme le précise l'évaluation environnementale. Ces mesures concernent plus généralement la réduction des pollutions à la source, via l'incitation à l'utilisation des modes de transport alternatifs à l'automobile au détriment de la voiture individuelle. Un chapitre dédié à la prise en compte des nuisances et pollutions liées aux infrastructures de transport figure également, par exemple, en introduction des OAP d'échelon communal et doit être pris en compte pour chaque projet.

Le Plan Climat Air Energie du GPS&O, est en cours d'élaboration. Le PLUI arrêté intègre d'ores et déjà les éléments de son diagnostic validé (cf. Etat initial de l'environnement, RP, P259 et suiv). La Communauté Urbaine du GPS&O, autorité organisatrice et coordinatrice de la transition énergétique sur son territoire, devra œuvrer avec les nombreux acteurs (communes, entreprises, citoyens, etc.) pour l'atteinte des objectifs fixés par ce plan, compatible avec les lois Grenelles I et II, la loi Transition Energétique pour la Croissance Verte et le Schéma Régional Climat Air Energie. Le PLUi du GPS&O veille déjà à intégrer ses enjeux. Une évolution future pour intégrer si besoin des dispositions supplémentaires en faveur de l'amélioration de la qualité de l'Air et du Climat (cf. P. 58 du RP Cohérence du projet au regard des enjeux supra communaux) pourra être proposée.

A ce titre il convient de préciser que le PCAET ne fait pas partie des documents supra communaux nécessitant une mise en comptabilité obligatoire dans le délai de 3 ans visé à l'art. L. 131-4 du C urb comme un SCOT, un PDU, un PLHI ou un PEB). Le PCAET est uniquement pris en compte par le PLUI (art. L. 131-5 du C urb).

Appréciations de la commission d'enquête :

Concernant les infrastructures de transport, la commission d'enquête ne remet pas en cause les éléments d'information sur l'état initial de l'environnement et sur l'évaluation des incidences des enjeux liés (énergie, pollution, nuisances sonores) communiqués dans le rapport de présentation et dans l'évaluation environnementale, ni les mesures ERC intégrées aux OAP sectorielles.

Cependant, comme l'indique la MRAe, s'agissant des grands projets d'infrastructures, leurs incidences sur l'environnement, identifiées dans le cadre de leur étude d'impact, sont rappelées et insérées dans les synthèses des incidences et mesures identifiées au regard des « 7 grands enjeux environnementaux majeurs et transversaux », mais leurs effets cumulés avec ceux du PLUi ne sont pas analysés.

Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) est un outil de planification stratégique et opérationnel qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de ces problématiques, notamment liées aux infrastructures de transport.

Face à l'urgence environnementale et climatique, la prise en compte d'objectifs sur les grands enjeux de transition énergétique et de lutte contre le réchauffement climatique (GPS&O classé en zone sensible au Plan de protection de l'atmosphère d'Île-de-France du 31/01/18) dans le PLUi se justifie. La commission d'enquête constate que le PCAET du GPS&O est en cours d'élaboration, que son diagnostic est intégré dans le PLUi, et que GPS&O s'engage sur les possibilités d'évolution du PLUi afin d'intégrer des dispositions supplémentaires en faveur de l'amélioration de la qualité de l'Air et du Climat, notamment issues de l'analyse des effets cumulés, tel que demandé par la MRAe.

3.2.8.2. Sous-thème relatif au stationnement

3.2.8.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

De nombreuses personnes dénoncent la sous-évaluation des capacités de stationnement. Cela se traduit par des demandes récurrentes : pouvoir s'arrêter et stationner facilement sans risque ; pouvoir garer sa voiture au garage, pouvoir laisser son véhicule au parking, voire dans un parc relais, avant de prendre un transport en commun, pouvoir laisser son vélo dans un parc à vélo, pouvoir s'arrêter dans un parc de stationnement pour covoiturage.

Mail 479 M. KIRCHNER qui estime « Il n'a été tenu aucun compte des graves problèmes de stationnement induits par toutes ces nouvelles constructions collectives. Il n'est que de voir la quantité de stationnement sauvage sur toute la longueur de la Grande Rue de Pissefontaine qui conduit fréquemment au blocage des sorties de garage des résidents ».

Obs N°2 de M. ROLLAND, au nom de « Collectif des riverains du projet Paul Brard » et de l'association « Conflans Cadre de vie et Environnement » sur le registre N°1 de Conflans qui attire l'attention *« On peut craindre une saturation des voies de circulation par une sous-évaluation des capacités de stationnement. Ce projet risque de casser les éléments de qualité de vie épargnés jusqu'à présent ».*

Obs N°39 de M. et Mme KAHLAOUI sur le registre de Triel qui écrit *« Le projet du PLUi nécessiterait la destruction de notre mur ancien, de notre garage, le déplacement des arbres anciens et toucherait le bassin à poisson. Nous demandons donc que le tracé soit revu soit sur le trottoir d'en face, soit en supprimant les places de parking, soit en nous proposant de tout reconstruire à l'identique et de refaire mur, garage, bassin et jardin paysagé à l'identique. Ce projet diminue clairement la qualité et la valeur patrimoniale de notre bien ».*

Obs N°8 de M. AHMIN et Mme RICHARD sur le registre N°1 de Poissy qui demandent *« Commune de Morainvilliers - ZAC secteur des Groux : Quid des aménagements de places de stationnement, indispensables pour la viabilité de la ZAC dans le contexte présent de véhicules nécessaires aux activités d'aujourd'hui ? Quid du développement de transports en commun de proximité ? Quelles démarches entreprises auprès du bureau d'études du Groupe RATP STILE EXPRESS pour : un arrêt ou départ de ligne d'Express A14 vers la Gare Jules Verne à La Défense depuis les aires d'autoroute A13 de Morainvilliers ? Ce qui suppose de prévoir dans le PLUI, l'aménagement à proximité de ces aires d'autoroutes de Morainvilliers : parking pour véhicules individuels ou en covoiturage, pour 2 roues, arrêts de navettes, accès par voies douces. Les lignes de train et RER n'étant pas de proximité, à quand le développement d'un tramway le long de la R.D.113, avec sur son parcours des parcs de stationnement pour covoiturage, 2 roues, dessertes de navettes, voies douces ? ».*

Obs N°10 de M. LERMA sur le registre N°2 de Vaux-sur-Seine qui écrit *« La création de pistes cyclables permet de relier les villes entre elles et facilite les accès aux gares. Mettre en place des parcs à vélo pour libérer des places de parkings ».*

Obs N°2 de M. ACQUART sur le registre N°1 de Meulan qui demande *« Qu'est-ce qui est envisagé par l'arrivée d'EOLE aux Mureaux pour le passage du pont et le parcage des véhicules ? ».*

Mail 932 de Mme LIVET qui expose *« Limay est sur la rive droite, la gare EOLE se trouvera sur la rive gauche. Pour qu'un habitant de Limay puisse utiliser EOLE, il lui faudra donc franchir la Seine…/…Le réseau de transport en commun routier à Limay est*

peu développé, les horaires de passage sont restreints et les véhicules sont inadaptés à certaines voies de circulation intra-muros. Seules deux infrastructures permettent de rejoindre Mantes-la-Jolie Ces ponts sont déjà souvent saturés…/…En admettant que le nombre de ponts soit triplé ou quadruplé (ce qui n'est évidemment pas prévu et pour l'instant totalement inchiffrable) pour permettre à une population sur-densifiée de se rendre à la gare EOLE : Quid du stationnement de ces centaines de véhicules journaliers en provenance de Limay aux abords de la « gare EOLE » ? Quel coût pour un tel stationnement, en imaginant que de gigantesques parkings souterrains sur plusieurs niveaux aient été prévus sous la gare ? ».

3.2.8.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Rapport de présentation – Partie 1- 2.1. Diagnostic territorial

Pages 73 à 79 : L'offre de mobilité et ses perspectives d'évolution

Page 78 - le stationnement : L'offre de stationnement gérée par la communauté urbaine est constituée actuellement de 16 parcs de stationnement en ouvrages représentant 6527 places, dont 12 P+R représentant 5002 places. La réforme de décentralisation et de dépénalisation du stationnement applicable au 1er janvier 2018 doit permettre aux collectivités de maîtriser pleinement la mise en œuvre de leur politique en matière de stationnement payant de surface**. La capacité de mutualisation des parcs ouverts aux publics fait l'objet d'une étude en lien avec les études urbaines sur la capacité des gares EOLE. Elle sera développée lorsque l'ensemble des capacités de mutualisation aura été appréhendé en lien avec les résultats qui auront été évalués lors de l'application du PLUI.**

Page 79 - Intermodalité : 15 %5 des déplacements impliquent un changement de mode de transport dans les Yvelines. Sur les 26 parkings relais (P+R) présents sur le territoire de la communauté urbaine, 4 P+R connaissent une saturation d'usage (plus de 110%6). La création et l'optimisation de places de stationnement près des gares et la création de parcs-relais en abord d'agglomération (Orgeval et Mantois) doit répondre à la désaturation de ces équipements. **Le réaménagement des gares en véritables pôles d'échanges multimodaux de qualité, connectées au réseau multimodal de transport doit permettre de développer l'intermodalité.**

Pages 80 à 83 : Synthèse

Faiblesses : Une règlementation du stationnement hétérogène sans harmonisation sur l'ensemble du territoire ; Une offre de stationnement saturée aux abords des pôles d'échanges et une absence de parcs relais d'agglomération au terminus des projets (intermodalité peu développée)

Opportunités : Calibrage des besoins de déplacement et de stationnement aux pôles gares et en abords d'agglomération pour développer l'intermodalité

Enjeux - Maîtriser et améliorer l'offre de stationnement (décentralisation et dépénalisation du stationnement, harmonisation tarifaire), notamment en lien avec le **rabattement gare** ; **Créer et améliorer les lieux d'intermodalité** : développer la ville autour des gares, transformer les gares en **pôles d'échanges multimodaux**, aménager des équipements de voiries intermodaux (gares routières, parcs relais d'entrée d'agglomération, hubs de mobilité).

Le PADD

Pages 58 à 64 : A. Les mobilités comme levier de développement

► Améliorer la desserte des gares en transports en communs, par l'aménagement des lieux de dépose et de prise en charge, plus sécurisés, plus confortables, plus accessibles.

► Calibrer l'offre de stationnement pour favoriser le report des usagers sur le réseau de transport collectif sans encourager l'utilisation de la voiture individuelle.

► Equiper les gares de parcs à vélos sécurisés et facilement accessibles.

► Optimiser l'accessibilité des piétons et autres modes actifs par l'aménagement des espaces publics.

► Créer des pôles gare multifonctionnels, ne constituant pas une uniquement des lieux de transit, mais aussi des lieux d'accueil agréables et pouvant proposer de nombreux services (tiers-lieu, coworking, vente de paniers maraîchers, etc.).

► Encourager l'usage du vélo par l'installation de parcs à vélos près des transports collectifs et sur l'espace public, aménager des voiries cyclables, favoriser l'équipement d'espaces dédiés au stationnement du vélo dans les nouvelles constructions.

Le Règlement

Partie 1 (tableau des normes de stationnement) & Partie 2 (chapitre 5 intitulé « déplacement et stationnement »)

Partie 4 – Annexes au règlement

LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER) & LES SERVITUDES DE LOCALISATION

[Présentation de la commission d'enquête]

La liste des ER figure dans un tableau renseigné par Numéro, Commune, Typologie, Destination, Superficie, Bénéficiaire. ***Quelques ER sont destinées au stationnement (création de zones de stationnement, d'aires de stationnement, parkings publics) ;***

Le tableau des servitudes de localisation indique 1 parking relais à Epône) et 2 parcs de stationnement à Villennes.

Partie 5 – dispositions graphiques

3.2.8.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

La liste des emplacements réservés et les servitudes de localisation figurent dans le dossier de PLUi. Peu d'emplacements semblent concerner les parcs relais ou les parkings de rabattement.

Pensez-vous qu'ils soient suffisants pour répondre à l'augmentation des flux de circulation induite par la densification et des nouveaux projets d'aménagements routiers et ferroviaires ? Pourrait-on prévoir des parcs relais sur la rive droite (avec navettes pour rejoindre les gares d'EOLE) ?

Réponse du GPS&O :

Le PLUi ne vaut pas Plan de Déplacement urbain. Il convient de préciser que pour réaliser des parkings relais, il n'est pas nécessaire d'identifier systématiquement des emplacements réservés. Ceux-ci peuvent être réalisés dans l'ensemble des zones urbaines du PLUi, et sous certaines conditions dans les zones naturelles. Les emplacements réservés inscrits au PLUi sont ceux qui ont fait l'objet d'études et d'accord de la part du bénéficiaire concerné. Dès lors que les études auront avancées et que l'utilisation de l'outil règlementaire de l'ER sera nécessaire pour permettre une acquisition foncière, de nouveaux emplacements réservés pourront être mis en œuvre dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête a bien noté l'explicitation du travail d'actualisation des ER mené par GPS&O pour l'élaboration du PLUi (cf. ci-avant réponse au thème N°6) : l'outil Emplacement Réservé (ER) permet d'afficher l'intention de la collectivité bénéficiaire de réaliser un équipement public d'intérêt général. Aussi, compte tenu de l'augmentation des flux de circulation induite par la densification et des nouveaux projets d'aménagements routiers et ferroviaires, la commission d'enquête s'interroge sur l'appréciation de la situation existante et des perspectives d'avenir.

En effet, la commission d'enquête estime que les parcs relais et/ou parkings de rabattement identifiés dans le PLUi apparaissent insuffisants pour assurer un égal accès à la nouvelle infrastructure EOLE, notamment pour les résidents et/ou usagers de la rive droite de la Seine. En effet, la congestion routière, l'absence de transport en commun et de solutions alternatives à la voiture (modes actifs, télécabine, etc.) témoignent des difficultés rencontrées par une partie de la population et semblent constituer une discrimination injustifiée.

La commission d'enquête souhaite que GPS&O engage un travail sur la localisation des ER nécessaires à des parkings relais et/ou de rabattement permettant un égal accès à tous à la nouvelle infrastructure EOLE, en associant en proximité les habitants et/ou usagers qui le souhaitent dans chacune des collectivités locales du territoire communautaire, notamment situées sur la rive droite de la Seine.

Question N°2 :

De nombreux témoignages révèlent un encombrement de l'espace public par des stationnements sauvages de véhicules garés dans les rues.

Les normes de stationnement prescrites par le PLUi vous semblent-elles répondre aux attentes des habitants et aux réalités locales ?

Réponse du GPS&O :

Le PLUi, et notamment les normes de stationnement, doivent être compatibles avec les prescriptions du PDUIF.

Les normes fixées par le PLUi en matière de stationnement correspondent à la stricte application du PDUIF comme le précise l'avis d'Ile de France Mobilité. Ces normes sont directement liées, s'agissant des constructions à destination d'habitation, au taux de motorisation des ménages dans les communes avec une modulation dans les périmètres de 500 mètres autour des gares. A ce titre, l'application de ces normes correspondent aux réalités locales. En outre, il convient de préciser que ces normes constituent des normes minimales et que toute opération de logements peut prévoir plus de places de stationnement que le minima exigé par le PLU.

Concernant le stationnement sauvage, ces infractions relèvent du pouvoir de police du maire. Toute volonté publique à l'incitation à l'augmentation de la part modale en alternative à l'utilisation de la voiture s'accompagne nécessairement d'une action de contrôle du stationnement sur la voie publique.

Appréciations de la commission d'enquête :

Concernant les normes de stationnement, la réponse du GPS&O est claire : elle reprend l'exposé fait ci-avant (cf. réponse au thème 7), notamment sur la stricte application du PDUIF, en termes de stationnement.

Cependant, la commission d'enquête a également noté que, devant la situation existante et récurrente du stationnement sauvage sur l'espace public, les élus du GPS&O proposent un outil de régulation en milieu urbain, la bande de constructibilité principale (BCP) qui est notamment justifiée de la façon suivante *« Cet objectif d'inciter la constructibilité uniquement dans la BCP est le fruit d'une réflexion technique et d'un choix politique fort des élus du GPS&O. Cela permet en effet d'organiser les divisions foncières pour gérer les conditions d'accès et éviter le stationnement sauvage sur l'emprise publique…/… ».*

Ainsi, en complément à la réponse du GPS&O sur le principe de *« l'application des normes correspond aux réalités locales »,* il convient de constater l'inadéquation des normes aux pratiques locales et usages quotidiens de l'espace public sur le territoire intercommunal.

La commission d'enquête est favorable à la mise en place de groupes de travail, associant les habitants et/ou usagers qui le souhaitent dans chacune des collectivités locales, dont la mission serait prospective et faite en proximité pour développer une réflexion des différents acteurs (élus, techniciens et relais locaux) sur l'adaptabilité réglementaire du PLUi aux pratiques de stationnement sur le territoire communautaire, notamment sur l'espace public en milieu urbain.

Question N°3

Compte tenu de la place occupée par les mobilités, tous usages confondus dans le temps et dans l'espace, le stationnement est l'un des leviers essentiels pour modérer et réguler la circulation des véhicules motorisés et contribuer ainsi à un meilleur développement durable et solidaire du territoire.

L'écriture du PLUi garantit la légalité du dispositif mais se pose ensuite la question de la gestion. Comment GPS&O pourrait-il accompagner un partage équitable de l'espace

public entre ses différents usages ? Quels sont les critères d'évaluation de l'adaptabilité réglementaire du PLUi aux pratiques de stationnement

Réponse du GPS&O :

Les observations portent essentiellement sur :

- L'organisation de la circulation urbaine : de plans de circulation, d'améliorations des voies, de limitations de vitesse pour améliorer le trafic et pour assurer la sécurité des piétons et des cyclistes ;
- Les difficultés du stationnement sauvage ;
- L'organisation des transports en commun (réseau, cadencements, arrêts à créer ou à supprimer…).

Le PLUI gère la question du stationnement lié aux projets de constructions afin de limiter l'occupation du domaine public, le stationnement devant être géré par permis de construire.

Les questions relatives à la gestion des espaces publics et du mauvais comportement relevé ne sont pas du champ d'application du PLUi. Cependant, ces observations seront transmises aux services compétents en charge de ces politiques publiques.

Appréciations de la commission d'enquête :

S'agissant du champ d'application du PLUi, la réponse du GPS&O est très claire : *« Le PLUi gère la question du stationnement lié aux projets de constructions afin de limiter l'occupation du domaine public, le stationnement devant être géré par permis de construire ».*

La commission d'enquête, qui n'a pas à dire le droit, ne conteste nullement l'application du PLUi, citée par GPS&O. Toutefois, la commission d'enquête pense que l'égalité des droits aux services de la ville est une des bases de la démocratie, que la ville devrait pouvoir assurer la mobilité des personnes, pour tous les usages et pour tous les modes de déplacements (transports en commun, livraisons, voitures, deux roues motorisés, vélos, piétons et PMR). Ainsi, le partage équitable de l'espace public entre ses différents utilisateurs conduit à interroger l'une de ses fonctions car le stationnement est de fait une privatisation du domaine public, et **il semble opportun de porter un nouveau regard sur cette réalité, vivement commentée et déplorée par le public lors de l'enquête et constatée également par les élus du GPS&O** (Cf. question n°2 ci-avant) lors de l'élaboration du PLUi.

La politique de stationnement étant un levier essentiel du développement des transports en commun, la commission d'enquête préconise d'engager conjointement l'étude du stationnement en milieu urbain et celle des parkings relais, afin d'assurer la complémentarité des actions.

3.2.9.Thème 9 : Autres thèmes

Ce thème regroupe les principales contributions adressées à la commission d'enquête qui n'ont pas pu être synthétisées dans un des 8 autres thèmes traités précédemment.

Parmi les problématiques envisagées, 5 sous thèmes ont été retenus par la commission d'enquête. Il s'agit des sous-thèmes suivants concernant :

- La qualité du dossier
- Le développement économique
- Le cadre de vie et environnement
- Les risques divers (PPRI, PPRT, etc…)
- Les emprises des carrières.

3.2.9.1. Sous-thème relatif à la qualité des dossiers mis à l'enquête

3.2.9.1.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

Tout en reconnaissant la difficulté d'une enquête d'une telle ampleur concernant l'élaboration d'un PLU unique pour 73 communes et la quantité d'informations nécessaires à sa compréhension, de nombreuses remarques ont été formulées concernant le dossier mis à l'enquête, la plupart se montrant très critiques sur la composition du dossier, sa clarté et son accessibilité.

Obs N°4 de Conflans Assemblée citoyenne sur le registre N°1 de Conflans Sainte Honorine qui déclare : « *accès aux pièces du dossier très compliqué : matériel informatique, place, documents papier - un corpus volumineux, inaccessible pour la plupart des habitants, pas de possibilité de saisie en ligne à la mairie ! Les documents mis à l'enquête publique présentent encore de nombreuses erreurs et incohérences, qui évolueront certainement suite aux demandes exprimées par les communes qui seront ou non prises en compte. Consultation en ligne entravée (volontairement ?) par manque de retour possible de chaque PDF ouvert vers le texte de base* ».

Et plus loin : « *Une immense déception se dégage à la lecture des pièces du dossier. Toutes les pièces introductives et toutes les annexes possèdent une très grande valeur informative, témoignent d'une somme de contributions de qualité scientifique et technique, et d'une attention portée au territoire concerné. Malgré cette occasion ainsi éclairée d'en faire un bon outil de gestion de notre territoire, les pièces réglementaires et la cartographie n'en portent que peu de trace et encore moins de force. Seule est notable la volonté de libéraliser l'activité économique de façon trop bien connue par ses effets délétères sur le cadre de vie et l'environnement, sur nos vies* ».

Obs N°41 de M. HOULEMARE (maire honoraire de Triel) sur le registre N°1 de Triel qui déclare : « *un dossier énorme, (1,20 mètre d'épaisseur, dissuasif pour les habitants) se voulant didactique mais confus, truffé de renvois et de dérogations possibles, liées à des situations particulières ou à la hiérarchie des OAP. Excès de justifications redondantes (copier/coller* ».

Obs N°4 de M. LEMELE sur le registre N°1 de Hardricourt qui écrit : « *Demande de synthétiser ce dossier de PLUi « monstrueux ».*

Obs N°4 de M. DEMEURE (pour la liste VERNOUILLET RASSEMBLÉ) sur le registre N°1 de Vernouillet qui dit que son association « *À titre liminaire, remarque que les conditions dans lesquelles les vernolitains sont amenés à prendre connaissance d'un dossier aussi volumineux et complexe que celui-ci, sont de nature à porter atteinte à la clarté et à la sincérité de l'enquête. En effet, le dossier n'a été mis à disposition du public qu'hier 5 juin, début de l'enquête et la rencontre avec la commission n'est prévue que*

pendant une seule journée, aujourd'hui ».

Obs N°3 de Mme BOISVERD (pour l'APSO) sur le registre N°1 au siège de l'enquête à Carrières sous-Poissy fait remarquer que « *A Orgeval, au Service Urbanisme 243 rue du Maréchal Foch, ne sera mis à disposition qu'un dossier papier réduit (plans, règlement et annexes) et un poste informatique. Sinon, il vous faudra consulter le site GPS&O sur Internet et rechercher, parmi les milliers de pages, ce qui concerne Orgeval. Ou bien, vous déplacer, au siège de l'enquête 100 Ave Vanderbilt à Carrières sous Poissy pour avoir le dossier papier complet, ou à la mairie Poissy ou à GP&SO à Aubergenville* ».

Mail 17 de M. ANDUIX sur le registre dématérialisé qui écrit : « *Le dossier du PLUi est un document complexe mais très intéressant. Le mode d'emploi joint au dossier est utile pour manipuler et comprendre l'articulation des différentes pièces du dossier* ».

Mail 21 de Mme GIRAUD sur le registre dématérialisé qui estime que : « *Le dossier d'enquête publique est complexe* ».

Mail 411 de L'ASSOCIATION RIVES DE SEINE NATURE ENVIRONNEMENT sur le registre dématérialisé qui affirme : « *D'un point de vue général, le dossier soumis à enquête publique comporte de nombreuses imprécisions, erreurs et incohérences ». Et plus loin « Néanmoins, sur l'ensemble du PLUi, l'association regrette le manque de cohérence entre les volontés affichées de la communauté urbaine en termes de préservation des fonctionnalités écologiques et les règles fixées pour y parvenir. En effet, si l'idéologie globale paraît vertueuse, elle se heurte malheureusement à un règlement qui ne se donne pas les moyens de sa mise en œuvre. Les grands principes d'aménagement ne sont assortis d'aucun objectif ou prescription particulière » Ainsi qu'à la fin de son intervention : « Un avis défavorable qui devra également être émis au motif que le dossier d'enquête publique est lacunaire et ne permet pas une bonne information du public. En effet, les OAP prévues à Carrières-sous-Poissy ne figurent ni au plan de zonage par commune, ni dans le document « OAP échelle communale VERSION ARRÊT ». Cette absence nuit nécessairement à la bonne information du public, puisque en se conformant aux instructions détaillées dans le document « mode d'emploi du PLUi », celui-ci passera à côté d'informations capitales sur les règles de construction fixées par ce PLUi* »

Mail 494 de M. GRENIER pour l'Association Bien vivre à Vernouillet sur le registre dématérialisé constate que : « *En disposant des documents depuis plusieurs mois, il a fallu des dizaines d'heures pour pouvoir faire une approche suffisamment précise pour donner un avis sur un PLUi de 73 communes. Nous ne pouvions pas, en effet, nous contenter de regarder la partie des documents concernant la ville de Vernouillet. Participant régulièrement à des enquêtes publiques, nous avons une certaine expérience pour lire les documents et comprendre les termes techniques utilisés.*
Même le rapport de présentation général demande des connaissances suffisantes pour le comprendre et pouvoir faire des remarques pertinentes.
Un habitant ne peut donc qu'être perdu devant un tel dossier et de nombreuses questions se posent :
• Peut-il télécharger le dossier s'il n'est pas en Très haut débit ?
• Doit-il se contenter de parcourir uniquement le rapport de présentation ?
• Sur un écran informatique, comment va-t-il visualiser les cartes, souvent de mauvaises qualités sans parler des différents plans des villes ?
• Comment fait-il face à des notions d'urbanisme qu'il ne connait pas ??».
Mail 769, l'A.C.R. A, fait observer sur le registre dématérialisé que : « Le dossier, en ligne sur le site de la communauté GPS&O, soumis à l'enquête bien que paraissant complet manque d'éléments essentielles permettant au public de comparer le projet PLUI aux PLU locaux, actuellement en vigueur. De ce fait, il est très difficile et dans certains cas

impossibles pour le public d'analyser et d'évaluer les évolutions que ce soit de façon positive ou négative.
Dans ces conditions je trouve que le public n'a pas disposé d'une information complète sur le projet de PLUI car il n'avait pas la possibilité de le comparer avec le PLU actuellement en vigueur dans chaque commune.
2) Par ailleurs, prendre connaissance de l'ensemble des fichiers ne serait-ce que pour une commune demande un temps considérable. Il est nécessaire de consulter environs 70 fichiers en sachant que la lecture de certains peut s'avérer très longue ».

Mail 869, l'Association Triel Environnement a écrit sur le registre dématérialisé : « *La courte durée de l'enquête (5 juin-17 juillet) n'a pas permis aux habitants de notre territoire de pouvoir s'approprier l'ampleur du dossier sachant que la seule réunion proposée par l'équipe municipale n'a fait qu'effleurer le sujet et que vous êtes les seuls véritables interlocuteurs sur le terrain en termes d'information et d'écoute.* ».

Mail 932, Mme LIVET a écrit sur le registre dématérialisé : « *Le volume de pages à consulter (des milliers) pas toujours bien identifiables avec une utilisation systématique de « sigles » inintelligibles de tout un chacun. Les délais de consultation et de réponse octroyés (du 05 juin au 17 juillet 2019) compte-tenu des enjeux et de la complexité du dossier sont beaucoup trop courts. La période retenue présente également quelques inconvénients… le mois de juin étant traditionnellement très chargés pour la majorité et les juillettistes n'auront que peu l'occasion de participer surtout vue la complexité de consultation et de compréhension du dossier comme déjà dit. Les cartes et plans sont bien difficiles à décrypter pour ne pas dire illisibles… les zonages ne sont pas toujours bien définis* ».

Mail 949, les élus AER d'Andrésy demandent que : « *les commissaires enquêteurs émettent un avis quant à l'accessibilité du dossier PLUi mis à disposition par la CU GPS&O pour des béotiens du droit et de l'urbanisme. Revoir les nuanciers utilisés et affecter une couleur par type de zones. Revoir toutes les déclinaisons du PDUIF dans le PLUi afin de les présenter sous forme d'actions concrètes assorties d'objectifs mesurables. Engager la déclinaison du PDUIF en PLD dans toutes les villes de la CU GPS&O* ».

Mail 954, M. DUSAUTOY a écrit : « Il *est indiqué sur le site de la mairie « ...L'enquête publique doit permettre à chacun de prendre connaissance du contenu du dossier et d'exprimer son avis ... » : force est de constater que cette enquête publique ne permet absolument pas à chacun de prendre connaissance du dossier et d'exprimer son avis dans de telles conditions. L'ordinateur présent ne sert qu'à afficher le mode d'emploi en PDF, sans possibilité directe d'effectuer les commentaires en ligne. Petit détail technique qui contribue à rebuter la consultation de l'ordinateur : pas de souris, juste un « pad » : les personnes peu habituées au fonctionnement d'un ordinateur ne peuvent pas l'utiliser* ».

Mail 976, un ANONYME fait remarquer : « *Je tiens à vous faire part de mon étonnement. En effet, je trouve le dossier bien compliqué et mal présenté pour la compréhension d'un particulier. Il est très difficile de trouver les bonnes pages beaucoup trop nombreuses aux titres incompréhensibles à cause de l'utilisation d'acronymes et d'abréviations qui ne sont usuels* ».

3.2.9.1.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème

Le dossier complet mis à l'enquête comportait (avec les Porter à Connaissance, les avis des Communes, les avis des PPA, etc…) près de **21.000 pages**.

Le dossier lui-même faisait l'objet d'une rapide présentation dans un document intitulé « Mode d'emploi PLUI » dont la 4ème page détaillait sa composition sous forme d'un tableau.

Page 4 du Mode d'emploi :

A noter que le seul document traitant du Patrimoine représentait 7000 pages, c'est à dire près des 2/3 du document mis à l'enquête (Hors PAC et avis des communes et PPA).

S'agissant du zonage, un plan de zonage avait été établi à l'échelle des 73 communes sur lequel apparaissaient les codes couleurs des 27 zones du PLUI, lesquelles avec leurs déclinaisons représentaient 42 zones avec des couleurs ou des hachures de couleur différentes.

Page 6 du mode d'emploi :

 Sur le plan de zonage de synthèse, établi à l'échelle des 73 communes du GPS&O, sur lequel apparaissent les codes couleurs des 27 zones du PLUi ainsi que les encadrés faisant référence aux OAP de secteurs à enjeux métropolitains (Orientations d'Aménagement et de Programmation > Pièce III / Partie 2 du dossier de PLUi)

Le dossier papier complet n'avait été mis en place que dans 10 des 73 communes du GPS&O et au siège de l'enquête. Dans les autres communes n'avait été mis en place qu'un dossier réduit avec le plan de zonage de la commune concernée ainsi qu'un registre d'enquête. Les autres pièces du dossier étaient consultables en version électronique sur un poste informatique (tablette) mis en place par le prestataire de services mais avec un écran de format réduit.

Par ailleurs le dossier était téléchargeable sur Internet, mais compte tenu de son volume (plus de 3 Go sans les PAC), il n'était vraiment accessible qu'aux personnes disposant d'un très haut débit (fibre notamment)

3.2.9.1.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

Dans d'autres PLUI, d'ampleur comparable, des dossiers d'enquête complets ont été mis en place dans chacune des communes concernées par l'enquête.

Pourquoi n'en a-t-il pas été de même pour cette enquête ?

Réponse du GPS&O :

Il convient de rappeler que le territoire concerne 73 communes dont plus d'une quarantaine de communes rurales ne disposant pas toutes des mêmes conditions d'accueil du public. Malgré ce contexte et en concertation avec le président de la commission d'enquête, la tenue de 90 permanences avec au minimum 1 permanence dans toutes les communes du territoire a été organisée.

Une mise à disposition dans les 62 autres communes en plus des 11 lieux d'enquête retenus n'est pas apparue justifiée au regard :

- De la mise à disposition du dossier intégral dans 11 lieux d'enquêtes répartis sur tout le territoire ;
- De la mise à disposition dans toutes les communes du plan de zonage papier (Global et par commune) ;
- De la consultation en ligne possible dans les 73 communes ainsi qu'au siège de l'enquête, sur un poste informatique dédié de l'intégralité du dossier d'enquête publique ;
- De la consultation en en ligne sur une plateforme dématérialisée et d'un registre dématérialisé consultable 24h/ 24h ;
- Du fait que tous les commissaires enquêteurs disposaient d'un dossier papier intégral pour tenir leurs permanences dans les 73 communes ;
- Du cout financier généré par une mise à disposition papier intégral dans les 62 communes outre les difficultés techniques de mise à disposition du public, d'un montant de plus de 93 000 Euros.

Pour information, le dossier d'enquête publique papier était particulièrement volumineux (plus de 5 cartons) et représentait un cout par dossier de plus de 1500 euros, sans possibilité de réutilisation ne s'agissant pas du dossier PLUi approuvé.

Ce dispositif était clairement présenté dans les avis d'enquête publique et dans les insertions Presse.

La mise à la disposition du public d'un dossier « papier » dans chaque commune aurait été quelque-peu contraire au principe de dématérialisation des procédures, et à la "souplesse" que le législateur a voulu mettre en avant, dans les nouvelles dispositions du code de l'environnement.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'environnement : « L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. »

L'article L. 123-10 de ce code dispose pour sa part que l'avis d'enquête indique "- le (ou les) lieu(x) ainsi que les horaires où le dossier de l'enquête peut être consulté sur support papier et le registre d'enquête accessible au public; - le ou les points et les horaires d'accès où le dossier de l'enquête publique peut être consulté sur un poste informatique;"

L'article L. 123-13 du même code dispose lui que « le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme, et de participer effectivement au processus de décision. Il ou elle permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique de façon systématique ainsi que par toute autre modalité précisée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Les observations et propositions transmises par voie électronique sont accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire. ».

L'article R. 123-10 du même code dispose pour sa part que « les jours et heures, ouvrables ou non, où le public pourra consulter gratuitement l'exemplaire du dossier et présenter ses observations et propositions sont fixés de manière à permettre la participation de la plus grande partie de la population, compte tenu notamment de ses horaires normaux de travail. Ils comprennent au minimum les jours et heures habituels d'ouverture au public de chacun des lieux où est déposé le dossier ; ils peuvent en outre comprendre des heures en soirée ainsi que plusieurs demi-journées prises parmi les samedis, dimanches et jours fériés. Lorsqu'un registre dématérialisé est mis en place, il est accessible sur internet durant toute la durée de l'enquête. ».

Et l'article L. 123-12 de ce code précise quant à lui que « le dossier d'enquête publique est mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête. Il reste consultable, pendant cette même durée, sur support papier en un ou plusieurs lieux déterminés dès l'ouverture de l'enquête publique. Un accès gratuit au dossier est également garanti par un ou plusieurs postes informatiques dans un lieu ouvert au public ».

Le § II de l'article R. 123-9 du code de l'environnement dispose lui que "un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique".

Aucun texte n'impose, lorsque le projet concerne plusieurs communes, de mettre un dossier ou d'organiser une permanence du commissaire enquêteur dans chacune de ces communes.

L'essentiel est que le public soit correctement et suffisamment informé sur le projet, et qu'il puisse facilement en prendre connaissance, et c'est à cette seule aune que le juge administratif recherchera si les modalités de l'enquête publique ont été suffisantes ou non.

Statuant sur la légalité du SDRIF, le Conseil d'Etat avait retenu, en 2015, que, au regard de l'objet de ce document, l'organisation de permanences dans 25 communes sur 1187 seulement (constituant les chefs-lieux des arrondissements), et 3 mairies d'arrondissement à Paris, était suffisante et a permis d'assurer une bonne information du public, tout en confirmant qu'aucune disposition n'impose un nombre minimal de permanences :

« l'enquête publique ouverte le 28 mars 2013, qui a été prolongée jusqu'au 14 mai suivant

par un arrêté du 23 avril 2013, a donné lieu à 175 permanences des commissaires-enquêteurs et a permis de recueillir 2 303 observations, notamment de manière dématérialisée, ainsi que 351 lettres ; que le rapport de la commission d'enquête fait état de conditions d'information et d'expression du public « globalement satisfaisantes » ; que, dès lors, en dépit du nombre limité de lieux d'enquête au regard de l'objet du schéma soumis à l'enquête publique, il ne ressort pas des pièces des dossiers que les modalités d'organisation de cette enquête n'auraient pas permis à l'ensemble des personnes et des groupements intéressés de prendre connaissance du projet, d'en mesurer les impacts et d'émettre leurs observations ; que, contrairement à ce que soutient Mme D., aucune disposition n'imposait la mise à disposition du dossier soumis à l'enquête publique dans les mairies de chacune des communes de la région ; que, par suite, le moyen tiré du caractère insuffisant du nombre et des horaires d'ouverture des lieux de l'enquête publique doit être écarté ; » (CE, 23 octobre 2015, Cne de Maisons-Laffitte, n° 375.814, au recueil Lebon)

Cet arrêt est ainsi fiché au recueil Lebon : « en dépit du nombre limité de lieux d'enquête au regard de l'objet du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, les modalités d'organisation de l'enquête publique, en vertu desquelles le dossier était consultable sur un site Internet dédié dont l'existence avait été mentionnée dans les journaux nationaux et locaux qui annonçaient l'enquête, ont permis à l'ensemble des personnes et des groupements intéressés de prendre connaissance du projet, d'en mesurer les impacts et d'émettre leurs observations. La mise à disposition du public a ainsi été suffisante ».

Comme le note C. L'Herminier dans son commentaire sous cette décision, « le Conseil d'État conclut que la création d'un site internet ayant pour finalité de permettre la consultation du dossier et le dépôt d'observations pallie l'insuffisance des lieux d'enquête et permet d'assurer une bonne information du public (…) Sur ce point, cette décision commentée a une portée juridique et pratique non négligeable. En étant favorable à l'enquête publique 2.0, elle conforte le mouvement de dématérialisation de l'enquête publique dont la finalité est de garantir une plus grande effectivité de la participation du public en cela que les personnes concernées n'auront plus à se déplacer pour participer au processus de consultation » (jcp adm. CT, n° 28, 18 juillet 2016, p. 2212).

Quelques mois plus tôt, la cour administrative d'appel de Versailles avait considéré, dans le même sens, que « si M. E...soutient que la limitation à 3 du nombre de permanences assurées par le commissaire-enquêteur aurait constitué une irrégularité de son déroulement, aucun texte législatif ou réglementaire ne vient prescrire un nombre minimal de permanences et il ne ressort d'aucune des pièces du dossier qu'une personne aurait été empêchée de présenter ses observations dans le cadre de ladite enquête » (CAA Versailles, 30 juin 2015, M. D., req. n° 13VE01555).

En publiant la décision du 23 novembre 2015 au recueil Lebon, et sur ce point précis, le Conseil d'Etat a voulu donner une solennité, et une légitimité, à la solution alors dégagée, et créer un précédent.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête, qui n'a pas à dire le droit, ne conteste nullement les références juridiques citées par GPS&O.

Mais se plaçant sur le plan de l'opportunité, elle tient à faire part de ses appréciations sur l'organisation de cette enquête.

Elle tient tout d'abord à faire remarquer que les enquêtes d'urbanisme et notamment les enquêtes d'élaboration ou de révision de PLU sont des enquêtes particulièrement suivies par le public, car les dispositions découlant d'un règlement de PLU peuvent avoir des incidences directes sur les droits inhérents au bâti et au non-bâti de chaque propriétaire.

Sur les permanences :

Lorsqu'il s'agissait de l'élaboration ou de la révision d'un PLU communal, il était donc

fréquent que pour répondre aux attentes du public, 4, 5, permanences, voire davantage étaient organisées et permettait à un public nombreux de pouvoir s'exprimer.

S'agissant de ce PLUI, GPS&O fait remarquer que : … *« Malgré ce contexte et en concertation avec le président de la commission d'enquête, la tenue de 90 permanences avec au minimum 1 permanence dans toutes les communes du territoire a été organisée* ». Ce qui est parfaitement exact.

Encore faut-il préciser qu'au départ des permanences étaient organisées dans seulement les 11 plus importantes communes, et c'est devant, effectivement, l'insistance du président de la commission d'enquête que GPS&O a consenti qu'au minimum une permanence soit organisée par commune, ce qui a d'ailleurs justifié que la commission d'enquête initialement constituée de 7 membres soit portée à 9 !

En fait le déroulement de cette enquête a démontré qu'il aurait fallu que 2 permanences soient, au minimum, organisées par commune pour permettre qu'une personne n'ayant pas pu, pour diverses raisons, assister à la 1ère permanence puisse pouvoir se présenter à la seconde.

En effet, sur le terrain, le « *présentiel* » du commissaire enquêteur, notamment lorsque les dossiers sont particulièrement volumineux et/ou complexes revêt une grande importance. Ainsi pour cette enquête, et spécialement pour les petites communes concernées par ce PLUi les commissaires enquêteurs ont maintes fois constaté à l'occasion de la tenue de leur unique permanence qu'à leur arrivée le registre papier était vierge, mais que des personnes l'attendaient pour pouvoir échanger avec le commissaire enquêteur et déposer ensuite. La tenue d'une seconde permanence était donc souhaitable pour répondre aux besoins d'une population en quête de renseignements précis qu'elle n'était pas toujours à même de trouver seule dans un dossier aussi volumineux.

Et le fait de conseiller au public, qui n'aurait pas pu être présent à la seule permanence organisée dans la commune, de se rendre à la permanence de la commune voisine, ne répond pas aux besoins d'une population rurale parfois âgée et limitée dans ses déplacements.

En tout état de cause, l'organisation de 90 permanences pour 73 communes est paradoxalement apparue sous-dimensionnée pour ce type d'enquête et la commission d'enquête tient à faire remarquer que pour, par exemple, l'enquête publique du PLUi de Nice métropole qui s'est déroulée du 29 avril 2019 au 19 juin 2019, 226 demi-journées de permanences ont été tenues par les commissaire enquêteurs sur l'ensemble des 49 communes de la métropole ou que pour l'enquête publique du PLUi Marseille Provence (avec une commission d'enquête de 19 commissaires enquêteurs) pour 18 communes (dont 8 mairies d'arrondissement à Marseille) soit 27 lieux d'enquête (avec le siège de l'enquête) la commission d'enquête a tenu 161 permanences.

On peut donc dire qu'il aurait été tout à fait possible et réaliste d'organiser au minimum 2 permanences par commune, soit au total 90 + 62 = 152 permanences soit en augmentant la durée de l'enquête soit en portant la commission d'enquête à 11 voire 13 commissaires enquêteurs.

Sur le dossier d'enquête :

GPS&O affirme que : « *La mise à la disposition du public d'un dossier « papier » dans chaque commune aurait été quelque-peu contraire au principe de dématérialisation des procédures, et à la "souplesse" que le législateur a voulu mettre en avant, dans les nouvelles dispositions du code de l'environnement* »

La dématérialisation des procédures apporte, certes, de la souplesse, mais elle ne règle pas totalement le problème de la « *fracture numérique* » qui existe encore, notamment en zone rurale pour les personnes âgées qui refusent, ou redoutent encore de s'équiper en moyens informatiques et/ou des difficultés à consulter de tels équipements.

La commission d'enquête ne néglige pas l'argument du coût financier évoqué par GPS&O mais tient à faire remarquer que dans les deux exemples précédents : les 50 lieux d'enquête de Nice métropole, ou les 27 lieux d'enquête de Marseille Provence, un dossier d'enquête complet avait été mis à la disposition du public.

Par ailleurs le dossier dont dispose chaque commissaire enquêteur qu'il garde pendant toute la durée de l'enquête à son domicile pour ses besoins propres était très difficilement transportable sur chaque lieu d'enquête à l'occasion de la tenue des permanences compte tenu tout à la fois de son volume et de son poids souligné par GPS&O.

Ainsi, la seule réponse juridique, en matière d'information et de démocratie participative n'est pas totalement satisfaisante et ne répond pas réellement aux besoins avérés de la population.

Question N°2 :

Une des grandes difficultés de cette enquête a résidé dans la localisation de telle ou telle parcelle et dans le règlement la concernant ? Certaines enquêtes PLUI ont fait le choix de disposer d'un dossier entièrement numérisé permettant ;

- De localiser très rapidement avec l'adresse (ou le numéro de la parcelle) le bien concerné ;
- De visualiser par des menus déroulants le règlement s'appliquant au bien recherché.

Le GPS&O avait-t-il envisagé cette possibilité, mise en œuvre par exemple pour l'enquête PLUM de Nice Métropole regroupant 49 communes et qui s'est déroulé sur 52 jours avec 181 permanences de 3 heures chacune, en moyenne.

Réponse du GPS&O :

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions conformes aux dispositions applicables, et le public a pu prendre connaissance du classement de ses terrains quand il le souhaitait, au travers des plans de zonage par commune disponible sur format papier et par voie dématérialisée. Un mode d'emploi était également joint au dossier d'enquête publique afin d'aider tous les habitants à appréhender le contenu du dossier du PLUI arrêté au regard de ses projets.

Le PLUI approuvé sera mis en ligne sur le site du Géoportail de l'urbanisme lorsqu'il sera exécutoire et toutes les informations seront disponibles en ligne.

Voir également la Réponse 1 du thème 9.1.

Appréciations de la commission d'enquête :

Comme pour toute enquête PLU ou PLUI, les membres de la commission d'enquête ont eu des difficultés pour pouvoir localiser les terrains, le zonage qui les concernait et le règlement qui s'y appliquait, car les plans de zonage ne comportent pas les noms des rues et les précisions géographiques nécessaires à une rapide localisation des parcelles.

Il avait donc été demandé à chaque commune de fournir les plans de la commune afin de faciliter la localisation lorsqu'une personne faisait état de l'adresse de son bien et souhaitait savoir quelles seraient les nouvelles dispositions réglementaires qui lui seraient appliquées.

Le fait que pour des raisons d'indépendance, le commissaire enquêteur soit totalement étranger à la commune ne permettait pas non plus de faire rapidement face à ces difficultés de localisation.

Il semblerait cependant que cette difficulté pourrait être surmontée grâce aux moyens informatiques actuels en mettant au point un logiciel qui après numérisation de la totalité du PLUI, permettrait en introduisant l'adresse du bien ou en pointant la parcelle en cause, d'obtenir, par une série de menus déroulants, le zonage qui s'applique à cette parcelle, le détail du règlement qui la concerne, ainsi que divers autres renseignements (d'ordre patrimonial ou relatifs à des servitudes, etc…)

Question N°3 :

Pour compléter la question précédente, de nombreuses personnes ont exprimé leur difficulté à se repérer sur les plans de zonage, ou que ceux-ci ne permettent pas d'apprécier la réalité du territoire, notamment en termes de topographie (absence de courbes de niveau notamment). Le GPS&O peut-il envisager d'utiliser un fond de plan plus complet type IGN ?

Réponse du GPS&O :

Le PLUi, dont les plans de zonage, est un document réglementaire qui fixe les droits d'occuper et d'utiliser les sols et à partir duquel les autorisations individuelles sont instruites. A ce titre, il est d'usage d'établir les plans de zonage sur le fond du plan cadastral pour éviter toute ambiguïté.

Par ailleurs, les plans de zonage sont le support du champ d'application territorial de toutes les dispositions réglementaires applicables. Ajouter sur ces plans des indications géographiques telles que les courbes de niveau n'auraient sans doute pas pour effet de les rendre plus lisibles, bien au contraire.

Le PLUI approuvé sera mis en ligne sur le site du Géoportail de l'urbanisme lorsqu'il sera exécutoire et toutes les informations seront disponibles en ligne.

Appréciations de la commission d'enquête :

La réponse de GPS&0 rejoint la problématique exposée sur la réponse N°2.

Et il est vrai que le fait : « *d'ajouter sur ces plans des indications géographiques telles que les courbes de niveau n'auraient sans doute pas pour effet de les rendre plus lisibles, bien au contraire* ».

Il conviendrait donc que GPS&O, lorsque le PLUi sera définitivement approuvé, réfléchisse à la proposition formulée ci-dessus sur la réponse N°2, permettant un repérage beaucoup plus rapide et la délivrance quasi instantanée des renseignements demandés.

.

3.2.9.2. Sous-thème relatif au développement économique de la zone du PLUi

3.2.9.2.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

Ce sous-thème a été relativement peu abordé dans cette enquête. Les préoccupations essentielles des habitants concernant le devenir de leurs biens et leurs droits à construire. La création d'emplois à proximité de leurs habitations liée au développement d'entreprises locales ne semble donc pas avoir été au cœur des revendications exprimées par le public lors de cette enquête. D'aucuns regrettent même que le dossier lui fasse la part trop belle !

Parmi les préoccupations exprimées on trouve :

Obs N°5 de M. RIVAULT sur le registre N°1 de Conflans Sainte Honorine qui déclare : « *Demande de levée de protection (au titre de bâtiment remarquable) partielle sur la parcelle AH 534. Le site concerne les parcelles : AA 534, 535, 536, 335, 34?. Le classement obère le devenir économique du site et celui de l'entreprise* ».

Obs N°5 de Conflans Assemblée Citoyenne sur le registre N°2 de Conflans Sainte Honorine qui déclare : « *Une immense déception se dégage à la lecture des pièces du dossier…Seule est notable la volonté de libéraliser l'activité économique de façon trop bien connue par ses effets délétères sur le cadre de vie et l'environnement, sur nos vies* ».

Obs N°3 de M. ROUQUETTE avocat d'ACACCIA sur le registre N°1 d'Achères écrit : « *La société Le Bloc fait face à une vive concurrence dans son domaine, raison pour laquelle Sartorius envisage…d'adjoindre éventuellement des activités complémentaires de tri et de valorisation des produis issus du BTP (Béton entre autres) qui permettrait d'améliorer l'équilibre économique de la société et d'augmenter le nombre d'emplois sur le site* ».

Obs N°4 de Mme TILLIER sur le registre N°1 de Brueil en Vexin (qui rejoint la problématique des carrières exprimées dans le sous-thème relatif aux carrières) et qui déclare *« Devenir un pôle économique dynamique en Île-de-France en conservant une industrie polluante et d'un autre âge au sein d'une CU de 400 000 habitants !!!! De qui se moque-t-on ?* ».

Obs N°5 de M. BOULEN sur le registre N°1 de Perdreauville qui écrit : « *Demandons qu'on puisse construire totalement ou partiellement comme c'est le cas sur la parcelle contigüe. Ce qui pourrait être utile au développement économique de la commune* ».

Obs N°3 de l'Association NVNVM sur le registre N°1 de Nézel qui écrit : « *Cette nouvelle route de 3kms permettrait également de soulager la RD113 dans les secteurs d'Epône, Aubergenville et Flins qui sont régulièrement saturés aux heures de pointe. Ainsi ce contournement contribuerait à l'amélioration et au développement économique de ce secteur et faciliterait l'accès au futur RER E* ».

Obs N°9 de M. PEYPOUDAT PDG de Pyroalliance sur le registre N°1 des Mureaux qui écrit : « *Pyroalliance est un acteur significatif du Grand Paris Seine & Oise, œuvrant dans un secteur économique porteur. Pour autant, opérant dans un environnement extrêmement concurrentiel, Pyroalliance doit pouvoir poursuivre son développement pour assurer sa croissance, ses emplois et son rôle clé dans nos systèmes de défense et du spatial. La contre-proposition formulée ci-dessus est une réelle condition de son avenir ».*

Mail 68 de M. KANE sur le registre dématérialisé qui écrit : « *Dans l'ensemble, j'apprécie à juste valeur la qualité de ce document d'urbanisme (PLUi) qui, je l'espère, fera office de fondement rationnels de l'action publique en perspective des projets d'aménagements*

et de développement économique durable et intégré pour notre GPS&O ».

Mail 260 de M. TAILLANDIER sur le registre dématérialisé qui écrit que : « *Concevoir la ville de demain en créant de l'activité économique qui corresponde aux besoins de la population et non plus sur les seuls critères de profit et de rentabilité maximum pour les tenants du capital c'est contribuer à raccourcir le trajet domicile travail (il est passé de 5 à 30km en 40 ans)* ».

Mail 351 de M. LANGLAIS sur le registre dématérialisé qui affirme : « *zone 40 sous¨. Poumon économique du village dont le réaménagement (circulation, habitat, zone économique) doit être pensé globalement, cette vaste zone (64 ha au total) ne bénéficie pas d'un OAP clairement défini, ce qui pose un triple problème …(c) Elle fait courir un risque de déliquescence progressive du potentiel économique de la zone ce qui pèserait lourdement sur les finances de la commune* ».

Mail 503 de M. HANRIOT sur le registre dématérialisé constate que : « *le PLUi de Triel ne prévoit aucun développement économique, seules les communes environnantes y ont droit* ».

Mail 761 de M. LE PORT qui fait observer sur le registre dématérialisé que : « *Limiter le développement des commerces de détail à 150m² de surface plancher est un frein au développement économique de ces communes rurales et ne permet pas de proposer une offre satisfaisante* ».

Courrier 28 de la Société LAFARGE qui écrit : « *LafargeHolcim Granulats (LHG) est présente sur la commune de Triel-sur-Seine (lieu-dit Les Gilbertes) depuis les années 1970 où elle exploite une installation de traitement de matériaux de carrière. Celle-ci alimente le marché ouest francilien en granulats principalement pour la construction (usines de préfabrication de produits en béton, béton prêt à l'emploi, ouvrages d'art, travaux de maçonnerie...), compte 12 emplois directs et contribue à hauteur de 25% de la production du département des Yvelines (département déficitaire de près de 50% de ses propres besoins)* ».

3.2.9.2.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.

P 167 et suivantes du rapport de présentation :

Les secteurs d'enjeux de développement économique :

Les plateformes portuaires de Limay – Porcheville, Achères et Triel-sur-Seine :

L'expansion du trafic fluvial est à l'origine des grands projets d'infrastructures portuaires destinées à assurer la logistique du transport fluvial en Ile-de-France. HAROPA Ports de Paris a développé trois projets d'envergure sur le territoire de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise : l'extension du Port de Limay Porcheville et la création de deux ports industriels à l'est du territoire. Le port de Limay-Porcheville est une plateforme portuaire conçue dans les années 1970, spécialisée dans les éco industries. Implantée sur 125 ha, elle regroupe 25 entreprises et plus de 1000 emplois. HAROPA Ports de Paris a prévu une extension de 32 ha de la plateforme pour répondre à la demande grandissante de l'activité fluviale, pour diversifier ses fonctions et encourager le report du trafic routier vers la voie fluviale.

HAROPA Ports de Paris prévoit également la création de deux ports à l'est du territoire. A Achères, doit s'implanter le Port Seine Métropole Ouest (PSMO), plateforme multimodale d'environ 100 ha. Cette nouvelle plateforme portuaire sera intégrée à la création d'une chaîne logistique pour l'approvisionnement des chantiers du Grand Paris en matériaux de construction. Au sud de la commune de Triel-sur-Seine, HAROPA Ports de Paris porte un projet de port urbain ayant pour objectif d'enrichir l'offre portuaire en aval de la Seine et de compléter le réseau portuaire de l'Ouest Parisien. Le projet Eco-port d'une superficie de 34 ha constituera une nouvelle desserte fluviale pour l'Ecopôle.

Les Terrasses de Poncy à Poissy :

Les Terrasses de Poncy accueilleront le campus du club Paris-Saint Germain regroupant au sud-est de la zone, le centre d'entrainement et de formation, au nord-ouest, un espace dédié à l'aménagement d'un stade d'environ 5000 places à terme et au nord, un secteur de couture urbaine. Ce site se dessine comme un nouveau secteur aux potentialités de développement importantes. En effet, ce projet innovant et ambitieux sera une vitrine pour la région Ile-de-France et constitue une opportunité pour le dynamisme

économique et l'image à l'échelle des Yvelines. Sur le plan urbain, ce projet permettra le renforcement de l'axe d'activités existant le long de l'A14 et contribuera à sa dynamisation dans le cadre des sites d'activités économiques constitués et à conforter que sont les 40 sous à Orgeval et le centre commercial de Chambourcy. L'aménagement prévu permettra la création d'une continuité urbaine entre la pointe sud du territoire de Poissy et le cœur de ville et permettra à cet espace rotule un développement cohérent et de qualité dans la continuité des espaces commerciaux, mais dans une logique de parc ou lisière active.

Le front urbain devra répondre aux objectifs de développement de l'attractivité en lien avec le sport et devra permettre de créer un environnement économique propice à l'innovation et aux nouvelles technologies.

Le futur quartier d'activités Mantes Innovaparc à Buchelay :

Située au cœur du pôle économique du Mantois, la ZAC Mantes Innovaparc dont l'emprise se situe sur la commune de Buchelay a une portée extra communale. Cette ZAC de 58 ha modifiée en 2012 a pour vocation le développement d'un quartier d'activités à haute valeur ajoutée. Le principal atout de ce futur quartier d'activité est sa localisation à proximité du centre urbain de Mantes et des réseaux de transports structurants du territoire, dont le future RER E et l'A13. Le projet repose sur une volonté forte de créer une véritable articulation entre ce futur quartier d'activités économiques et le tissu urbain existant. Dans cette optique, la programmation de la ZAC réserve de larges emprises foncières aux activités économiques et aux équipements, mais prévoit aussi la création de logements dans la continuité de la ZAC Mantes université. Un soin particulier devrait être apporté au traitement des espaces publics et des circulations. Le projet prévoit également une gestion alternative des eaux de pluies par un système de noues et de bassins participant à la qualité paysagère du site. Le projet a déjà été amorcé avec l'implantation de trois restaurants et la réalisation de deux espaces dédiés aux activités économiques : Inneos, constitué d'une pépinière d'entreprise et d'immeubles de bureaux et les bâtiments destinés à l'implantation de l'entreprise Sulzer. Les deux projets, Mantes Université et Mantes Innovaparc font l'objet d'une réflexion commune et continue, assurant l'adaptabilité des programmations.

L'extension du pôle d'activités de Limay – Porcheville, secteur des Hauts-Reposoirs- Verreuses à Limay et Guitrancourt :

La communauté urbaine porte un projet d'extension vers le nord des Parc d'Activités Economiques (PAE) des Hauts-Reposoirs et des Verreuses. Au total 43 entreprises y sont implantées. Le PAE des Hauts-Reposoirs est principalement orienté vers le secteur logistique et le commerce de gros (B to B). Quant au parc des Verreuses, il est majoritairement tourné vers les activités du BTP. Cet ensemble de PAE, situé à proximité de plusieurs autres espaces d'activités économiques, dont la Vaucouleurs à Mantes-la-Ville et le parc commercial de Limay, compte environ 900 salariés. Cet ensemble se situe également à proximité des PAE de Limay et de Porcheville (Limay-Porcheville, Porcheville, Loins de Boire, le port de Limay). Ces espaces économiques sont plus ou moins spécialisées et orientées vers les secteurs de la construction, du commerce, de l'industrie et des services. L'ensemble formé par ces PAE rend intéressant le projet d'extension des Hauts-Reposoirs-Verreuses. L'étude en cours doit permettre d'orienter le type d'activités à implanter en anticipant le risque de concurrence économique.

L'extension du pôle d'activité des Mureaux ;

Le secteur nord de Bouafle, situé en continuité immédiate du PAE des Garennes aux Mureaux, a été identifié comme foncier privilégié pour le développement d'un parc d'activités économiques. Une étude de faisabilité a permis de définir plusieurs zones d'implantation, au nord de Bouafle et au sud des Mureaux, permettant de réduire la surface totale initialement prévue et de répondre aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles. Outre les enjeux directs liés au développement économique, le site présente des enjeux importants de préservation et de valorisation des éléments essentiels à sa qualité environnementale et paysagère (vues, espaces naturels et agricoles, continuités vers les espaces naturels urbains).

Le futur Ecopôle à Carrières-sous-Poissy et Triel-sur-Seine :

La création de la ZAC L'Ecopôle a pour vocation la réalisation d'un quartier mixte composé d'activités économiques, de logements et d'espaces naturels. Il intervient dans un contexte d'aménagement globale de la « Boucle de Chanteloup », dont l'objectif premier est le développement d'une filière économique dédiée aux écoconstructions et aux éco-matériaux. Cependant, la prise en compte du développement durable ne concerne pas uniquement la vocation économique du projet, mais intervient à toutes les étapes de sa mise en œuvre (conception, gestion, réalisation, anticipation de la mutation). La programmation d'Ecopôle prévoit notamment d'intégrer l'armature paysagère en cours de réalisation sur la « Boucle de Chanteloup », dans le but de constituer une véritable séquence paysagère et se démarquer des zones d'activités classiques. Le projet s'est donc construit en lien avec le projet Cœur Vert de Chanteloup, le Parc Centralité de la ZAC Centralité et l'aménagement du Parc du Peuple de l'Herbe à Carrières-sous-Poissy. Sur 200 ha de superficie, dont 86 ha de périmètre opérationnels, 47 ha sont destinés à accueillir l'activité économique, industrielle et artisanale et 4 ha sont destinés à la construction de logements visant à accueillir 650 nouveaux habitants. Les besoins en équipements générés par le projet seront absorbés par les équipements existants ou réalisés dans le cadre de la ZAC Centralité à Carrières-sous-Poissy. Le reste du

foncier sera consacré à la réalisation des espaces publics.

La Zone des 40 sous à Orgeval :

Le secteur dit des 40 sous à Orgeval constitue une des séquences inscrites le long de la route départementale 113 qui, depuis Paris, évite d'avoir à traverser la Seine jusqu'à Deauville. Remis dans son contexte plus immédiat et cependant de grande ampleur, il marque une étape, (maintenant principalement commerciale), entre Saint-Germain-en-Laye et Mantes-la-Jolie. Le site s'étire sur 2500 m sur une surface d'environ 90 ha et représente le plus grand des maillons d'une immense chaîne d'équipements commerciaux qui dès la sortie de Saint-Germain-en-Laye ne connaît que de brèves coupures « vertes » vestiges de la riche vocation horticole, maraîchère et agraire de ces campagnes implantées entre deux coteaux, l'un descendant au nord en pentes abruptes vers la Seine, l'autre remontant au sud en une douce déclivité vers les villages au-delà desquels s'étendent les plateaux et les grandes cultures. Le secteur est une vaste zone de commerces et activités localisée le long de la RD113 et connectée à l'A13. Elle accueille de nombreuses entreprises et enseignes que l'on retrouve classiquement dans les zones commerciales, mais aussi un supermarché et trois centres commerciaux (White Park, Art de vivre, 16 arpents). La communauté urbaine mène actuellement une étude afin d'aboutir à un projet cohérent sur l'ensemble de la zone avec une programmation mixte. Ce projet devra permettre d'enrayer la perte de dynamisme dont souffre la zone commerciale, de lui rendre une lisibilité afin qu'elle forme un ensemble plus cohérent et plus urbain, d'y améliorer les déplacements, notamment la perméabilité du site et les liens avec le centre-ville, de lui permettre une meilleure intégration dans son environnement dans un souci de préservation des paysages et d'amélioration de l'image du territoire. Pour répondre à ces enjeux il apparait nécessaire :

- D'apaiser et de structurer la route des 40 sous ;
- De créer un quartier mixte de logements, services, commerces et activités ;
- De réorganiser le développement économique du secteur des 40 sous,
- De préserver des corridors verts et des espaces naturels et agricoles.

Le caractère structurant de cet espace pour le territoire a justifié qu'il soit identifié « périmètre d'enjeux communautaires » à la délibération du conseil communautaire du 12 mai 2016.

Le Quartier de la Grosse Pierre à Vernouillet ;

Le secteur de la Grosse Pierre est un parc d'activité économique marquant l'entrée est de la commune de Vernouillet. Accueillant le centre commercial Val de Seine et plus de 70 entreprises, le secteur de la Grosse Pierre est un espace mixte, composé d'un tissu résidentiel dense et sur lequel sont localisés plusieurs équipements communaux. Porteur d'une forte potentialité de développement, ce secteur est néanmoins atteint par les mêmes symptômes que ces homologues qui « vivent mal, s'inscrivent désormais difficilement dans le paysage naturel et deviennent des éléments étrangers au sein du dispositif urbain ». Ce secteur est principalement concerné par des enjeux de restructuration, et de réurbanisation.

Le site Dunlopillo à Mantes-la-Jolie :

L'entreprise Dunlopillo, située au nord de Mantes-la-Jolie, a émis le souhait de regrouper l'ensemble de ses activités de production sur un seul et même site. Le site de Mantes-la-Jolie, par son positionnement stratégique, sa taille (un peu moins de 10 ha) et ses aménités urbaines et paysagères en font un site privilégié, dont le foncier pourrait être densifié

Les modalités de réalisation de cette reconfiguration et le devenir des emprises libérées doivent encore être étudiés. Les enjeux principaux concernent la pérennisation de l'activité économique, l'insertion urbaine et paysagère (rapport à la Seine, proximité immédiate avec l'étang de Gassicourt), les accroches aux quartiers mitoyens (secteur pavillonnaire de Gassicourt). La recomposition de l'espace public permettant l'accès au site et la connexion à la trame viaire existante doivent encore être étudiées.

Le futur parc d'activité de la Petite Arche à Achères :

Créée en 2006, la ZAC Petite Arche a pour vocation la réalisation d'un quartier mixte à dominante économique, principalement tourné vers les entreprises du tertiaire. Le périmètre opérationnel de la ZAC est bordé à l'est par la forêt de Saint-Germain-en-Laye et à l'ouest par la route départementale D30. Le site est idéalement placé à proximité de la gare d'Achères ville et à terme, l'arrivée du tram 13 renforcera son attractivité sur l'axe Cergy/Versailles. La création d'activité a pour but de rééquilibrer l'offre d'emploi sur la commune au regard du nombre d'actifs y résidant. L'aménagement de ce secteur aura également pour vocation de créer une nouvelle entrée de ville, destinée à jouer le rôle de vitrine économique du territoire et de répondre à un enjeu fort de démarcation vis-à-vis des parcs d'activités classiques, en se présentant comme un véritable morceau de ville, s'intégrant naturellement à la ville existante. Cette ZAC, en cours de réalisation, prévoit en sus des immeubles de bureaux et ceux destinés à l'activité tertiaire et au commerce, la livraison de logements. Notons que ces réalisations étaient conditionnées à l'aménagement du site de Recourt en espace naturel, réalisé en 2016, dans le cadre de la compensation des incidences environnementales du projet

3.2.9.2.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

L'entreprise CALCIA qui semble être un acteur économique du territoire, notamment en termes d'emplois, n'est pas citée parmi les secteurs d'enjeux de développement économique. Et pourtant ses responsables sont intervenus de nombreuses fois au cours de cette enquête (Cf. le sous thème 9.5 suivant qui lui est consacré). Pour quelles raisons cette entreprise n'est-elle pas mentionnée ci-dessus ?

Réponse du GPS&O :

L'histoire, l'activité économique et les enjeux liée aux activités de carrières sont présentés :

- dans le résumé non technique du Rapport de présentation (1.2 – 2 f)
- dans l'EIE, chapitre spécifique "carrières et extraction des matériaux (2.2)
- dans le PADD du PLUI s'agissant de l'axe visant à faire un territoire attractif, l'activité extractive est reconnue comme un savoir-faire reconnu (extraction des matériaux de construction) en lien avec le développement des ports sur son territoire.

S'agissant du diagnostic territorial répertoriant les secteurs d'enjeux de développement économique, il sera complété sur ce point.
(Voir la réponse à la question 2 du thème 9.5).

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend bonne note de la réponse du GPS&O, visant, s'agissant du diagnostic territorial à répertorier les secteurs d'enjeux de développement économique.

Il apparaît, qu'en effet, l'entreprise CALCIA est un acteur important du développement économique non seulement en lien avec le, développement des ports mais également avec les besoins avérés du Grand Paris Express, et ce, au-delà de l'horizon 2030, compte tenu vraisemblablement de la dérive des délais de réalisation de ce très important métro automatique indispensable à l'économie francilienne.

Question N°2 :

Comment est-il prévu de concilier le développement économique et la création d'emplois sur ce territoire et le respect des normes environnementales ? Quelles contraintes pèsent sur les entreprises et comment est-il prévu de les faire respecter ?

Réponse du GPS&O :

L'équilibre a été recherché entre développement économique et maintien du cadre de vie comme inscrit dans le PADD.

Afin de maintenir un niveau de qualité, toutes les dispositions à caractère de protection de l'environnement s'appliquent à chaque zone et donc à toutes les constructions quelle que soit leur destination.

Par ailleurs, au-delà du PLUI d'autres règlementations spécifiques s'appliquent selon les activités (ICPE, Cf réponse 2 du thème 9.3 Cadre de vie et environnement).

Appréciations de la commission d'enquête :

Cet aspect concerne plus particulièrement les ICPE (Cf. thème 9.3 ci-après) dont l'autorisation d'exploitation est accordée par arrêté préfectoral avec des obligations spécifiques qui doivent être respectées par l'exploitant, notamment concernant la remise en état du site après exploitation.

S'agissant du PLUI, il conviendra cependant que dans les zones où sont exploitées les carrières (ou d'ailleurs toute autre activité industrielle) toutes les dispositions à caractère de protection de l'environnement soient précisées dans le règlement de chaque zone,

notamment pour toutes les constructions à caractère industriel ou en liaison avec l'exploitation des carrières.

3.2.9.3. Sous-thème relatif au cadre de vie et à l'environnement

3.2.9.3.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

C'est sous l'angle de la dégradation des conditions de vie actuelles qu'apporterait la mise en œuvre du futur PLUi qu'a été abordé ce sous-thème. Et ce sont, pour l'essentiel toutes les mesures liées à la densification de l'habitat, aux changements de zonage et au développement des activités économiques dont notamment l'intensification de l'exploitation des carrières que redoutent les habitants de ce GPS&O.

C'est ainsi que :

Obs N°4 de M. ROLLAND sur le registre N°1 de Conflans Sainte Honorine déclare : « *Ce « CHOC DES ZONES » va se traduire par des problèmes de densité d'habitants, de cadre de vie, d'intimité, d'ensoleillement, de voisinage, de stationnement, etc…Il ne met pas l'humain au premier plan et il anéantit le cadre de vie des habitants des pavillons construits avec les économies de toute une vie en zone UD… Il faudrait que le PLUI intègre un plan de prévention des risques de dégradation du cadre de vie des riverains induits par tout projet d'urbanisme* ».

Obs N°5 de Conflans Assemblée Citoyenne sur le registre N°2 de Conflans Sainte Honorine écrit : « *On constate à Conflans-Sainte-Honorine une accélération du bétonnage qui induit des effets très négatifs sur le cadre de vie global des habitants et occasionne une perte importante de patrimoine naturel et bâti jamais égalée. …Seule est notable la volonté de libéraliser l'activité économique de façon trop bien connue par ses effets délétères sur le cadre de vie et l'environnement, sur nos vies* ».

Obs N°40 de M. RONSCONVAL sur le registre N°1 de Triel sur Seine affirme : « *Pourtant et à l'inverse de beaucoup d'autres villes du territoire qui profitent du PLUi pour valoriser un cadre de vie plus respectueux de l'environnement, Triel a décidé de sacrifier le corridor écologique entre l'école Jean de La Fontaine et les courts de tennis par la densification résidentielle et la création de programme de logements sociaux* ».

Obs N°53 de M. HOULLEMARE sur le registre N°1 de Triel sur Seine déclare : « …*Nous vous demandons de bien vouloir rendre un avis défavorable sur l'ensemble des dispositions contenues dans les modifications de zonage, le règlement et les dispositions spécifiques des OAP, qui entraîneraient, si elles étaient mises en œuvre, une détérioration irréversible de la qualité du cadre de vie de notre cité* ».

Obs N°11 de 5 propriétaires de la zone UAD sur le registre N°1 de Bouafle déclarent : « *Permettre de bâtir sur 10 mètres de long et 10 à 11 mètres de haut, en avancée dans les jardins de ces parcelles, ouvrira des vis-à-vis importants sur les jardins et les maisons de nos parcelles. Toutes les parcelles voisines perdront leur cadre de vie agréable dans les jardins et les parcelles 1816 et 27 perdront, en plus, leur cadre de vie dans les maisons elles- mêmes* ».

Obs N°28 de M. BOEHLY sur le registre N°1 d'Orgeval affirme : « *Le doublement, voire parfois le triplement de l'emprise au sol va réduire considérablement les espaces naturels, augmenter les surfaces imperméabilisées et donc les risques d'inondation en cas d'orages… On peut donc considérer que le PLUI va entraîner une importante dégradation du cadre de vie des Orgevalais, et accessoirement une perte de valeur de leur patrimoine* ».

Obs N°49 de Mme CHARTIER sur le registre N°1 d'Orgeval écrit : *« L'avenir de notre cadre de vie est remis en cause par un PLUi mis en place par des têtes pensantes qui ne connaissent pas (rien) aux villes et villages qu'ils vont défigurer* ».

Obs N°54 d'un COLLECTIF de 53 personnes sur le registre N°1 d'Orgeval déclarent : « *Depuis quelques années déjà notre cadre de vie se détériore en raison de la densification qui ne manquerait pas de s'amplifier de façon désastreuse si les dispositions du PLUI soumis à enquête publique devaient s'appliquer telles quelles !*».

Obs N°64 de M. et Mme QUITTE sur le registre N°2 d'Orgeval écrivent : « *Il serait dommageable que ce cadre de vie soit "abimé" par une urbanisation anarchique. Pour un "vivre ensemble" harmonieux il serait souhaitable que les nouveaux logements, indispensables à l'expansion de la commune, consistent en petites structures de faible hauteur (2 étages) en nombre raisonnable afin de conserver à Orgeval sa qualification de village* ».

Mail 229 de M. DELFORGE sur le registre dématérialisé écrit : « *J'en arrive à une ultime inquiétude légitime de la part des habitants qui ont investi des sommes souvent très importantes pour bénéficier d'un cadre de vie comme seuls les Martraits en offrent à Mantes la Jolie, habitants qui verraient la valeur de leur patrimoine fortement dévaluée par des projets irréfléchis comme cette OAP* ».

De très nombreux autres mails des habitants de Mantes la Jolie concernés par l'OAP des Martraits font ce même constat.

Mail 534 de M. PINELLI sur le registre dématérialisé écrit : « *Je suis très en colère contre ce projet qui va à l'encontre de tout ce qui est préconisé partout. Alors qu'on parle d'écologie, du climat et du reboisement, on veut dans un premier temps déclasser notre zone pour supprimer nos arbres au profit d'espaces végétalisés. Je suis comme beaucoup d'habitants d'Aubergenville contre ce projet fou qui va à l'encontre de nos intérêts car c'est le contraire qu'il faut faire, c'est à dire déterminer d'autres espaces boisés classés pour conserver le cadre de vie dont nous jouissons actuellement* ».

D'autres mails, notamment d'habitants d'Aubergenville s'insurgent contre la suppression de nombreux espaces boisés classés (EBC) sur cette commune préjudiciable au cadre de vie et à l'environnement.

Courrier 30 de M. AMER qui écrit : « *Nous nous opposons à toute modification du PLU permettant à l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement « Les Moulins de Brasseuil » (14 rue de la Vaucouleurs) de procéder à des travaux en vue d'un accroissement de sa production (ex : classement en zone UE). Nous subissons déjà énormément de nuisances et nous rejetons toute décision susceptible de permettre à cette ICPE de nous nuire davantage* ».

Par ailleurs de nombreuses observations sur registres papier, mails ou courriers critiquent les autorisations accordées au titre des ICPE pour exploiter les carrières existantes voire développer leurs aires d'exploitation e évoquant les irréversibles dégradations de l'environnement et du cadre de vie.

3.2.9.3.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.

P 46 et suivantes du rapport de présentation - Incidences sur les zones sensibles :

IV. INCIDENCES SUR LES ZONES SENSIBLES :

Le PLUi prévoir des secteurs de projet à différentes échelles : sur de larges secteurs dits à enjeu métropolitains, sur des secteurs plus localisés dont l'enjeu est plutôt communal. Les enjeux environnementaux sur ces zones sont susceptibles d'être touchés par le PLUi.

A. Incidences sur les secteurs à enjeux métropolitains

Le projet de PLUi envisage l'avenir en particulier de 14 grands secteurs d'enjeux métropolitains localisés sur la Vallée de la Seine

Pour chacun de ces secteurs, les principales incidences sur les consommations énergétiques et émissions de Gaz à Effet de Serre de ces grands secteurs sont les suivantes :

[-] Des projets d'aménagement induisant une consommation énergétique accrue par les nouvelles constructions et déplacements induits suite à l'arrivée de nouveaux habitants, d'activités industrielles et

économiques

[+] La recomposition du maillage viaire prévue dans les projets et le développement des transports en commun ayant des incidences positives sur la consommation d'énergie

Pour chacun de ces secteurs, les autres caractéristiques environnementales principales en termes de paysage et patrimoine, Trame Verte et Bleue, ressources en eau, risques, nuisances et pollutions sont présentées dans une carte.

Au-delà des incidences globales prévisibles et des mesures prises dans le PADD, les OAP thématiques, le zonage et le règlement (Cf ci-avant), des incidences et des mesures spécifiques sont à prévoir pour chacun de ces secteurs et sont présentées dans un tableau suivant chaque carte.

B. Incidences sur les secteurs à échelle communale

Au-delà des grands secteurs à 'enjeux métropolitains, le projet de PLUi prévoit de nouvelles zones urbaines ou à urbaniser d'enjeu communal faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale. Ces secteurs sont hiérarchisés en fonction de leur sensibilité environnementale globale de très faible à fort prenant en compte toutes les thématiques environnementales.

Les secteurs de plus forte sensibilité environnementale ont été étudiés en détail. L'analyse veille à ce que les mesures des dispositions communes combinées à celles relevant du règlement entrainent des incidences résiduelles très faibles voire nulles.

C. Evaluation des incidences Natura 2000

Le projet de PLUi implique des incidences négatives prévisibles sur les sites Natura 2000 pouvant potentiellement perturber des habitats et espèces d'intérêt communautaires et des incidences indirectes lié au développement économique et touristique.

Des mesures d'évitement et de réduction dans les réservoirs de biodiversité et les corridors / continuités biologiques incluant largement le périmètre d'influence des sites Natura 2000 à prendre en compte devraient permettre de considérer que les incidences résiduelles sont nulles. Le projet de PLUi ne porte donc pas atteinte à l'état de conservation des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) au titre de la Directive Habitats « Carrière de Guerville », « Coteaux et boucles de la Seine » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux « Boucles de Moisson, Guernes et forêt de Rosny-sur-Seine », puisqu'aucune incidence négative significative résiduelle n'est à relever.

Le PLUi apporte également des incidences positives sur ces sites Natura 2000 via leur mise en valeur, leur préservation et le soutien à l'activité agricole. Il prescrit la restauration de grandes continuités écologiques à l'échelle de son territoire ce qui constitue également une incidence positive sur les sites Natura 2000.

Ajoutons que les projets permis par le PLUi seront susceptibles, eux-mêmes, faire l'objet d'une évaluation d'incidence Natura 2000 au titre du L414-4 IV bis, devant conclure à l'absence d'incidences significatives ou faire l'objet d'une procédure dérogatoire au titre de l'article 6.4 de la directive Habitats (R414.23. IV CE) c'est-à-dire :

- Justifier de l'absence de solutions alternatives
- Démontrer le caractère impératif d'intérêt public majeur du projet
- Faire proposition de mesures compensatoires indépendantes du projet en lui-même.

3.2.9.3.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

S'agissant de la densification de l'habitat, quelle réponse peut apporter le GPS&O en termes de préservation de la qualité de l'environnement et de la préservation du cadre de vie ? Des mesures spécifiques sont-elles envisagées pour garantir ces préservations ?

Réponse du GPS&O :

Plus qu'une « densification urbaine », le PLUi vise plus spécifiquement d'une part une limitation de la consommation d'espace et d'autre part une mise en valeur des espaces bâtis par leur rationalisation dans leur morphologie et leurs fonctions urbaines.

Dans cette perspective globale des mesures ont été introduites pour accompagner cette évolution urbaine.

Le PLUi a fait de la protection de la Trame Verte et Bleue et du paysage une de ses priorités. L'ensemble des outils mis en œuvre pour répondre à ces objectifs permettent

d'assurer la préservation du cadre de vie de façon complémentaire aux objectifs de densification du tissu urbain, dans les secteurs stratégiques, en particulier les secteurs les mieux desservis en transport en commun.

Les outils de protection de la Trame verte et Bleue et du paysage concernent à la fois le tissu urbain constitué, via les cœurs d'îlot et lisières de jardin protégés, les continuités paysagères, les boisements urbains par exemple. Ceux-ci garantissent la protection à long terme d'une trame végétale au sein de la ville, en parallèle du renouvellement urbain. Par ailleurs, le coefficient minimal d'espace vert et les autres outils tels que les bandes de constructibilité principales qui concernent certaines zones urbaines, permettent de maintenir sur chaque unité foncière, une part d'espaces libres végétalisés.

La protection du cadre de vie est également assurée au sein des secteurs de projet par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'enjeux métropolitains et d'échelle communale :

- OAP de secteurs à enjeux métropolitains : les 14 OAP d'enjeu métropolitain fixent chacune des mesures visant à la valorisation de la biodiversité et de la nature en ville : cœur d'îlot à préserver ou à créer, alignement d'arbre à préserver, continuité écologique et visuelle à préserver, etc. Ces mesures contribueront à la protection des continuités écologiques du territoire et donc du cadre de vie naturel en parallèle de l'urbanisation programmée.
- OAP de secteurs à échelle communale : De même que les OAP à enjeux métropolitains, les OAP communales de secteur fixent des prescriptions qui permettront d'assurer la protection des continuités écologiques. Elles prévoient par exemple la préservation des haies et des alignements d'arbres, des continuités paysagères, des franges ou encore des espaces verts dans le cadre des projets urbains.

A une échelle plus large, la préservation du cadre de vie est également permise grâce aux outils de protection des grands réservoirs de biodiversité et des éléments naturels qui composent les corridors écologiques. La protection des ouvertures sur le grand paysage est également un moyen au service de la qualité de vie. Pour ce faire, le PLUi intègre plusieurs outils :

- OAP thématique Trame Verte et Bleue et Belvédères : elle définit, pour chaque sous-trame du territoire (bois/bocage, prairies/pelouses calcicoles, humide/aquatique), des orientations générales ainsi que des prescriptions sur les trois thématiques suivantes : Morphologie et implantation des constructions, qualité des paysages et écologique et qualité urbaine, architecturale et environnementale.
- Disposer d'espaces naturels à proximité : le PLUI préserve 75% du territoire en zones agricoles et naturelles ; La préservation des continuités écologiques est également assurée par la mise en place des zones N. La déclinaison du zonage N (NP, NV, NE, NS et NJ) permet d'adapter le niveau de protection en fonction du niveau d'intérêt écologique du milieu. De manière générale, la zone N permet de limiter fortement la constructibilité du secteur assurant ainsi la préservation de la biodiversité et du cadre de vie naturel.
- Bénéficier de services et de commerces de proximité : le PLUi préserve et renforce les pôles et axes commerciaux, maintien les grands sites d'équipements…
- Profiter d'un patrimoine urbain et paysager : le PLUi organise un ensemble de dispositions garantissant la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager.

<u>Appréciations de la commission d'enquête</u> :

Les dispositions générales envisagées pour limiter la consommation d'espace, mettre en valeur les espaces bâtis et assurer la préservation du cadre de vie se heurtent parfois aux objectifs de densification du secteur urbain, notamment, mais pas seulement dans

les secteurs stratégiques dont les secteurs les mieux desservis en transport en commun.

Ces dispositions se heurtent également parfois aux dispositions antérieures des PLU communaux que le PLUI doit remplacer en s'opposant parfois à une densification à outrance faisant fi de la protection à long terme d'une trame végétale au sein de la ville, en parallèle du renouvellement urbain.

C'est ainsi que des parcelles autrefois constructibles ne le seront plus désormais afin de respecter l'objectif majeur de limitation d'espace et de maintien d'un cadre de vie végétalisé.

Il conviendra cependant, compte tenu parfois de la brutalité de certains changements, de prendre en compte les dispositions antérieures et d'appliquer avec mesure les nouvelles dispositions, en assurant certes la préservation de la biodiversité et du cadre de vie naturel, mais en faisant également parfois preuve de souplesse et en ne réduisant pas à néant la constructibilité de certains secteurs.

Question N°2 :

S'agissant de l'exploitation des carrières relevant du cadre des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et autorisées par arrêté préfectoral, quelles mesures peuvent être prises au niveau du PLUi du GPS&O pour garantir et préserver la qualité de vie des riverains de ces exploitations et prévenir les dégradations de l'environnement immédiat ?

Réponse du GPS&O :

Selon l'article L. 512-1 code de l'environnement : *« Sont soumises à autorisation les installations qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1.*

L'autorisation, dénommée autorisation environnementale, est délivrée dans les conditions prévues au chapitre unique du titre VIII du livre Ier. »

C'est le préfet qui est compétent pour examiner et délivrer les autorisations environnementales permettant l'exploitation des ICPE dont font partie les carrières (article L. 152-1 et suivants du code de l'environnement et article L. 181-1 et suivants du même code).

L'article L. 181-9 du code de l'environnement précise *« L'instruction de la demande d'autorisation environnementale se déroule en trois phases :*

1o Une phase d'examen ;

2o Une phase d'enquête publique ;

3o Une phase de décision. »

Lors de la dernière phase, la décision revient au préfet. En effet depuis la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (dont les disposions ont été reprises aujourd'hui au code de l'environnement**), la police spéciale des installations classées est de la compétence du préfet.**

C'est donc le préfet qui est compétent pour établir des prescriptions spéciales à la protection des riverains et de l'environnement face au danger de ces exploitations (dispositions du code de l'environnement).

Le préfet est également compétent pour établir des prescriptions complémentaires lorsque les activités des ICPE déjà accordées sont modifiées en cours d'exploitation ou lorsque les prescriptions initiales ne sont pas respectées (L. 181-14 du code de l'environnement).

Comment cette police spéciale s'articule-t-elle avec les documents d'urbanisme dont l'élaboration est de la compétence du maire (PLU) ou de la communauté de commune (PLUi) ?

L'article L. 152-1 du code de l'urbanisme dispose : *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols,* ***et ouverture d'installations classées*** *appartenant aux catégories déterminées dans le plan* ***sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.***

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. ».

Les autorisations d'ouverture des ICPE doivent donc être **conformes au zonage et au règlement du PLU ou du PLUi.**

Ainsi et depuis une jurisprudence ancienne, lorsque le préfet est saisie d'une demande d'autorisation d'exploitation d'une installation classée située en zone urbaine, **il doit apprécier notamment la compatibilité des activités exercées avec le caractère de la zone, tel que fixé par le plan local d'urbanisme**. (CE 30 juin 2003, SARL Protime, n°228538).

Le préfet est donc tenu de respecter les dispositions du règlement de zone interdisant la création de toute installation classée (CE 14 janv. 1994, Cts Calvino et Cne du Pontet) **ou limitant les catégories d'installations classées admissibles. (**CE 15 sept. 2004, SARL Lecouffe Darras, n°230665).

Le rapport de conformité entre les ICPE et le PLUi exige que les autorisations d'ouverture d'installations classées **respectent strictement le zonage du PLUi en vigueur** à la date de la délivrance de l'autorisation.

Les règles contenues dans un PLU ou PLUi qui sont opposables aux autorisations d'installations classées ne concernant *« que les prescriptions de celui-ci* ***qui déterminent les conditions d'utilisation et d'occupation des sols et les natures d'activités interdites ou limitées*** » (CE, 16 déc. 2016, n° 391452, Sté ligérienne Granulats SA).

Autrement dit, si le PLU prévoyait des prescriptions spéciales relatives à la sécurité des riverains et à l'environnement (en empiétant sur la compétence du préfet), elles ne seraient pas opposables à l'autorisation d'ouverture d'installations classées.

Donc, même si les auteurs du PLU / PLUi souhaitaient établir des règles de sécurité en prescrivant des mesures de sécurité, elles seraient non opposables et donc sans effet.

Par ailleurs, en vertu de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme *« le plan local d'urbanisme est opposable aux seules autorisations d'ouverture d'installations classées* ***accordées postérieurement à l'adoption du plan »*** (CE, 22 février 2016, n° 367901)

Autrement dit, les dispositions d'un PLU/PLUi qui entrent en vigueur postérieurement à la date de délivrance de l'autorisation d'ouverture de l'ICPE, ne peuvent être opposables à cette dernière.

Cette solution a été consacrée par l'article L. 514-6 du code de l'environnement qui dispose que : *« **la compatibilité d'une installation classée avec les dispositions** d'un schéma de cohérence territoriale, **d'un plan local d'urbanisme,** d'un plan d'occupation des sols ou d'une carte communale **est appréciée à la date de l'autorisation, de l'enregistrement ou de la déclaration.** »*

Il résulte de toutes ces dispositions que :

- de par les règles de compétence qui confèrent au préfet la police spéciale des installations classées et qui conduisent à imposer au préfet le respect du zonage du PLUi quant aux autorisations d'ouverture des ICPE
- de par l'objet de la règle du PLUi qui n'a vocation à régir uniquement les règles d'occupation du sol et délimiter les activités interdites ou limitées des ICPE, et non les règles de sécurité de ces mêmes IPCE

- et de par l'application dans le temps des règles du PLUi, qui conduisent à opposer aux autorisations d'ouverture des ICPE uniquement les règles en vigueur au jour de leur délivrance.

Le PLUi du GPS&O ne peut pas prendre, sauf à être illégal, des mesures « pour garantir et préserver la qualité de vie des riverains de ces exploitations de carrière et prévenir les dégradations de l'environnement immédiat ».

En tout état de cause, même si le PLUi du GPS&O contenait des prescriptions relatives à la sécurité des exploitations de carrières elles ne seraient pas opposables à ces ICPE puisque l'exploitation des carrières était déjà autorisée antérieurement à l'adoption du PLUi GPS&O et elles seraient illégales car elles empièteraient sur la compétence du préfet

Ceci posé, le règlement du PLUi prévoit les dispositions suivantes, s'appliquant à chacune des ICPE, y compris les carrières : « *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 est une installation classée.*

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. »

Le PLUi prévoit par ailleurs des dispositions environnementales spécifiques aux projets de carrières au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères. Une fiche spécifique concerne la carrière d'Achères (C. 1. Anciennes carrières et parc agricole d'Achères) et développe des orientations en faveur de la restauration de la trame verte. Cette fiche sera complétée pour l'approbation du PLUi. Une fiche complémentaire sera par ailleurs intégrée à propos du projet de carrière de Brueil en Vexin, sur la base des mesures de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la commune avec le PIG relatif à ce projet.

Il convient par ailleurs de noter qu'en complémentarité du PLUi, les projets font eux même l'objet d'évaluations environnementales qui définissent des mesures plus précises pour l'évitement et/ou la réduction des effets sur l'environnement, y compris des effets sur la qualité de vie des riverains.

Appréciations de la commission d'enquête :

Cet aspect a déjà été examiné ci-avant et montre que les autorisations d'exploitation des carrières au titre des ICPE sont de la compétence du préfet lequel n'est tenu que de respecter le zonage du PLUI quant aux autorisations d'ouverture de ces ICPE.

Il convient également de noter que l'arrêté d'autorisation d'exploitation délivré par le préfet peut prescrire des dispositions particulières visant à réduire les nuisances occasionnées en cours d'exploitation ou à remettre le site en état lorsque cesse ladite exploitation.

La commission d'enquête note par ailleurs que la fiche concernant l'exploitation d'Achères sera complétée avant l'approbation du PLUI et qu'une fiche complémentaire sera intégrée à propos du projet de carrière de Brueil en Vexin, sur la base des mesures de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de la commune avec le PIG relatif à ce projet.

Enfin, la commission d'enquête ayant constaté la grande sensibilité d'une partie des

habitants de Brueil-en-Vexin, Juziers ou Sailly (les ayant empêché d'ailleurs de tenir sereinement les permanences prévues dans ces communes) sur les problèmes inhérents à l'exploitation des carrières ne saurait trop que recommander au GPS&O de se rapprocher de la préfecture des Yvelines afin que soient pris en compte, dans les autorisations d'exploitations toutes mesures de nature à préserver l'environnement et à réduire les nuisances occasionnées par ces exploitations.

3.2.9.4. Sous-thème relatif au risques divers (naturels et technologiques)

3.2.9.4.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

Les risques naturels d'inondation (PPRI) et technologiques (PPRT) ont parfois été évoqués dans cette enquête. Ont été signalés essentiellement des erreurs ou des risques d'incohérence avec le PLUi mis à l'enquête.

S'agissant du PPRI :

Obs N°2 de M. REYNOUARD sur le registre N°1 de Poissy qui déclare : « *Dans la zone NSh de l'île de Migneaux, je remarque qu'il est possible de construire des annexes ou des extensions de bâti existant dans les limites définies au règlement. Du fait de l'existence du PPRI, à quelle hauteur minimum doit-on construire ?* ».

Obs N°11 d'un ANONYME sur le registre N°1 de Meulan qui a écrit : *« Propriétaire d'une maison sur l'île Belle (Meulan). Dans le PLU actuel, l'île Belle (partie habitée) est en zone UR (habitat résidentiel). Dans le projet de PLUi, l'île Belle (partie habitée) est désormais classée en zone NSh (Naturelle Seine Ile habitée) avec un règlement plus restrictif que celui du PPRI appliqué à la zone !* ».

Obs N°15 de Mme CULIN sur le registre N°1 de Meulan qui écrit : *« Concernant les surfaces non bâties : le PPRI permet une emprise au sol de 30% de la parcelle, le PLU 20% et le PLUI 0%. Les propriétaires sont tout simplement ruinés. Les raisons de ces mesures extrêmement restrictives ne sont pas explicitées dans les documents du PLUI, c'est très vague et flou. Les propriétés en majorité construites le long des deux voies de l'île Belle ne perturbent en rien l'intérêt paysager et écologique des bords de Seine qui est préservé et sanctuarisé par le PPRI, Quel intérêt d'interdire des extensions le long des voies alors que cette partie des parcelles est déjà urbanisé ?* ».

Obs N°8 de M. FONTENY sur le registre N°1 de Villennes sur Seine (et Mail 443 ci-dessous) qui déclare : « *Des erreurs matérielles ont été relevées dans les éléments graphiques du PPRI sur le secteur de Villennes-sur-Seine et sur la propriété nous appartenant, s'agissant d'un « décrochement » de la zone rouge clair sous forme d'un triangle empiétant sur la zone bleue lequel du fait de son empiètement en partie centrale et exactement sur la partie nord-ouest affecte gravement la constructibilité du terrain. Une procédure de modification en rectification d'erreur matérielle et des éléments graphiques est en cours depuis plusieurs années devant la juridiction administrative et actuellement pendante devant la Cour d'appel de Versailles. Objectivement, le terrain est en centre-ville (moins de 500 mètres) et dans le périmètre de protection d'un monument historique, ainsi que de la gare SNCF et de la prochaine station Eole à ces lieux et place* ».

Mail 263 de M. GAILLARD sur le registre dématérialisé qui écrit : « *Densification du centre-ville. Le maire a fait une communication partielle à la population sur le site de la mairie et a annulé sans motif la réunion d'information sur le PLUi qu'il avait pourtant convoquée lui-même. Il est donc difficile de juger du bien-fondé des arguments donnés pour motiver le refus par la municipalité du projet actuel de PLUi. Néanmoins, l'un des arguments évoqués est «? la construction excessive en zone blanche du PPRI, dans les quartiers centraux, malgré le risque et le danger qui peuvent en résulter ?». Le Président du GPS&O a récemment répondu au maire que des discussions pourraient encore avoir lieu sur le sujet. L'enquête sera sans doute close à ce moment-là. La population sera-t-elle alors informée* ».

Mail 410 de M. TUEL sur le registre dématérialisé qui écrit que : « *L'île Belle comme la plupart des sites classés NSh est privée et interdite au public de ce fait. Les uniques bénéficiaires des caractéristiques paysagères sont les occupants. Les excès potentiels*

d'urbanisation sont déjà encadrés par le PPRI. D'autre part la plus grande partie de l'île est couverte de terrains agricoles, et de zones protégées de puisage d'eau potable. Il me paraît par conséquent légitime de demander la suppression de toute contrainte supplémentaire d'urbanisme et de laisser la place qui lui est due au PPRI, voire de l'assouplir ».

Mail 443 de M. FONTENY sur le registre dématérialisé qui écrit que : « 1*) PPRI - Selon les documents établis par le géomètre expert, Monsieur Vincent Chartrain, il y a une incohérence entre le zonage réglementaire du PPRI avec la topographie des lieux, les aléas et les enjeux. Dès lors, de deux choses l'une, soit il s'agit d'une erreur matérielle devant être modifiée et rectifiée, soit une erreur manifeste d'appréciation c'est-à-dire une erreur pouvant être qualifiée de grossière* ».

Mail 906 de Mme MIALOT sur le registre dématérialisé qui écrit que : « *A la lecture du rapport de la Commission d'enquête relatif au plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de l'Oise approuvé le 30 juin 2007, il apparaît que plusieurs participants avaient dénoncé lors de l'enquête les conditions dans lesquelles des remblais auraient été réalisés sans autorisation pour protéger ce secteur (v. Pièce jointe, p. 198), classé en zone inondable verte dans le précédent PPRI. La préfecture des Yvelines aurait d'abord demandé la remise en état du site par arrêté en 2003, avant de prendre acte du « fait accompli » et de reclasser le secteur en zone constructible. Dans ces conditions, la réalité du risque d'inondation paraît sous-estimée* ».

S'agissant des PPRT :

Avis résumé de la commune d'Issou (Cf. en tête registre N°1 d'Issou qui déclare en Partie 5 de son avis : « *La perte de la zone à urbaniser soumise à PPRT pourrait faire perdre la dérogation à la loi SRU de la commune qui se retrouverait à devoir construire des logements sociaux sans le foncier nécessaire* ».

Avis résumé de la commune de Porcheville (Cf. en tête registre N°1 de Porcheville qui déclare en Partie 5 de son avis : *« Le PPRT (pièce n°12 du PLU actuel de Porcheville) ne figure pas dans le PLU*i ».

Mail 931 de M. MORONSINOTTO-HAMOT (de Porcheville) sur le registre dématérialisé qui écrit : « *Pour une meilleure appréhension des risques et des contraintes sur la commune par les non-initiés, ne serait-il pas souhaitable de remettre le tracé des zones PPRT, inondation, … ?* ».

3.2.9.4.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.

PPRI :

P 117 du rapport de présentation :

Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

A. Objet et portée du document

Le PGRI publié et entré en vigueur en décembre 2015 est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie.

Il fixe de grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations :

- Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.

Le PLUi doit être compatible avec les objectifs et les dispositions du PGRI.

PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines

Les stratégies locales

Le PGRI prévoit la déclinaison des stratégies locales de gestion des risques d'inondation pour chacun des Territoires à Risques Importants (TRI) en particulier celui de la Métropole Francilienne ; celui du TRI de la Métropole Francilienne a été approuvée par le Préfet d'Ile-de-France le 2 décembre 2016.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Les PPRI doivent être compatibles avec le PGRI.

Le PPRI est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLUi.

P 473 du rapport de présentation :

5. Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 7 décembre 2015. Ce document donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa et la culture du risque et fixe pour 6 ans (2016-2021) les quatre grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations :

• Réduire la vulnérabilité des territoires ;

• Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;

• Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;

• Mobiliser tous les acteurs via le maintien et le développement de la culture du risque.

Le PGRI intègre également les périmètres Territoires à Risque d'Inondation et les délais de réalisation de stratégies locales des 16 TRI du bassin Seine-Normandie, dont le TRI « métropole francilienne ». Les Stratégies Locales de Gestion des Risques Inondation (SLGR) seront approuvées fin 2016. Le PLUi devra être compatible avec le PRGI du bassin Seine-Normandie.

P 479 du rapport de présentation :

Faisant suite aux publications des Atlas des Zones Inondables, 38 communes du territoire sont également concernées par 3 Plans de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI).

Le périmètre du PPRI Seine et Oise, adopté le 30 juin 2007 comprend l'ensemble des communes du GPS&O situées le long de l'axe principal de la Seine.

En plus de la commune d'Aulnay-sur-Mauldre, les communes de Nézel, de La Falaise et d'Epône déjà couvertes par le PPRi de la Seine sont comprises dans le PPRI Vallée de la Mauldre adopté le 18 octobre 2006.

On compte également le PPRI de Senneville, adopté le 14 février 2000, et s'appliquant, entre autres, aux communes de Boinville-en-Mantois, Goussonville, Guerville, Hargeville, Jumeauville

Enfin 13 autres communes non traversées par un affluent sont concernées par des arrêtés valant PGRi.

Un Plan Global d'Aménagement (PGA), cas particulier du PGRi de la Seine et de l'Oise a été réalisé pour les secteurs de la plaine Achères-Poissy et des Mureaux qui présentent des intérêts économiques particuliers dans le cadre de projets. Ces secteurs sont soumis à des règles particulières (définition d'enveloppes maximales de projets, zones de réalisation de mesures compensatoires, etc.) visant à limiter les risques sur ces territoires particulièrement vulnérables.

Ces documents et plans agissent tous dans le même sens : améliorer la sécurité des personnes et des biens face aux risques d'inondation à travers un zonage et des règlements qui visent à préciser l'usage des sols, limiter les constructions en zone à risque et protéger les constructions existantes situées en zone inondable.

P 602 du rapport de présentation :

► Assurer la mise en œuvre des prescriptions légales :

Le PLUi devrait tenir compte de la législation en vigueur à l'échelle nationale, des différents Plan de Prévention des Risques (PPRT, PPRN, PPRI) prescrits sur le territoire, des documents d'urbanisme supra communaux comme le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ou encore le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

P 819 du rapport de présentation :

Le PLUi évite au maximum l'urbanisation en zone inondable, respectant strictement la règlementation des PPRi qui s'applique. Il prend également en compte l'Atlas des Zones Inondables. Dans les secteurs concernés de manière résiduelle, il justifie ces choix par l'absence d'alternatives de développement dans des secteurs non exposés et du caractère structurant du projet au regard d'intérêts économiques, sociaux, environnementaux ou patrimoniaux avérés et la non aggravation du risque pour les enjeux existants.

PPRT :

P 25 du rapport de présentation :

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.

P 497 du rapport de présentation :

• Des actions de sensibilisation et des documents de prévention

Par ailleurs, les sites SEVESO Seuil Haut, selon la directive « SEVESO III » doivent s'adonner à produire ou actualiser des études de danger, afin de permettre la mise en place de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Pour autant, actuellement, seul l'établissement pétrolier de Gargenville de la société Total Raffinage Marketing est couvert par un PPRT approuvé depuis 2012, les autres plans des sites SEVESO sont actuellement encore en cours d'élaboration. Pour autant, la prise en compte du risque technologique est assurée par la Commission de Suivi du Site (CSS) du bassin industriel de Limay-Gargenville-Porcheville qui élabore un PPRT commun à plusieurs sites SEVESO (Total à Gargenville, SIAAP d'Achères, SARP Industrie, Air liquide et Air Product à Limay, Dunlopillo à Mantes-la-Jolie, Essors Invest à Rosny-sur-Seine et Linde France à Limay-Porcheville). Cet outil permettra d'encadrer l'urbanisation de façon plus cohérente sur le territoire.

Page 505 du rapport de présentation :

ENJEUX

Préserver durablement les populations vis-à-vis des risques technologiques, particulièrement dans le Val de Seine :

• Prendre en compte les PPRT (existant ou en cours) dans les choix d'urbanisme

3.2.9.4.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

Le PPRI de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines a été approuvé en 2007, voici près de 12 ans. Il couvre une grande partie des communes du GPS&O. Il a été remplacé par le PGRI du bassin Seine-Normandie (approuvé en 2015 et entré en vigueur le 23 décembre 2015, et ce pour une durée de 6 ans) qui contrairement aux PPRI ne fait pas l'objet d'une enquête publique mais d'une simple consultation du public par voie électronique. Qu'a prévu le GPSD&O pour porter les erreurs ou incohérences signalées lors de cette enquête à la connaissance du préfet des Yvelines en vue de la révision de l'actuel PGRI à l'horizon 2021 ?

Réponse du GPS&O :

Le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines approuvé en 2007 constitue une Servitude d'Utilité Publique toujours en vigueur malgré l'existence du Plan de Gestion des Risques d'Inondations du bassin Seine-Normandie ; ces deux documents ayant des objectifs différents. L'élaboration du PLUi - en particulier l'évaluation environnementale-, s'est appuyée sur ce document pour définir évaluer les incidences potentielles du projet sur l'exposition aux risques et définir les mesures à intégrer dans les OAP et le règlement pour les éviter. Le PLUi est donc conforme au PPRi, qui par ailleurs s'impose aux autorisations d'urbanisme de façon prioritaire.

Le PLUi doit également être compatible avec le PGRI, aussi ses orientations ont-elles guidé la définition des objectifs du PADD et la prise en compte des risques dans les pièces règlementaires.

Les problématiques relatives au PGRi soulevées dans le cadre de l'enquête publique du PLUi seront transmises par la CU aux préfets coordinateurs de bassin compétents pour la révision de ce plan

Appréciations de la commission d'enquête :

Compte tenu de l'ancienneté du PPRI (qui date de plus de 10 ans) et des modifications climatiques en cours et/ou à prévoir, il conviendrait que l'actuel PPRI (ou PGRI ?) qui s'impose au PLUI, notamment en interdisant les constructions dans les zones de grands écoulements, soit révisé dans les meilleurs délais.

Il conviendrait donc que GPS&O entreprenne une démarche à cet effet auprès des préfets coordonnateurs des bassins concernés.

Question N°2 :

Le rapport de présentation mentionne que les PPRT en cours seront pris en compte dans les choix d'urbanisme. Comment le GPS&O entend-il intégrer cette prise en compte dans le projet actuel de PLUi ?

Réponse du GPS&O :

Il s'agit d'une erreur matérielle. Le territoire de GPS&O ne compte aucun Plan de Prévention des Risques Technologiques en cours d'élaboration comme l'ont mentionné les services de l'Etat dans leur avis. Cette erreur sera corrigée pour l'approbation du PLUi.

Un seul PPRT existe sur le territoire et il constitue une servitude qui s'impose au PLUI.

Appréciations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend note de la réponse apportée et du fait qu'un seul PPRT s'impose actuellement sur le territoire du PLUI.

3.2.9.5. Sous-thème relatif aux emprises des carrières

3.2.9.5.1. Analyse et synthèse des observations écrites et orales relatives à ce sous-thème.

Bien que la délivrance des autorisations d'exploitations des arrières ne relève pas du président du GPS&O et/ou des maires mais de la seule autorité préfectorale, la commission d'enquête a considéré qu'il convenait d'aborder ce sous-thème pour les trois raisons suivantes :

- **Il a fait l'objet d'observations passionnées au cours de l'enquête ;**
- **Les opposants aux carrières ont empêché le commissaire enquêteur de tenir sa seule et unique permanence dans les communes de Sailly, Juziers et Brueil en Vexin ;**
- **Des observations concernant des modifications de zonage ou de règlement écrit ont été déposées par des exploitants de ces carrières**

Parmi les contributions qui ont été portées à la connaissance de la commission d'enquête on trouve :

Les opposants aux carrières dont majoritairement des habitants de Brueil en Vexin :

Obs N°2 de M. BELICAUD sur le registre N°1 de Brueil en Vexin qui écrit : « *En 2016 le préfet des Yvelines a modifié le PLU de la commune pour satisfaire à la demande de Heidelberg-Ciments Calcia, de créer une carrière cimentière A Brueil en Vexin. Depuis l'annonce de ce projet, l'opposition est massive, en tête de celle cl la Communauté Urbaine, a émis un avis défavorable à ce projet ainsi que trois députés, des conseillers régionaux, la chambre d'agriculture des Yvelines, de nombreuses communes, et plus de de 2500 citoyens. Les raisons de ce refus du projet sont évidentes : destruction de cent hectares de terre arable, d'un paysage remarquable, d'atteinte à la nappe phréatique, d'un déséquilibre du régime hydrologique du secteur, d'émission de poussière et particules fines, de nuisance sonore, présence d'un concasseur, de tirs de mines, d'engins de chantier et tout cela au sein d'un Parc Naturel Régional. Ajoutons de surcroît que c'est pour le maintien d'une cimenterie vétuste à Gargenville industrie classée parmi les dix sites les plus pollueurs d'Ile de France* ».

Obs N°3 de Mme PENIFAURE sur le registre N°1 de Brueil en Vexin qui déclare : *« Nous habitons une belle région, calme, verte, c'est la campagne de I Ile de France, le POUMON VERT de la région Parisienne que des bulldozers vont transformer en un trou béant. Nous devrons subir les Détonations des Explosions, les Bruits, les Poussières partout et la Pollution de l'Eau !!! On parle de Valoriser les Espaces Naturels, et on détruit un immense secteur de terres agricoles et de forêt ! Où est l'Ecologie dont parlent nos Politiques mais qui ne s'applique pas au quotidien ? Qui peut défendre ce projet absurde ? Je suis contre les CARRIERES à BRUEIL, il faut absolument préserver la CAMPAGNE de la Région Parisienne !* »

Obs N°3 de Mme TILLIER sur le registre N°1 de Brueil en Vexin qui écrit : « *Je constate que les Brueillois ne croient plus aux enquêtes publiques qui sont des outils de « semblant démocratique ». Les citoyens les élus du territoire ont dit non au projet de carrière avec des motifs qui sont de réelles inquiétudes pour l'avenir : l'eau les terres agricoles la santé de la population… Repenser l'avenir d'un territoire en maintenant un projet de carrière !!! Devenir un pôle économique dynamique en Île-de-France en conservant une industrie polluante et d'un autre âge au sein d'une CU de 400 000 habitants !!!! De qui se moque-t-on ? Les brueillois ont montré par cette absence de participation qu'ils sont opposés plus que jamais au déni de démocratie dont a fait preuve l'état dans cette affaire de projet de carrière et de soutien au lobby des cimentiers* ».

Obs N°4 de M. QUERE sur le registre N°1 de Brueil en Vexin qui déclare « *Combien de tonnes de ciment pour compenser le manque d'eau par la pollution prévisible du captage de la Montcient ? En prévision des sécheresses présentes et futures combien de tonnes de ciment pour compenser 100 hectares de terres arables ? Combien de tonnes de ciment pour remplacer un poumon vert dans la vallée de la Seine déjà sitôt levée ? Ne pénalisons pas l'avenir immédiat et le futur de nos enfants* ».

Mail 395 de M. LEON sur le registre dématérialisé qui écrit : « *Je ne reviendrais pas non plus sur les carrières Calcia sur les communes de Guitrancourt et Brueil-en-Vexin qui constituent des "non-sens écologiques"* ».

Mail 493 d'ALTERNATIVES EN VALLEE DE SEINE sur le registre dématérialisé qui écrit que : « *Un dossier explosif. Au cœur de l'Ile de France, dans la plus grosse communauté urbaine de France, GPS&O (408 000 hbts), dans un PNR, l'Etat est sur le point d'autoriser une nouvelle carrière et ainsi prolonger la vie de la dernière cimenterie d'Ile de France (1921) classée dans les 10 établissements les plus polluants de la région, au milieu de 11 000 riverains. Juin 2019 : L'autorisation d'exploiter a été signée (par le préfet) avec l'aval de 2 ministres, Transition et Economie le 20 juin 2019. L'histoire dure depuis plus de vingt ans. Pourquoi deux ministres pour une "banale" histoire de carrières ? Depuis les années 80 l'opposition au projet d'extension de carrière est telle qu'il a fallu (en 2000) un document, dérogatoire (et unique en ce qui concerne du calcaire cimentier), protégeant ABSOLUMENT les intérêts futurs de l'industriel, une "zone spéciale" imposée au PNR du Vexin dans des conditions qui ont fait polémique à l'époque* ».

Mail 611 de Mme DE ROBIEN (de Sailly) sur le registre dématérialisé écrit que : « *Il me semble inadmissible que le PLUI admette des carrières dans un parc naturel. Le projet déposé par l'entreprise CALCIA n'a pas vraiment étudié les conséquences sur l'eau et l'attitude à adopter en cas de pollution accidentelle de la nappe phréatique qui risque de se retrouver à 1m en dessous de la zone exploitée. On a vu avec l'incendie de la station d'épuration d'Achères que la pollution n'avait pas été correctement gérée et avait entrainé une forte mortalité des poissons. On avait pourtant "bien étudier" le dossier avant la construction...je crains qu'il en soit de même avec le dossier des carrières* ».

Mail 648 de M. QUEHEC (de Jambville) sur le registre dématérialisé affirme : « … *Malheureusement, malgré sa pollution exceptionnelle, le BTP est devenu l'élément central dans l'économie mondiale, l'endettement des nations, l'artificialisation des sols et un outil inespéré de gentrification des villes. L'exploitation des carrières est à la racine de cette approche prométhéenne vorace et profondément destructrice de notre environnement. L'étude d'impact réalisée dans le but de l'exploitation des carrières à Brueil est particulièrement insolente dans ses prétentions et approximations. La somme, les délais et le poids numérique des documents démontrent la systématique tentative de noyade procédurière du citoyen par les institutions. Les conflits d'intérêts de certains cabinets ou personnels y ayant contribué n'aident pas à la loyauté de la procédure. Prétendre maîtriser jusqu'à moins d'un mètre toute pollution d'une nappe phréatique ou encore restituer des terres agricoles meilleures que celles d'origine prouve l'aveuglement des commanditaires* ».

Les partisans de l'exploitation des carrières dont majoritairement les cimentiers :

Obs N°5 de M. LE CHENADEC (Directeur de l'usine Calcia de Gargenville) sur le registre N°1 de Gargenville qui écrit : « ... Il est aussi à noter que certaines des caractéristiques de la zone UEe ne répondent pas à celles d'une cimenterie. En effet une cimenterie est une installation classée pour la protection de l'environnement qui peut comporter des constructions dépassant 20m de hauteur. Il est important le règlement de la zone englobant la cimenterie : • autorise les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ; • prenne en compte les

hauteurs de bâtiments existants ; • intègre la zone NP matérialisée en pointillé violet sur plan ci-après ».

Obs N°8 des ciments CALCIA sur le registre N°1 du GPS&O au siège de l'enquête ont déposé une pièce complémentaire concernant : le secteur du centre de distribution et de mélange de Guerville ; le secteur du siège social des Technodes à Guerville ; le secteur de Gargenville et Juziers et le secteur des carrières de Guitrancourt et Brueil en Vexin dans laquelle ils écrivent : *« Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs difficultés identifiées dans le projet de PLUi sur le secteur de …. » suivi de nombreuses demandes de modifications portant sur le zonage ou le règlement écrit »*.

NOTA : On retrouve également le renouvellement de ces demandes dans divers autres registres communaux (Obs 1 du registre de Guitrancourt, Obs 2 du registre de Guerville, etc…)

Mails 201, 202 et 203 de la société LAFARGE-HOLCIM-GRANULATS sur le registre dématérialisé qui demande : « *de créer un sous- secteur compatible avec les activités exposées précédemment » … « pour lui permettre de renforcer le recours à la voie fluviale…* ».

Mail 256 de M. ARTRU (Sté LafargeHolcim Granulats) sur le registre dématérialisé qui explique que : « *la société LAFARGEHOLCIM GRANULATS a été autorisée par arrêté préfectoral n*2017 43678 du 27 octobre 2017 {ci joint), à exploiter sur le site une plateforme de tri transit traitement et valorisation de matériaux et terres polluées. L'emprise de cette plateforme est traduite depuis le 26 novembre 2015 dans le PLU de la commune de MEZIERES par un zonage spécifique (NOCp) et un règlement spécifique (ci joints), qui n'ont pas été repris dans le plan de zonage et le règlement de la zone NVc du projet de PLUi. En effet, le règlement de la zone NVc n'autorise que le tri, le transit et le traitement et la valorisation de matériaux inertes* » et qui demande donc : *« de créer un sous-secteur de la zone NVc compatible avec les activités exposées précédemment* ».

Courrier 27 et Courrier 28 de la Société LAFARGE qui demande pour la commune de Triel sur Seine (lieudit Les Gilbertes) de modifier : « *les augmentations d'emprise au sol à 20% pour les aménagements et les extensions des constructions existantes (cf. 1.2.1 2°8), cette disposition, prévue à l'article 1.2.1 du règlement de la zone 1AU* » et de revoir : «…*la disposition du document OAP "Trame verte & bleue" qui va à l'encontre du développement de l'usage fluvial, en ce qu'il nous paraît difficile techniquement d'aménager un quai fluvial susceptible de contribuer en même temps « au maintien ou à la restauration du caractère naturel des berges sur une largeur de 6 mètres à partir du sommet des berges* ».

Courrier 29 de la Société LAFARGE qui demande pour la commune de Sandrancourt (hameau de Saint-Martin la Garenne) de modifier : *« certaines dispositions du règlement du projet de PLUi dont la portée nous paraît contraire aux autorisations préfectorales réglementant nos activités sur la commune* » dont « *le règlement de la zone NVc, celui de la zone NV »*, et une rédaction plus précise « *du règlement de la zone NP* ».

3.2.9.5.2. Synthèse des éléments du dossier relatifs à ce sous-thème.

P 13 du rapport de présentation : Les carrières, une activité historique à forts enjeux environnementaux :

Historiquement, le territoire du 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 13 sites spécifiques dans les Yvelines dont les 2/3 se situent sur le territoire du GPS&O. A l'exploitation de ces matériaux naturels s'ajoutent une dizaine de sites de production de granulats recyclés à partir de bétons concassés.

Une superficie de 815 ha 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 en granulats en Ile-De-France.

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 du 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

P 71 du rapport de présentation :

Pages 463 et suivantes du Rapport de présentation :

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 du GPS&O et continue de façonner le paysage et la topographie.

A. Cadre réglementaire de l'exploitation et objectifs de référence

1. Cadre légal

Les ouvertures ou extensions de carrières sont soumises à autorisation administrative dans le cadre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Les autorisations d'exploitation de carrières, d'une durée maximale de 30 ans, font l'objet d'un suivi particulier. Elles sont conditionnées à la réalisation d'une étude d'impact et à la constitution de garanties financières permettant d'assurer la remise en état du site in fine. Les modalités de réaménagement du site après exploitation doivent par ailleurs être précisées dès la demande d'autorisation. Elles sont établies en concertation avec les acteurs locaux (maires, propriétaires, syndicats mixtes, administrations…).

Des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières ont été définies pour certains matériaux dont la production ne couvre pas les besoins, conformément à l'article L.321-1 du Code minier (ex article 109). Les périmètres de ces zones sont repris dans les schémas des carrières.

Ces zones « 109 » (zones stratégiques reconnues d'importance économique) définies par les décrets du 19/07/62 (vallée de la Seine, zone de Moisson), du 11/04/69 (vallée de la Seine, à l'exclusion de la zone dite de Moisson) et du 05/06/00 (région du Mantois) permettent d'utiliser les dispositions applicables aux mines en matière de maîtrise foncière pour permettre la recherche et l'exploitation de substances d'importance reconnue.

Ces dispositions, telles que l'autorisation de recherche sans le consentement du propriétaire du terrain ou l'autorisation d'occupation temporaire, ont un caractère dérogatoire du droit commun. Ainsi des autorisations de recherches peuvent être délivrées à défaut du consentement du propriétaire du sol, des permis exclusifs de carrières, conférant à leurs titulaires le droit d'exploiter les gîtes de la substance d'importance reconnue, à l'exclusion de toute autre personne, y compris les propriétaires du sol, sans préjudice de l'autorisation délivrée en application de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et des autres autorisations administratives éventuellement nécessaires.

Périmètre des zones « 109 » en jaune (source : PAC Etat)

2. Schéma Départemental des Carrières des Yvelines

Le schéma départemental des carrières révisé des Yvelines (SDC78) pour la période 2013-2020 a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2013. Il constitue un instrument d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrière en application de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement. Le schéma départemental des carrières représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective sur la politique des matériaux dans le département et sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement. Elle fixe 4 objectifs stratégiques majeurs déclinés en 8 objectifs opérationnels

3. Schéma Directeur Régional d'Ile-de-2030

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France 2030 (SDRIF 2030) encadre l'implantation des carrières et les autorise sur les espaces agricoles, naturels et besoins dans le cadre d'une gestion durable des ressources du sous-sol, sous réserve de privilégier, en fonction du contexte local et des potentiels du site, le retour à la vocation respectivement agricole ou naturelle, boisée.

B. Gisements sur le territoire

La situation de la région Île-de-France au centre d'un vaste bassin sédimentaire présente des formations géologiques variées offrant des ressources diversifiées en matériaux et tout particulièrement plusieurs gisements de granulats d'importance interrégionale ou régionale. En Yvelines sont prioritairement concernées les carrières de matériaux alluvionnaires dans la vallée de la Seine.

Le Schéma Départemental des Carrières des Yvelines cartographie ainsi les gisements d'après la carte géologique du territoire hors contraintes de fait (carrières déjà exploitées, urbanisation) et contraintes environnementales (milieux naturels protégés, patrimoine historique protégé, ressource en eau protégée) et politiques de territoire (parc naturel régional, espace naturel sensible…).

Extrait de la carte des gisements hors contraintes de fait et contraintes environnementales

Source : SDC 78 2013 – 2020

C. Exploitation des carrières sur le territoire

1. Carrières actuellement exploitées et leur production

Les Yvelines comptaient, fin 2011, 13 sites d'extraction de matériaux naturels autorisés (contre une centaine sur toute la région Île-de- France). Les 2/3 sont situés sur le territoire du GPS&O de par la présence du bassin alluvionnaire de la Seine qui le traverse.

A l'exploitation de ces matériaux naturels s'ajoutent une dizaine de sites de production de granulats recyclés à partir de bétons concassés (recensement CETE 2011).

Depuis 20 ans la production alluvionnaire tend à diminuer au profit de la production de matériaux recyclés (analyse entre 1994 et 2008 SDC 78)

Sites d'implantation des carrières sur le territoire du GPS&O - Source SDC 78 2013-2020

La superficie des carrières autorisées dans les Yvelines couvre environ 815 ha ce qui représente 12% des surfaces autorisées en Ile-de-France. Entre 2000 et 2009, 300 ha environ de carrières ont été autorisés dans le département (soit 13% des surfaces qui ont été autorisées dans la région sur la même période). Les zones en dérangement résultant de l'exploitation des carrières (surfaces en chantier y compris zones de découvertes et surfaces occupées par les infrastructures de traitement des matériaux) concernent environ 130 hectares dans les Yvelines.

2. Analyse des besoins d'exploitation

Le département des Yvelines importe 2.6 millions de tonnes de granulats (alluvionnaires et roches calcaires provenant de Haute Normandie et du Centre ainsi que des roches éruptives) alors qu'il est exportateur d'environ 0.7 million de tonnes de granulats alluvionnaires à destination de Paris-Petite Couronne et du Val d'Oise.

L'année 2008, meilleure année de production et de la plus grosse consommation de granulats de la décennie analysée est prise comme année de référence.

Source SDC 78 2013-2020

Le SDC 78 prévoit que les besoins en matériaux vont continuer à croître, estimant que dans le scénario le plus plausible, les besoins annuels en granulat pour la région Ile-de-France devraient passer de 30 millions en 2010 à 35 millions de tonnes en 2020. Suivant cette tendance et la répartition actuelle, les besoins pour le département des Yvelines devrait augmenter de 0.1 million de tonnes par rapport à 2008 (besoins estimés à 4.58 millions de tonnes).

D. Une activité à forts enjeux environnementaux

L'activité d'exploitation des carrières est connue pour ses impacts environnementaux significatifs, très encadrés par la procédure d'installations classées pour la protection de l'environnement. L'analyse des enjeux liés à cette activité constitue donc une composante notable de l'Etat initial de l'environnement du territoire du GPS&O. Les enjeux suivants liés aux carrières sont développés plus spécifiquement dans chaque thématique concernée de l'EIE :

Actuelles ou passées, les carrières marquent en effet une rupture forte dans le paysage naturel, créant des structures monumentales de coteaux calcaires. Les travaux de réhabilitation et remise en état sont à l'origine de nouveaux éléments paysagers comme des plans d'eau.

Les carrières modifient ainsi les habitats naturels d'origine et le fonctionnement écologique du territoire en fragmentant les continuités écologiques. Les anciens sites de carrières et de sablières devenus

improductifs, comblés par remblayages ou restaurés selon diverses méthodes en constituent de nouveaux.

La ressource en eau peut se trouver toucher par ces activités via la mise à nu de la nappe et la diminution de sa protection face aux risques de pollution en particulier dans la Vallée de la Seine. Le remblaiement constitue ainsi une phase particulièrement sensible en termes de pollutions des sols à l'image de la pollution liée au remblaiement des matériaux de découverte boucle d'Achères qui jusqu'en 2006 a été une zone d'épandage des eaux brutes de la Ville de Paris entraînant une pollution des sols notamment aux métaux lourds, HAP, BTEX, COV et PCB.

La problématique liée au risque d'effondrements des carrières est particulièrement sensible sur la partie Est du territoire (Vaux sur Seine, Triel sur Seine, Chanteloup les Vignes, Andrésy, Conflans Ste Honorine). Elle est développée dans le chapitre relatifs aux risques, Partie 2 du présent document.

Le transport des matériaux sur le territoire du GPS&O directement conséquent à leur exploitation bénéficie de l'axe Seine pour l'acheminement vers la zone centrale de la métropole parisienne. Le développement du transport fluvial pour 29% du total de trafic des matériaux dans les Yvelines limite de manière générale sensiblement le coût environnemental et économique du transport des matériaux même si cette part peut encore être augmentée face au transport routier encore très présent. La création du Canal Seine-Nord constitue notamment une perspective d'approvisionnement durable qui devrait également ancrer ce mode de transport. A la confluence entre l'Oise et la Seine, la future plate-forme portuaire d'Achères permettra la connexion de ce canal sur la Seine. La réalisation du port prévue à partir de 2020 nécessitera une coordination d'ensemble avec l'exploitation des carrières alluvionnaires dans la boucle d'Achères.

Cette dernière recouvre en effet un important gisement de matériaux estimé à environ 24 millions de tonnes de produits finis à extraire.

Le transport de matériaux par voie ferrée est quant à lui moins développé (environ 7 % du trafic total par tous modes). Il devrait être encouragé par les projets de modernisation et de développement des infrastructures de fret, la rénovation des modalités d'accès au réseau ferré.

3.2.9.5.3. Questions complémentaires de la commission d'enquête, réponses du GPS&O et appréciations de la commission d'enquête

Question N°1 :

De nombreuses demandes de modifications de zonage ou du règlement écrit ont été formulés notamment par l'entreprise CALCIA ou par l'entreprise LAFARGE. Que se passerait-il si le PLUI définitivement adopté refusait de prendre ces demandes en considération. L'Etat (Préfet) peut-il imposer, notamment au travers des procédures d'autorisations au titre des ICPE imposer la prise en compte de ces modifications notamment par le biais d'une procédure de « Mise en compatibilité » du PLUi ?

Réponse du GPS&O :

En vertu du rapport de conformité prévu par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme et en vertu de l'article L. 181-9 du code de l'environnement, ce sont les autorisations d'ouverture des ICPE qui doivent être conformes au PLUi en vigueur à la date de leur délivrance. Et non l'inverse.

Cela ressort des termes mêmes de la loi.

L'article L. 181-9 du code de l'environnement dispose dans ses aliénas 2 et 3 : *« Toutefois, l'autorité administrative compétente peut rejeter la demande à l'issue de la phase d'examen lorsque celle-ci fait apparaître que l'autorisation ne peut être accordée en l'état du dossier ou du projet.*
Il en va notamment ainsi lorsque l'autorisation environnementale ou, le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet, apparaît manifestement insusceptible d'être délivrée eu égard à l'affectation des sols définie par le plan local d'urbanisme *ou le document en tenant lieu ou la carte communale en vigueur au moment de l'instruction, à moins qu'une procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du document d'urbanisme ayant pour effet de permettre cette délivrance soit engagée. »*

L'autorisation environnementale ne peut donc pas imposer la mise en compatibilité du PLUi.

Cependant, La Communauté Urbaine pourra toujours, de sa propre initiative, réviser ou modifier son PLUi si cela s'impose, pour les besoins des entreprises concernées
Le PLUi pourra également être mis en compatibilité, par le préfet, et pour permettre les autorisations sollicitées par ces dernières, à condition toutefois de passer par la procédure de « déclaration de projet », prévue par les articles L. 300-6 et R. 153-17 du code de l'urbanisme.

Appréciations de la commission d'enquête :

La réponse du GPS&O montre clairement que l'autorisation environnementale concernant l'exploitation d'une carrière ne peut pas imposer la mise en compatibilité du PLUI et donc ne peut pas être accordée si le règlement de la zone concernée par l'implantation de cette ICPE ne le permet pas.

En ce sens GPS&O conserve l'initiative de réviser ou modifier son PLUI pour répondre aux besoins des entreprises concernées.

Cette réponse est toutefois tempérée par le fait que le préfet pourra cependant imposer la mise en compatibilité du PLUI en passant préalablement par la procédure de la déclaration de projet des articles L.300-6 et R.153-17 du Code de l'urbanisme qui impose la conduite d'une enquête publique chargée de se prononcer sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement, étant entendu que la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan d'urbanisme (dernier alinéa de l'article R.153-17).

Question N°2 :

La commission d'enquête souhaiterait connaître le nombre d'emplois (directs et indirects), générés par les activités d'exploitation des différentes carrières sur le territoire couvert par le PLUi ?

Réponse du GPS&O :

De par sa position géographique et topographique, le territoire du GPS&O se caractérise par une activité historique d'exploitation de carrières, autour d'une industrie cimentière très fortement présente en Seine Aval (Région IDF, plus grand marché français du BTP), autour de l'axe Seine et des principaux grands ports du territoire, entre Paris et le Havre.

Au sein d'un vaste bassin sédimentaire, la vallée de la Seine se compose de matériaux alluvionnaires, extraits en 13 sites spécifiques dans les Yvelines dont les 2/3 se situent sur le territoire du GPS&O. A l'exploitation de ces matériaux naturels s'ajoutent une dizaine de sites de production de granulats recyclés à partir de bétons concassés.
Une superficie de 815 ha 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 en granulats en Ile-de-France.
La création d'emploi sur le territoire et son maintien constitue une orientation du PADD du PLUi. L'activité liée à l'exploitation de carrières se situe dans une forte dynamique économique, autour des grands projets d'aménagement et de transports, que sont le chantier du Grand Paris et l'arrivée du RER EOLE à horizon 2024**.**

Plus de 700 salariés (et 200 à 300 emplois indirects) sont employés par les grandes entreprises de ce secteur : Calcia, GSM, UNIBETON, Lafarge., présentes sur le territoire. L'ensemble de ces entreprises contribuent directement à la dynamique économique de l'industrie cimentière sur le territoire, contributeur de secteurs clés que sont le BTP et la logistique fluviale.

Appréciations de la commission d'enquête :

Il convient sur ce point de se reporter à la réponse N°1 de la commission d'enquête du paragraphe 9.2.5 ci-dessus.

Il parait ; en effet, possible de concilier activité économique (dont l'exploitation des

carrières) avec la protection de l'environnement et la limitation des nuisances occasionnées en imposant tant dans le règlement des zones du PLUI concernées que dans les arrêtés d'autorisations préfectoraux de strictes dispositions contraignant les entreprises concernées à les respecter et/ou à les sanctionner en cas de non-respect.

A Nogent sur Marne le 10 novembre 2019

La commission d'enquête

Jean Pierre CHAULET : président

Reinhard FELGENTREFF : membre

Dominique MASSON : membre

Catherine MARETTE : membre

Yves MAËNHAUT : membre

Laurent DANE : membre

Jacques SAUVAGET : membre

Henri MYDLARZ : membre

Roselyne LECOMTE : membre