

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



I – RAPPORT DE PRESENTATION

Partie 3 – Dispositions du PLUi et incidences environnementales

3.1. Justification du projet et sa traduction réglementaire

PLUI APPROUVE VU POUR ÊTRE
ANNEXE A LA PRESENTE
DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE EN DATE DU
16/01/2020

Le Président
Philippe TAUTOU



construireensemble.gpseo.fr



SOMMAIRE

LES FONDEMENTS DU PROJET	p.5	L'ORGANISATION DU DOSSIER DE PLUi LE	CONTENU DES PIECES, LEURS EFFETS ET LEUR
SCENARII ET CHOIX RETENU	p.7	ARTICULATION	p.125
<i>A. Présentation des scenarii</i>	<i>p.7</i>	TRADUCTION DU PROJET DANS LES OAP	p.134
<i>B. Comparaison des scenarii face aux enjeux environnementaux transversaux</i>	<i>p.8</i>	<i>A. Présentation générale des OAP</i>	<i>p.134</i>
LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	p.14	<i>B. Axes du projet dans les OAP</i>	<i>p.134</i>
<i>A. Besoins et potentiel en matière d'habitat</i>	<i>p.14</i>	TRADUCTION DU PROJET DANS LE	REGLEMENT
<i>B. Besoins et potentiel en matière de développement économique</i>	<i>p.55</i>	<i>A. La conception du règlement écrit</i>	<i>p.175</i>
<i>C. Analyse de la consommation d'espace</i>	<i>p.70</i>	<i>B. La Partie 1 du règlement écrit</i>	<i>p.177</i>
<i>D. SDRIF et limitation de la consommation d'espace</i>	<i>p.81</i>	<i>C. La Partie 2 du règlement écrit</i>	<i>p.200</i>
LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	p.122	<i>D. Les dispositions graphiques</i>	<i>p.203</i>
<i>A. Le respect des principes législatifs et la prise en compte des orientations supra communautaires</i>	<i>p.122</i>	<i>E. La Partie 3 du règlement : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager</i>	<i>p.215</i>
<i>B. Le diagnostic territorial, constats et enjeux : les défis du plan local d'urbanisme intercommunal</i>	<i>p.123</i>	<i>F. La Partie 4 du règlement : les annexes du règlement</i>	<i>p.219</i>
		<i>G. Présentation générale des zones et de leur règlement</i>	<i>p.220</i>
		<i>H. Traduction des axes du projet dans le règlement et le zonage</i>	<i>p.278</i>

LES FONDEMENTS DU PROJET

Le 14 avril 2016, la communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise vote en conseil communautaire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. A travers ce document d'urbanisme qui fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol, son souhait est de faire émerger un projet partagé et une vision d'ensemble cohérente de son territoire, tout en mettant en valeur l'identité et les spécificités de ses 73 communes.

Le PLUi définira les axes stratégiques de développement du territoire pour les années à venir. Dans la délibération prescrivant son élaboration, sont traduits ces axes stratégiques à travers un certain nombre d'objectifs poursuivis par la communauté urbaine :

► Préparer le territoire à l'arrivée du projet EOLE :

Le prolongement du RER E, reliera Tournan/Chelles (Seine-et-Marne), à l'est, à Mantes-la-Jolie, à l'ouest, en passant par Paris et la Défense à l'horizon 2024.

Il constituera l'un des axes structurants du projet de territoire de GPS&O et sera décliné dans le PLUi. Conformément au SDRIF, l'usage du foncier urbain sera optimisé autour des gares (études des potentiels de densification dans le périmètre d'attractivité de ce nouveau moyen de transport).

Autour de nouveaux pôles de transport, des quartiers de gares seront développés, notamment sur les sites de Mantes, Epône/Mézières, Aubergenville/Flins, Les Mureaux, Verneuil-sur-Seine/Vernouillet, Poissy.

► Mettre en valeur la Seine :

De Mousseaux-sur-Seine à Conflans, la Seine est un fil conducteur du projet de territoire visant à impulser des dynamiques à la fois paysagères, économiques, touristiques et de loisirs.

► Répondre à l'enjeu de cohésion territoriale entre espaces urbanisés et espaces naturels et agricoles :

L'une des caractéristiques du territoire est d'être à la fois urbain et également rural. Le PLUi pourra définir à l'échelle locale, des transitions paysagères entre ville et campagne en s'appuyant notamment sur les sites naturels déjà identifiés : espaces naturels sensibles, ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique), site Natura 2000 (Mézières, Guerville...), Parc Naturel Régional du Vexin (PNR) et la démarche d'identification de sites de mesures compensatoires menée par le conseil départemental des Yvelines.

► Préserver la vocation agricole du territoire :

Véritable levier économique, le PLUi valorisera ce secteur afin de maintenir l'identité rurale du territoire et de préserver les paysages. Il s'appuie notamment sur le travail réalisé dans le cadre de la définition des Périmètres régionaux d'intervention foncière d'Ile-de-France sur les communes GPS&O, sur la charte agricole réalisée en 2015 sur l'ancienne Communauté d'agglomération des 2 rives de Seine, ou encore sur des diagnostics agricoles réalisés par la SAFER sur la boucle de Guernes et le plateau Rosny Buchelay et des démarches de reconquêtes des friches agricoles (cœur vert, boucle de Chanteloup...).

► Assurer une répartition équilibrée de l'habitat sur l'ensemble du territoire :

Le PLUi permettra de traduire à l'échelle locale les objectifs chiffrés en termes de constructions de logements, afin de réduire les déséquilibres démographiques et d'améliorer l'attractivité des logements existants et en conformité avec les objectifs du SDRIF et en compatibilité avec son Programme Local de l'Habitat Intercommunal prescrit par la délibération du conseil communautaire en date du 12 mai 2016, pour la période 2018-2023.

L'objectif est d'identifier les potentialités de développement au sein du tissu urbain constitué dans le respect des identités communales.

▶ **Intégrer les grands Quartiers Politique de la Ville :**

Les quartiers Mantes Val Fourré, Limay, Les Mureaux, Chanteloup, Poissy Beauregard Coudraie, Vernouillet le Parc... sont intégrés aux réflexions sur le développement économique et urbain et sur les questions de la dynamique territoriale.

▶ **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti :**

Le PLUi permettra d'identifier et de valoriser et/ou protéger le patrimoine naturel et bâti, élément structurant du paysage, tels que les centres anciens le long des quais de Seine, la vallée de la Mauldre, le quartier de la collégiale de Mantes-la-Jolie, la cité-jardin d'Elisabethville ou encore les coteaux du massif de l'Hautil, mais aussi les constructions représentatives de l'histoire locale et d'un style architectural comme la Villa Savoye à Poissy et la Villa Mallet Stevens de Mézy-sur-Seine.

▶ **Préserver les centres des villes principales et centres des villages :**

Le PLUi préservera notamment l'armature commerciale dans les centres des villes principales et centres des villages dans un contexte de territoire polycentrique.

▶ **Maintenir les grands sites industriels :**

L'un des objectifs du PLUi sera de maintenir les grands sites industriels comme l'usine Renault-Flins, Airbus aux Mureaux, le port d'Achères, le site PSA de Poissy, qui sont représentatifs du potentiel économique du territoire, et d'assurer la reconversion notamment du site de Porcheville et également l'extension du port de Limay.

▶ **Développer une stratégie d'implantation commerciale équilibrée :**

Le PLUi pourra envisager le commerce comme un levier de développement urbain en réponse à la situation du territoire de

GPS&O caractérisée par les difficultés du commerce en centre-ville, l'importance des quartiers politiques de la ville et l'ampleur des zones commerciales (40 Sous à Orgeval, Aubergenville, Buchelay...).

Trois objectifs pourront être déclinés :

- Le maintien et le renforcement des commerces en centre-ville ;
- L'implantation de commerces dans les quartiers politiques de la ville ;
- La restructuration des commerces de périphérie pour leur redonner une qualité urbaine ;
- Assurer le développement d'implantation de commerces de proximité dans les nouvelles opérations d'aménagement

▶ **Accueillir dans des conditions optimisées le développement économique dans sa diversité :**

Le règlement du PLUi pourra localiser les activités par vocation en fonction de l'armature urbaine, en favorisant l'accueil des industries au sein des sites déjà existants et en identifiant les zones à potentiel de développement permettant à la fois la densification des parcs d'activités, le développement des activités existantes, et l'accueil de nouvelles activités.

▶ **Assurer la mise en œuvre des prescriptions légales :**

Le PLUi devrait tenir compte de la législation en vigueur à l'échelle nationale, des différents Plans 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), mais aussi d'autres documents de planification thématiques tels que le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) et le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUiF).

SCENARII ET CHOIX RETENU

Ce volet a pour vocation de réaliser une analyse comparée des impacts environnementaux des différents scénarios envisagés (ou solutions de substitution raisonnables) à différents stades de l'élaboration du PLUi.

Il est développé en réponse à l'alinéa 4° de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus [pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement] au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que **les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan** ».

A. Présentation des scénarii

Scénario 1 : Fil de l'eau, en l'absence de PLUi

L'engagement dans l'élaboration d'un document intercommunal est une orientation forte que les élus auraient pu ne pas retenir pour l'aménagement du territoire à cette échelle. Dans le scénario au fil de l'eau, le territoire de GPS&O ne s'engage pas dans une procédure d'élaboration de PLUi. De fait, les communes en PLU restent en PLU. Leur document d'urbanisme est maintenu. Les communes ayant un Plan d'Occupation des Sols relèvent du Règlement National d'Urbanisme, les POS étant caducs. Le règlement national d'urbanisme (RNU) qui vise les communes non couvertes par un document d'urbanisme s'applique alors, sans remise en vigueur d'un document antérieur. Les communes concernées sont donc soumises au principe de constructibilité limitée aux parties actuellement

urbanisées de leur territoire et les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis conforme du préfet.

Les documents d'urbanisme demeurent figés puisque toute élaboration/révision de document d'urbanisme communal entraîne l'élaboration d'un PLUi (compétence intercommunale). Ce scénario ne permet pas de nouveaux projets n'entrant pas dans les champs prévus par les documents d'urbanisme en vigueur.

Une consommation d'espace importante est attendue puisqu'au 1^{er} janvier 2016, ce sont **près de 1410 ha de zones AU** qui sont recensées dans les documents d'urbanisme communaux. Ce scénario ne permet pas une vision intercommunale en termes de développement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles.

En matière d'objectifs liés à la production de logements, ce scénario ne permettrait pas de respecter les objectifs fixés par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Ile-de-France (SRHH) adopté le 20 décembre 2017 qui fixe la construction de 2300 logements par an à l'échelle de GPS&O ainsi que le respect des obligations SRU en matière de création de logements sociaux.

En termes de développement économique, ce scénario n'envisage pas de stratégie globale à l'échelle du territoire, ce qui se traduit par des développements au sein des communes au gré des opportunités sans mise en cohérence.

Scénario 2 : Arrêt de toute consommation d'espace

Dans ce scénario, le territoire de GPS&O s'engage dans l'élaboration d'un PLUi mais avec **un objectif de consommation d'espace nul**. Les communes bénéficiant d'un PLU en vigueur passent en PLUi avec la possibilité de faire évoluer leur document pendant l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal (modification, déclaration de projet).

Les communes ayant un POS en bénéficient jusqu'à l'approbation du PLUi, avant le 31/12/2019.

Toutefois, les documents en vigueur ne présentent pas un potentiel suffisant au sein des enveloppes urbaines existantes (que ce soit par du renouvellement urbain ou au sein de « dents creuses » dans le tissu urbain) pour la construction et notamment **pour atteindre le niveau de point-mort qui s'élève à 1100 logements par an.**

De ce fait, les constructions insuffisantes sont susceptibles d'entraîner une perte de population. Cette évolution démographique ne permettrait pas de maintenir de manière satisfaisante les équipements existants (écoles, etc.) et risquerait de se traduire par des finances locales affaiblies.

Par conséquent, ce scénario se traduirait également par le non-respect des obligations du SRHH, des objectifs fixés dans le PLHi, et des obligations liées à la loi SRU

En termes de développement économique, le potentiel foncier existant n'est pas suffisant pour l'extension d'activités existantes ou pour l'implantation de nouvelles activités. Ce scénario ne laisse pas de possibilité pour les activités existantes de s'étendre ou pour de nouvelles activités de s'implanter, pas de potentiel foncier suffisant d'où la perte du nombre d'emploi et de fait dégradation du taux d'emploi.

Scénario 3 : Une pesée des intérêts, le scénario retenu

Le territoire de 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), la préservation des espaces agricoles et naturels.

Il entend à la fois répondre à **l'objectif démographique de 450 000 habitants d'ici à 2030** tout en respectant les obligations en matière de développement résidentiel du SRHH, du PLHi et issues de la loi SRU.

Concernant le développement économique, il vise également une véritable vision stratégique partagée entre les communes et une

réflexion d'ensemble permettant d'assurer le maintien du taux d'emploi.

B. Comparaison des scénarii face aux enjeux environnementaux transversaux

Les perspectives du scénario 1 Fil de l'eau sont analysées en détail thématique par thématique dans l'Etat Initial de l'Environnement. Les incidences précises, détaillées et quantifiées du scénario retenu font l'objet de l'analyse des incidences thématiques présentée dans le tome 2 de la Partie 3.3 Incidences environnementales.

L'analyse qui suit reprend et compare la synthèse de ces éléments pour analyser ce choix de scénario au regard des grands enjeux environnementaux transversaux guidant l'évaluation environnementale du projet.



A. Concilier les différents rôles et usages de la Seine et de ses abords

Le scénario 1 Fil de l'eau n'a pas vocation à apporter une vision commune le long de la Seine, qui représente typiquement et littéralement un enjeu transversal. Contrairement aux scénarii 2 et 3 qui peuvent l'intégrer dans le projet de territoire et le traduire de manière réglementaire, le scénario 1 entraîne la nécessité de compléter les documents d'urbanisme d'un dispositif intercommunal complémentaire et opérationnel afin de répondre à cet enjeu.

Toutefois les projets fluviaux ont une portée qui va au-delà du territoire du PLUi et une coordination pour des structures portuaires à l'échelle du PLUi permet de positionner de manière favorable le territoire par rapport à d'autres. Un scénario plus équilibré favorisant le développement d'activités économiques de manière harmonieuse est davantage susceptible d'accueillir un usage mesuré et bien réparti, ne pesant pas sur le fonctionnement écologique du fleuve

ainsi que sur les aménités en termes de cadre de vie et cadre environnemental.

Un projet intercommunal permet de coordonner la réflexion sur les perspectives paysagères d'une commune à l'autre, ce que le scénario 1 ne permet pas.

Le scénario 3 joue en faveur d'un territoire qui serait a priori plus dynamique : celui-ci sera plus facilement porteur de projets en faveur du cadre de vie environnemental qu'un territoire en perte démographique et perte d'activités.

De même la dynamique de construction plus active prévue dans le cadre du scénario 3 est susceptible d'être plus favorable au renouvellement urbain de qualité porteur de l'identité du territoire : requalification des entrées de ville, renouvellement des tissus anciens, etc.



B. Renforcer et structurer l'armature verte du territoire

Dans les scénarii 2 et 3, l'outil PLUi apporte a priori une meilleure prise en compte de l'armature verte surtout pour les communes au RNU et sont donc plus favorables à soutenir sa contribution au paysage et au fonctionnement écologique du territoire. Ces deux scénarii apportent une lecture plus coordonnée de son insertion dans la Trame Verte régionale par la prise en compte du SRCE Ile-de-France. Le PLUi apporte une cohérence dans les dispositions réglementaires qui éviteraient les effets de contradiction ou incidences cumulées de projets non coordonnés.

Un projet intercommunal est également plus fort pour porter des projets de restauration des continuités écologiques apportant une légitimité à la lecture des enjeux des milieux naturels au-delà des frontières communales.

En l'absence de PLUi, la communauté urbaine aurait à porter un autre outil opérationnel.

Les besoins fonciers de secteurs en extension prévus dans le scénario 3 sont susceptibles d'induire davantage d'incidences sur l'armature verte du territoire à la fois paysagère, et dans son fonctionnement écologique. Les espaces agricoles et naturels consommés dans les secteurs prévus en extension fragilisent le fonctionnement écologique de la Trame Verte et Bleue communale et notamment les connexions aux réservoirs de biodiversité.

Toutefois en l'absence de secteurs d'extension dans le scénario 2, toute la pression d'urbanisation s'exercerait sur des espaces urbanisés qui constituent déjà une fragmentation forte de cette trame verte. Cette pression pourrait en outre menacer les espaces rémanents, espaces tiers contribuant à la Nature en ville, à la perméabilité écologique, à la gestion des eaux pluviales, à la réduction des îlots de chaleur urbaine, etc.



C. Participer au maintien de la diversité agricole et forestière

Dans le scénario 1, l'absence de coordination menace le fonctionnement local de l'agriculture et la pérennité des espaces agricoles périurbains en particulier. Un certain *statu quo* ne permet pas d'inverser les dynamiques actuelles qui tend vers une certaine uniformisation des espaces agricoles. En l'absence d'une réflexion globale sur les enjeux liés à l'agriculture et forestière du territoire, les

exploitants continuent à rencontrer des difficultés d'installation sur le territoire.

Le scénario 2, moins favorable à un développement dynamique du territoire entrainerait a priori moins de consommateurs pour les produits agricoles du territoire.

Des espaces agricoles périurbains (dans la tache urbaine et en périphérie) seraient soumis à davantage de pression, fragilisant les espaces de cultures diversifiées comme les cultures maraîchères ou les vergers rémanents.



D. Prioriser un développement urbain hors des espaces naturels, agricoles et forestier et le rationaliser lorsqu'il vient en extension sur ceux-ci

Le scénario 2 est à ce sens le plus favorable avec sa consommation nulle d'espace agricole et forestier. Toutefois si le territoire ne contribue pas à sa part dans un schéma régional équilibré, il fait peser sur d'autres territoires le poids de la consommation d'espace et est susceptible d'entraîner la consommation d'autres espaces.

Le scénario 3 permet de rationaliser la consommation par rapport au scénario 1 car il favorise des petits développements au coup par coup très consommateurs d'espaces.



E. Assurer une gestion du cycle de l'eau exemplaire en accompagnement du développement urbain

La communauté urbaine, du fait de son statut, de ses compétences et du niveau de services qu'elle est en capacité de fournir, est la plus à même de répondre aux besoins associés à ce développement urbain, dans les meilleures conditions. En effet, les capacités du territoire sont suffisantes pour répondre aux 3 scénarii, et les stratégies d'approvisionnement ou de traitement ont bien été anticipées au travers des différentes politiques sectorielles avec l'élaboration de Schéma Directeur d'Assainissement, Plan Climat Air Energie Territorial, etc., a été engagée parallèlement au PLUi.

Le scénario 3 augmentant les capacités d'accueil du territoire entraîne davantage de consommations d'eau potable mais aussi de besoins épuratoires que le scénario 2 ne permettant pas d'atteindre le point mort de renouvellement et donc entraînant des diminutions.

Le scénario 1 entraîne des développements non coordonnés ou l'extension des réseaux d'adduction en eau potable et de collecte des eaux usées ce qui est susceptible de diminuer leur performance.

Le scénario 2 est susceptible de présenter davantage de surface imperméabilisée dans des zones urbaines densifiées ayant pour conséquence d'augmenter le ruissellement urbain, tandis que le scénario 3 permet de prévoir dans de nouvelles zones de développement ou de maintenir des espaces perméables pour l'infiltration des eaux pluviales.



F. Faire du territoire un lieu de vie sûr et préservant l'avenir en maîtrisant les risques technologiques et naturels

On peut prévoir une meilleure maîtrise de l'urbanisation dans les scénarii 2 et 3 qui permettent de limiter le nombre de personnes exposées aux risques, en remettant à plat les développements urbains prévus au regard des risques naturels et technologiques.

Le scénario 2 plus ambitieux en termes de limitation de nouvelles constructions est toutefois susceptible d'engendrer une imperméabilisation des sols plus importante malgré tout par l'intensification urbaine qu'il engendre, et donc des problématiques de ruissellement plus importantes à l'intérieur du territoire.

Le scénario 3 vise un équilibre afin de permettre également de préserver des espaces tampon permettant notamment l'infiltration et la limitation de ce ruissellement.

Concernant l'exposition à la pollution atmosphérique et aux nuisances, comme pour l'ensemble des thématiques, les scénarii 2 et 3 permettent de préserver des espaces d'un développement urbain supplémentaire, associé à des pressions plus importantes. Certaines zones du territoire se trouvent néanmoins plus densifiées que dans le scénario 1, ce qui entraîne une augmentation des pressions sur le cadre de vie dans les secteurs. Il est donc important de considérer que le scénario 3 nécessite une prise en compte plus importante des enjeux en termes de santé urbaine et de cadre de vie que le scénario 1. L'ensemble des mesures développées dans le dispositif réglementaire concernant la nature en ville notamment, participe à cet objectif.



G. Relever le défi de la performance énergétique et du développement urbain durable

Les incidences relatives des 3 scénarii en termes de déplacements sont difficiles à évaluer : une extension engendre des déplacements supplémentaires pour lesquels il est facile de proposer des alternatives en transports en commun en favorisant ce nouvel axe au contraire d'une densification nécessitant l'adaptation de tout le réseau existant. En ce sens, le scénario 3 ne présente pas d'avantages ou d'inconvénients par rapport aux deux autres scénarii. Le scénario 3 organise cependant l'accueil de la nouvelle population autour des axes de transports les mieux desservis comme le préconisent les OAP de secteurs à enjeux métropolitains.

Les incidences relatives en termes de consommations énergétiques et d'émissions de gaz à effet de serre du bâti du scénario 1 dépendent de chaque commune et de sa volonté en termes de consommation.

Le scénario 2 entraîne de fait moins de consommations car il envisage d'accueillir moins de population. Une réflexion globale à l'échelle d'un PLUi permet de généraliser les bonnes pratiques sans compter l'effet d'entraînement et d'exemplarité









Il conviendra d'être attentif dans le scénario 3 mais surtout dans l'élaboration du PCAET en cours, d'intégrer cette dimension afin de compenser les incidences relatives de ce choix de scénario qui a le mérite d'afficher la volonté d'organiser un aménagement durable, dont les effets seront à mesurer à terme.



H. Diminuer l'impact de la production de déchets sur le territoire et promouvoir la logique d'écologie urbaine appliquée aux activités du territoire de GPS&O

L'extension du rayon de collecte des déchets augmente les incidences négatives en termes de consommation d'énergie. De fait, le scénario 1 qui conserve d'importantes possibilités d'extensions urbaines présente cet inconvénient, le scénario 3 dans une moindre mesure. Toutefois la communauté urbaine prévoit dans sa compétence une mise en cohérence de sa collecte qui devrait réduire cet effet.

Le scénario 1 entraîne pour sa part l'absence de concertation pour l'installation d'activités industrielles. Dans ce contexte, il semble difficile d'anticiper une logique d'écologie urbaine sur des opérations ponctuelles contrairement aux scénarii impliquant un PLUi.

	Enjeu transversal	Scénario 1 : Fil de l'eau, en l'absence de PLUi	Scénario 2 : Arrêt de toute consommation d'espace	Scénario 3 : Une pesée des intérêts, le scénario retenu
	Concilier les différents rôles et usages de la Seine et de ses abords	- / Pas de vision commune	+	++ / Un territoire plus dynamique, porteur de projets
	Renforcer et structurer l'armature verte du territoire	- / Moins de cohérence dans les dispositions réglementaires Moins fort qu'un projet intercommunal	= / Besoins fonciers inférieurs	= / Moins de pression sur les espaces de Nature en Ville
	Participer au maintien de la diversité agricole et forestière	- / Statu quo ne permettant pas d'améliorer les tendances actuelles	+ / Pression supérieure sur l'agriculture rémanente dans l'enveloppe urbaine	++ / Territoire plus dynamique
	Prioriser un développement urbain hors des espaces naturels, agricoles et forestier et le rationaliser lorsqu'il vient en extension sur ceux-ci	- / Petits développements au coup par coup	= / Risque de reporter la consommation sur d'autres territoires	= / Besoins fonciers supérieurs
	Assurer une gestion du cycle de l'eau exemplaire en accompagnement du développement urbain	- / développements non coordonnés	= / Potentiellement davantage de surfaces imperméabilisées	= / Davantage de besoins en eau potable et en assainissement
	Faire du territoire un lieu de vie sûr et préservant l'avenir en maîtrisant les risques technologiques et naturels	- / Moins bonne maîtrise de l'urbanisation	++ / Intensification urbaine susceptible d'entraîner davantage d'imperméabilisation, d'exposition aux nuisances, risques et pollutions	+
	Relever le défi de la performance énergétique et du développement urbain durable	- / Dépendant de la volonté de chaque commune Non coordonnée	= / Moins de consommations d'énergie	= + Un territoire à l'aménagement durable (lien PCAET)
	Diminuer l'impact de la production de déchets sur le territoire et promouvoir la logique d'écologie urbaine appliquée aux activités du territoire de GPS&O	- / Absence de coordination nécessaire à une logique d'écologie urbaine	++ / Concentration des activités favorisant la mutualisation	+ / Potentielle extension des rayons de collecte des déchets

LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

A. Besoins et potentiel en matière d'habitat

1. Estimation des besoins en logements

a. Le nombre de logements à créer

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe un objectif de production de logements de 2 300 logements/an à GPS&O sur la période 2017-2022. Il est à noter que ce nombre de logements « à produire » ne correspond pas à une augmentation du parc, il peut être en partie compensé par des démolitions de logements existants.

En établissant une extrapolation jusqu'à horizon 2030, le nombre de logements à produire sur le territoire de la communauté urbaine pour les 14 prochaines années (2016-2030) est de 32 200 logements.

b. Les logements nécessaires au maintien du niveau de population (point-mort)

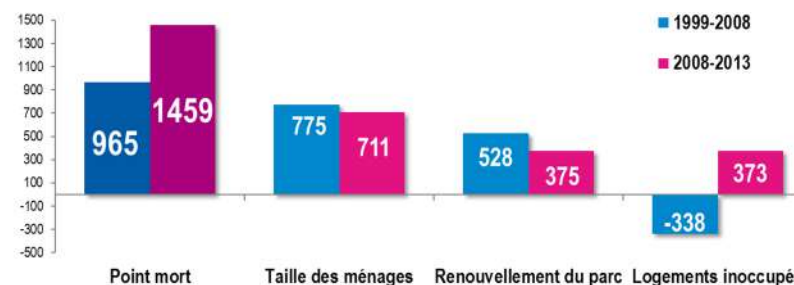
Le point-mort correspond au nombre de logements à créer pour maintenir le même niveau de population en tenant compte de l'évolution de la taille moyenne des ménages (phénomène du desserrement), du renouvellement du parc de logements (démolitions, etc.) et des variations des logements inoccupés (part des résidences secondaires, logements vacants).

Sur la période 1999-2008, le point mort était de 965 logements/an.

Sur la période 2008-2013, le point mort était de 1 459 logements /an.

Ces chiffres montrent une forte progression des besoins de production de logements pour maintenir le même niveau de population entre les 2 périodes observées : 500 logements en plus chaque année.

Décomposition du point-mort de GPS&O (en nombre de logements par an)



Source : INSEE, Recensements de la population 1990 à 2013, FILOCOM

Les évolutions observées concernent :

- Le desserrement des ménages qui se poursuit à un rythme légèrement plus faible ;
- Les logements inoccupés qui augmentent. La part des logements vacants et des résidences secondaires repart à la hausse sur la période 2008-2013 ;
- De moindres besoins liés au renouvellement du parc existant (démolitions, disparition de logements par fusion, etc.).

C'est la variation du nombre de logements inoccupés qui produit cette augmentation du point-mort. Il est à noter que les logements vacants peuvent être :

- Des logements réellement vacants (absence de locataire, insalubrité, etc.) ;

- Des logements achevés en cours de commercialisation ou qui n'ont pas encore de locataire ;
- Des logements prochainement démolis (Projet de Rénovation Urbaine / PRU) → vacance mécanique.

Il est probable que, dans un contexte de forte production de logements avec des programmes importants de construction, ces derniers expliquent en grande partie la variation importante des chiffres entre les deux périodes.

NB / Au moment de la prescription du PLUi par la communauté urbaine GPS&O en avril 2016, les chiffres du recensement de la population de l'INSEE disponibles étaient ceux de 2013.

c. Le point-mort à l'horizon 2030

Ne pouvant ni prendre en compte les chiffres de 1999-2008, ni ceux de 2008-2013, les hypothèses de travail retenues pour le calcul du point-mort prospectif sont les suivantes :

- Estimation moyenne des démolitions (175 Logements Locatifs Sociaux (LLS) /an) → rythme de démolitions inférieur à la période précédente, les PRU ayant été déjà bien engagés / 240 LLS/an démolis sur la période 2008-2013 ;
- Renouvellement modéré du parc privé (disparition de 210 LP/an) → parc privé existant qui se renouvelle au même rythme qu'aujourd'hui / 215 Logements Privés (LP) / an disparus sur la période 2008-2013
- Desserrement des ménages à 2,46 → desserrement qui se poursuit modérément / *Tendance 2008-2013 atténuée d'un ¼ ;*
- Vacance permettant la fluidité de marché (6%) / + 0,6 points entre 2008 (4,9%) et 2013 (5,5%) ;

- Légère progression de la part des résidences secondaires (2%) / + 0,2 points entre 2008 (1,6%) et 2013 (1,8%).

Le point-mort prospectif s'élève donc à 1 100 logements/an pour seulement maintenir la population à son niveau actuel.

En établissant une extrapolation jusqu'à horizon 2030, le nombre de logements à produire sur le territoire de la communauté urbaine pour les 14 prochaines années, pour seulement maintenir la population à son niveau actuel, est de 15 400 logements.

d. L'effet démographique de la production de logements à l'horizon 2030

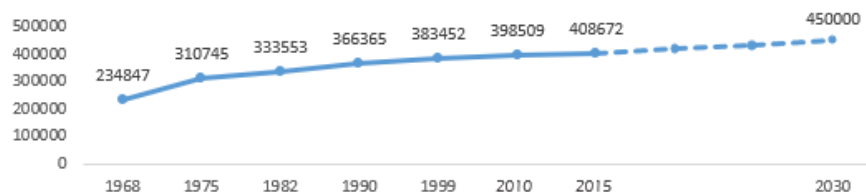
Sur les 32 200 logements à produire à horizon 2030 pour répondre aux objectifs du SRHH :

- 15 400 logements permettront de maintenir la population à son niveau actuel ;
- 16 800 logements permettront d'augmenter la population (effet démographique)

Ces 16 800 logements permettront d'accueillir 41 328 habitants supplémentaires (taille moyenne des ménages = 2,46), la population de GPS&O atteindrait environ 450 000 habitants dans 14 ans (408 672 habitants en 2015).

16 800 logements sont donc nécessaires pour atteindre 450 000 habitants (effet démographique) à l'horizon 2030.

Evolution de la population de GPS&O depuis 1968 (en nombre d'habitants) – Source : INSEE RP 1968 à 2015



L'évolution démographique de GPS&O sur la période 2008-2013 atteint 0,4%/an.

Sur la période 2015-2030, l'évolution démographique de GPS&O devrait être légèrement supérieure et atteindre 0,7%/an.

Le territoire de GPS&O devrait atteindre une population d'environ 450 000 habitants à horizon 2030.

2. Estimation du potentiel en matière d'habitat

a. Identification du potentiel foncier dans le tissu urbain - Méthodologie

Le PLUi et le PLHi ont été élaborés concomitamment.

Afin de répondre à l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme qui stipule que doivent être analysées les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, une étude foncière sur le territoire de la communauté urbaine GPS&O a été réalisée avec un objectif triple :

- Identifier un certain nombre de 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.

Il est précisé que certains sites identifiés dans les études préalables d'identification du potentiel foncier, n'ont finalement pas été retenus dans le PLUi tel qu'il a été approuvé pour tenir compte des orientations du PADD en faveur des objectifs de limitation de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et de la trame verte urbaine.

Cette étude foncière a été lancée dès 2016. Elle s'est appuyée sur :

- Les études foncières des PLHi couvrant 48 communes des 73 qui composent la communauté urbaine : CA2RS (12 communes), CAMY (35 communes) et Poissy (1 commune)
- Des données foncières extraites des documents d'urbanisme récemment arrêtés en 2016.

Une vingtaine de communes ne présentaient a priori pas de données foncières suffisamment récentes et ont nécessité une démarche d'analyse spécifique.

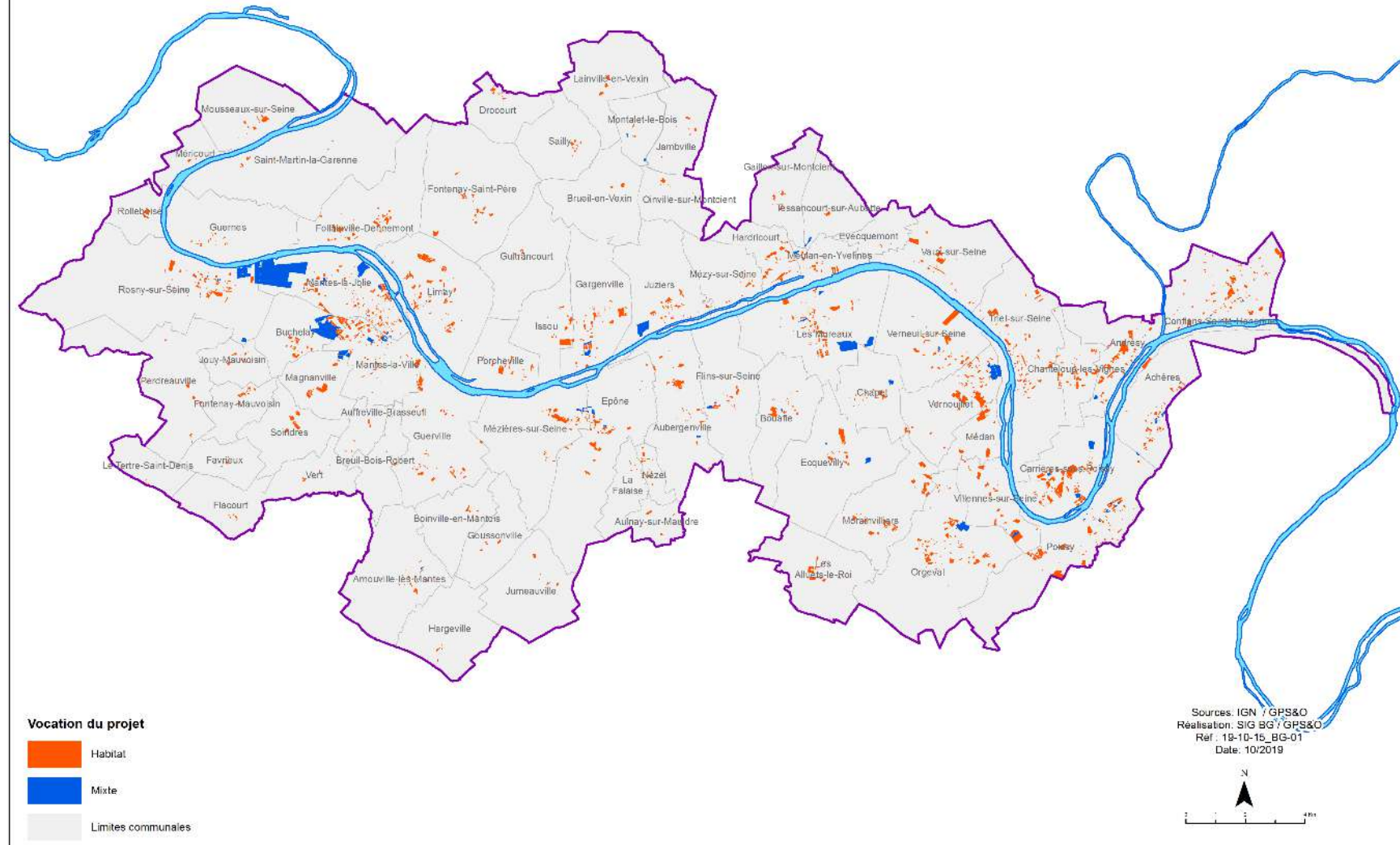
b. Identification du potentiel foncier dans le tissu urbain – Sites identifiés

Cette étude foncière fait état de 2 259 sites à vocation d'habitat ou mixte :

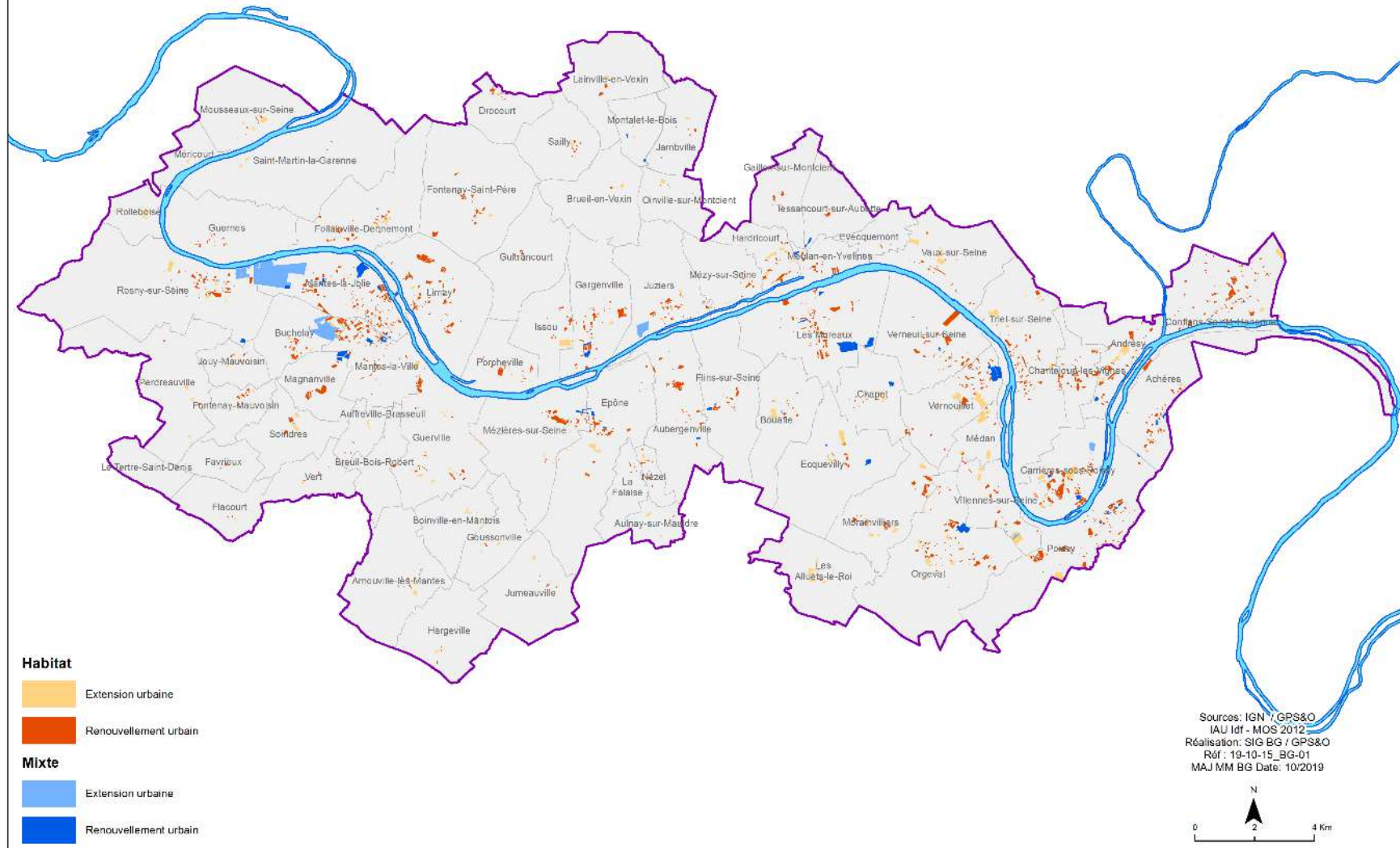
- 2165 sites habitat ;
- 94 sites mixtes.

Il est à noter qu'une partie de ces sites peut être à vocation autre que l'habitat.

Localisation des sites de projet sur GPS&O



Localisation des sites de projet sur GPS&O dans/hors tissu urbain constitué

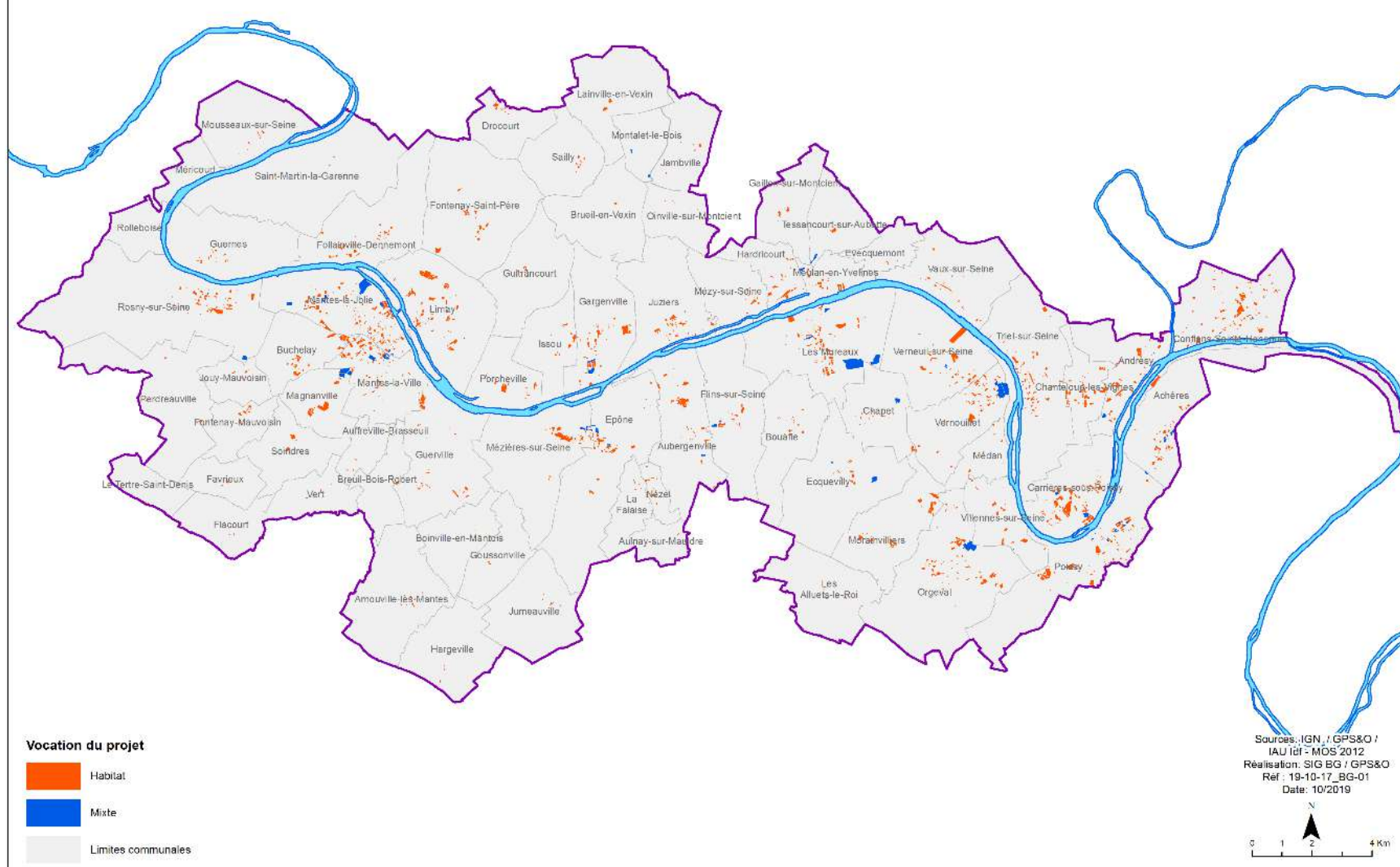


Ces 2 259 sites représentent au total un potentiel foncier de 1 192 hectares sur le territoire de GPS&O.

Parmi ces sites, il faut distinguer ceux qui sont de l'ordre du renouvellement urbain et ceux qui sont de l'ordre de l'extension urbaine, c'est pourquoi un croisement avec le MOS 2012 a été réalisé.

- Quand le site est compris à + 50% dans l'enveloppe urbaine définie au MOS (postes retenus = espace ouverts artificialisés, habitat individuel, habitat collectif, activités, équipements, transports) → renouvellement urbain ;
- Quand le site est compris à -50% dans l'enveloppe urbaine définie au MOS → extension urbaine.

Localisation des sites de projet sur GPS&O en renouvellement urbain



À la suite de ce traitement, on dénombre ainsi :

- 1945 sites identifiés en renouvellement urbain, soit 731 ha
- 314 sites identifiés en extension urbaine, soit 461 ha

Mais cette étude foncière s'est appuyée sur des données déjà anciennes et une actualisation a été nécessaire. Une consolidation de ce référentiel foncier a été engagée notamment pour les sites identifiés en renouvellement urbain.

Cette consolidation s'est appuyée sur :

- Le volet foncier réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLHi de GPS&O où des sites ont été identifiés notamment dans les monographies communales ;
- Des études urbaines et capacitaires menées récemment sur différents secteurs de GPS&O ;
- L'observatoire des projets, de la construction et des marchés immobiliers de GPS&O qui tient à jour une base de données évolutive des projets de construction/habitat.

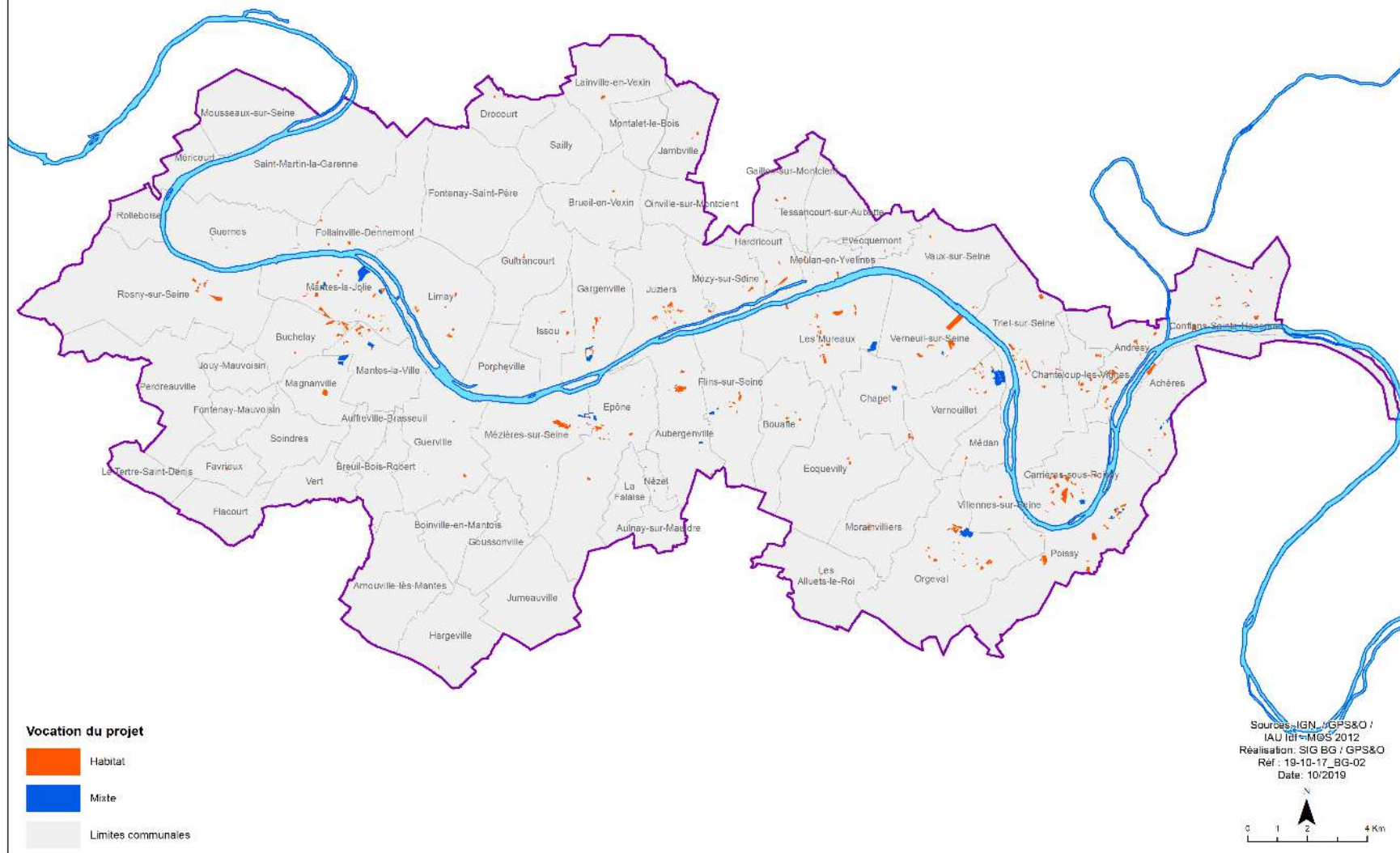
Par ailleurs, un certain nombre de projet ont vu le jour depuis 2016.

Ainsi, le nombre de sites de projet retenus ont fortement diminué puisque l'on ne dénombre plus que 437 sites potentiel foncier pour habitat/mixte. Ces sites représentent 309,7 ha.

Les sites identifiés en renouvellement urbain représentent donc :

- 10,1 ha pour les communes rurales ;
- 99,8 ha pour les communes périurbaines ;
- 199,8 ha pour les communes urbaines.

Localisation actualisée des sites de projet sur GPS&O en renouvellement urbain



c. Projection de densité dans le potentiel foncier identifié

Pour projeter des densités hypothétiques dans les 437 sites de potentiel foncier habitat/mixte, une catégorisation de communes de GPS&O a été réalisée. En effet, les communes catégorisées comme « rurales » ne sont pas en mesure d'accueillir des densités aussi élevées que dans les communes « urbaines ».

Aussi, la catégorisation suivante a été retenue, elle se base sur :

- Des critères démographiques ;
- Des critères de desserte (gares notamment).

COMMUNES URBAINES	COMMUNES PERIURBAINES	COMMUNES RURALES
Achères	Aubergenville	Arnouville-lès-Mantes
Andrécy	Aulnay-sur-Mauldre	Auffreville-Brasseuil
Buchelay	Bouafle	Boinville-en-Mantois
Carrières-sous-Poissy	Chapet	Breuil-Bois-Robert
Chanteloup-les-Vignes	Ecquevilly	Brueil-en-Vexin
Conflans-Sainte-Honorine	Épône	Drocourt
Les Mureaux	Flins-sur-Seine	Évecquemont
Limay	Gargenville	Favrieux
Magnanville	Guerville	Flacourt
Mantes-la-Jolie	Hardricourt	Follainville-Dennemont
Mantes-la-Ville	Issou	Fontenay-Mauvoisin
Médan	Juziers	Fontenay-Saint-Père

Meulan-en-Yvelines	Mézières-sur-Seine	Gaillon-sur-Montcient
Poissy	Mézy-sur-Seine	Goussonville
Triel-sur-Seine	Morainvilliers	Guernes
Verneuil-sur-Seine	Nézel	Guitrancourt
Vernouillet	Orgeval	Hargeville
Villennes-sur-Seine	Porcheville	Jambville
	Rosny-sur-Seine	Jouy-Mauvoisin
	Vaux-sur-Seine	Jumeauville
		La Falaise
		Lainville-en-Vexin
		Le Tertre-Saint-Denis
		Les Alluets-le-Roi
		Méricourt
		Montalet-le-Bois
		Mousseaux-sur-Seine
		Oinville-sur-Montcient
		Perdreauville
		Rolleboise
		Sailly
		Saint-Martin-la-Garenne
		Soindres
		Tessancourt-sur-Aubette
		Vert

Des densités différenciées ont été retenues en fonction des catégories de communes :

- Communes rurales = 18 logements par ha
- Communes périurbaines = 35 logements par ha
- Communes urbaines = 90 logements par ha

Le choix de ces densités par catégorie s'appuie notamment sur :

- Les ambitions portées par l'Etat et le SDRIF ;
- L'analyse du « contexte urbain » pour chaque catégorie de communes ;
- La projection d'une densité raisonnable et conforme à la programmation envisagée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ainsi, on obtient donc en corrélant les densités différenciées en fonction des catégories de communes et les sites identifiés en renouvellement urbain :

- Communes rurales = 10,1 ha X 18 logt/ha = 181 logements
- Communes périurbaines = 99,8 ha X 35 logt/ha = 3493 logements
- Communes urbaines = 199,8 ha X 90 logt/ha = 17 982 logements

Ce sont donc au total 21 656 logements potentiellement réalisables dans les enveloppes urbaines existantes, sur les sites identifiés en renouvellement urbain. Toutefois, une rétention foncière d'environ 35% doit être appliquée (conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché).

Au final, ce sont 14 076 logements pouvant être réalisés dans les enveloppes urbaines existantes sur les sites identifiés en renouvellement urbain.

Mais ce potentiel foncier reste insuffisant en renouvellement urbain, des zones d'extension urbaine à vocation habitat sont à envisager d'ici 2030.

3. De la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation : extensions urbaines

246,1 ha de zones à urbaniser (AU) à vocation habitat et/ou mixte ont été ouvertes à l'échelle du territoire de GPS&O pour horizon 2030.

ZONES AU A VOCATION HABITAT/MIXTE	SUPERFICIE EN HA
1AU	170,8
2AUm	75,3
TOTAL	246,1

Les zones AU identifiées représentent :

- 16,4 ha pour les communes rurales
- 51,4 ha pour les communes périurbaines
- 178,2 ha pour les communes urbaines

Comme pour les sites identifiés en renouvellement urbains, des densités différenciées ont été retenues en fonction des catégories de communes pour les zones en extension urbaine (AU) :

- Communes rurales = 18 logements par ha
- Communes périurbaines = 35 logements par ha
- Communes urbaines = 90 logements par ha

Ainsi, on obtient donc en corrélant les densités différenciées en fonction des catégories de communes et les zones AU

- Communes rurales = 16,4 ha X 18 logt/ha = 295 logements
- Communes périurbaines = 51,4 ha X 35 logt/ha = 1799 logements
- Communes urbaines = 178,2 ha X 90 logt/ha = 16 038 logements

Ce sont donc au total 18 132 logements potentiellement réalisables dans les zones en extension urbaine (AU).

4. Une réponse « sur mesure » aux besoins en matière d'habitat

	NOMBRE LOGEMENTS
POTENTIEL LOGEMENTS A HORIZON 2030	
LOGEMENTS / RENOUVELLEMENT URBAIN	14 076
LOGEMENTS / EXTENSION URBAINE	18 132
TOTAL LOGEMENTS	32 208
BESOINS A HORIZON 2030	
TOTAL LOGEMENTS	32 200

5. Cartographie des sites identifiés : renouvellement urbain et extension urbaine

L'ensemble des sites identifiés comme potentiel foncier dans le tissu urbain ainsi que les zones d'extension urbaines font l'objet d'un atlas communal. Cependant, sur certaines communes, aucun potentiel foncier n'a été identifié. Il s'agit notamment des communes du Tertre-Saint-Denis, Soindres, Breuil-Bois-Robert, Saint-Martin-la-Garenne, Favrieux, Rolleboise, Guernes, Flacourt, Goussonville, Oinville-sur-Montcient, Mousseaux-sur-Seine, Arnouville-lès-Mantes, Méricourt, Vert, Boinville-en-Mantois, Meulan-en-Yvelines.

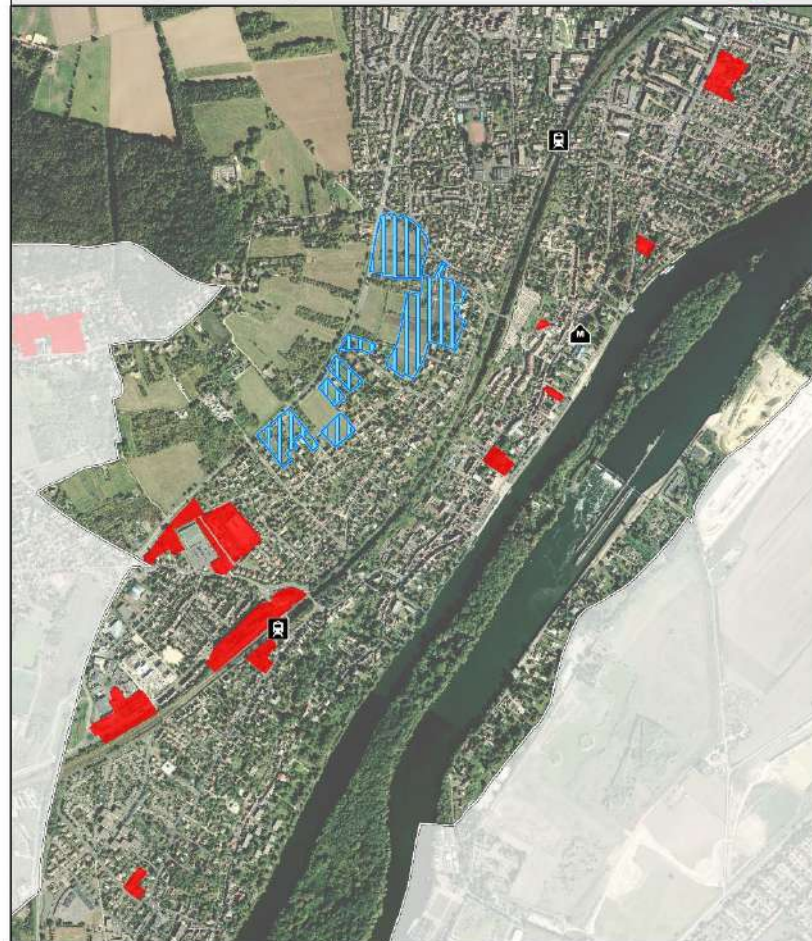
Il est précisé que certains sites identifiés dans les études préalables d'identification du potentiel foncier, n'ont, finalement, pas été retenus dans le PLUi tel qu'il a été approuvé pour tenir compte des orientations du PADD en faveur des objectifs de limitation de consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et de la trame verte urbaine.



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Les Alluets-le-Roi



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Andrésey





Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Aulnay-sur-Mauldre



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



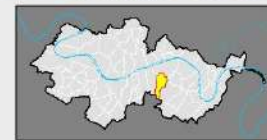
Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf.: 19-10-16, SC-06
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Bouafle



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf.: 19-10-16, SC-07
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Brueil-en-Vexin



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SFG-Eg / GPS&O
 Réf.: 19-10-16, SC-06
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Buchelay



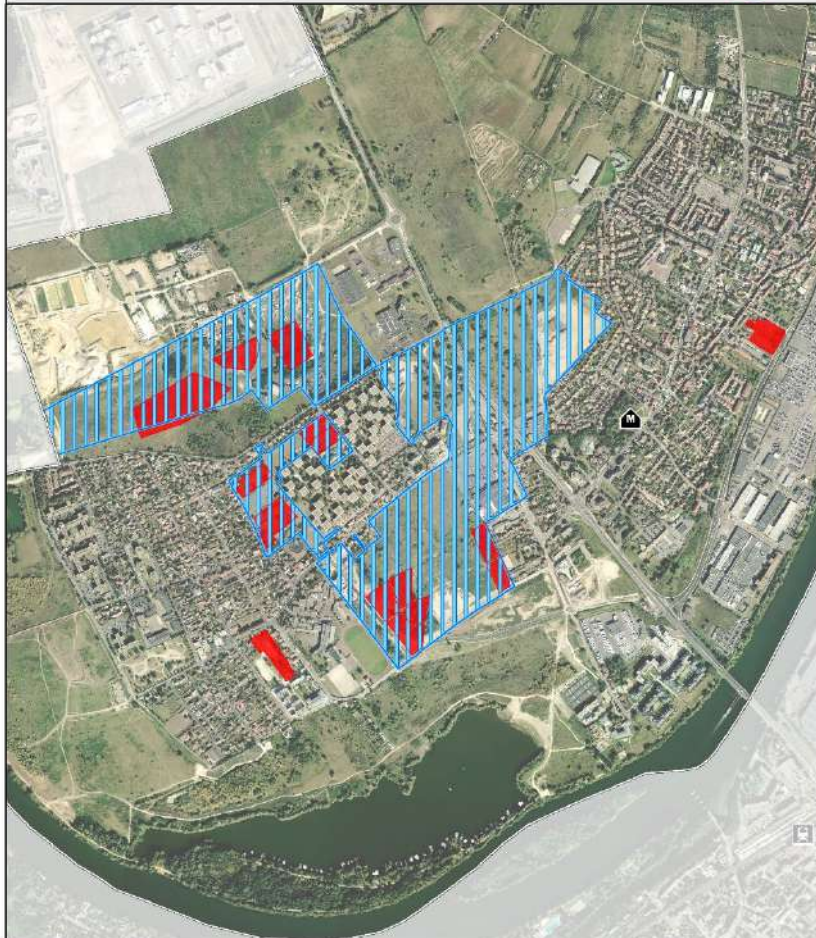
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SFG-Eg / GPS&O
 Réf.: 19-10-16, SC-06
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Carrières-sous-Poissy



- Zones PLHI
- ▨ Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&Q
 Réalisation: SIG-BIG / GPS&Q
 Réf: 19-10-15_BG-10
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Chanteloup-les-Vignes



- Zones PLHI
- ▨ Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&Q
 Réalisation: SIG-BIG / GPS&Q
 Réf: 19-10-15_BG-11
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Chapet



- Zones PLHI
- ▨ Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf.: 19-10-16, SG-12
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Conflans-Sainte-Honorine



- Zones PLHI
- ▨ Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf.: 19-10-16, SG-13
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Drocourt



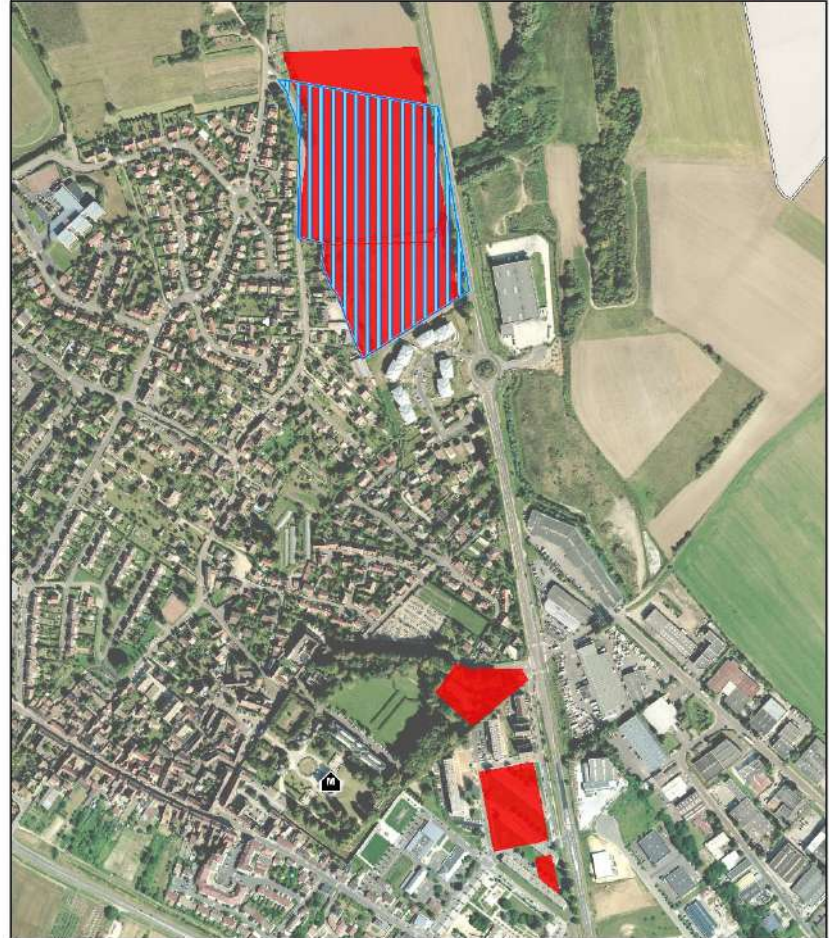
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_SG-14
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Ecquevilly



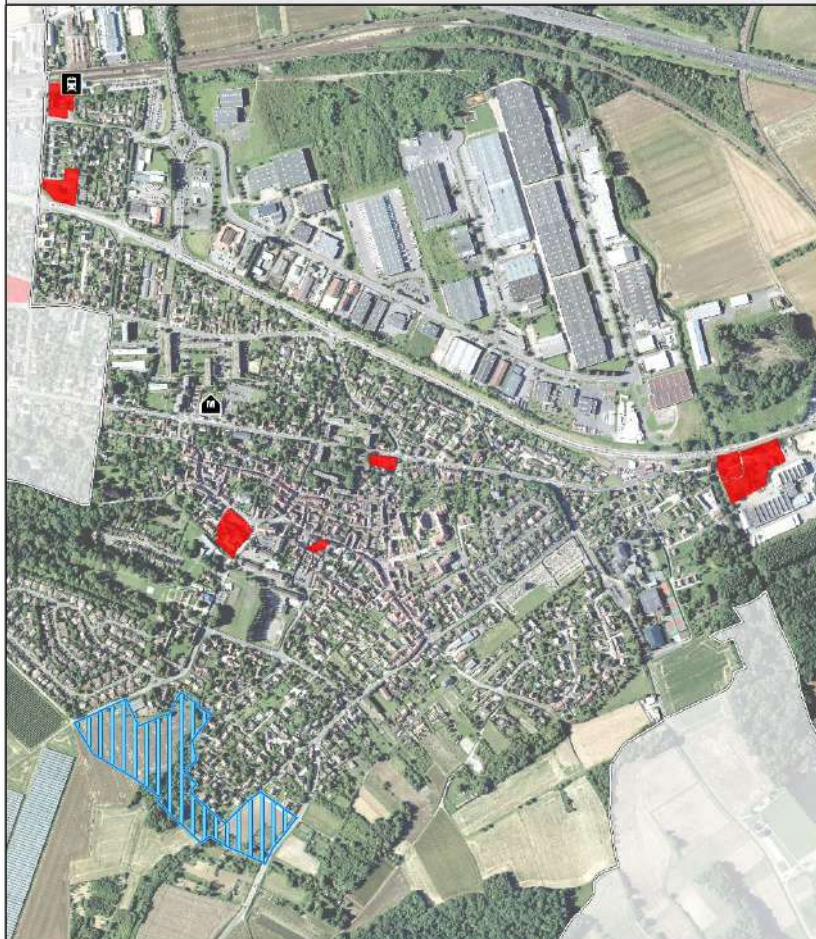
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_SG-15
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Epône



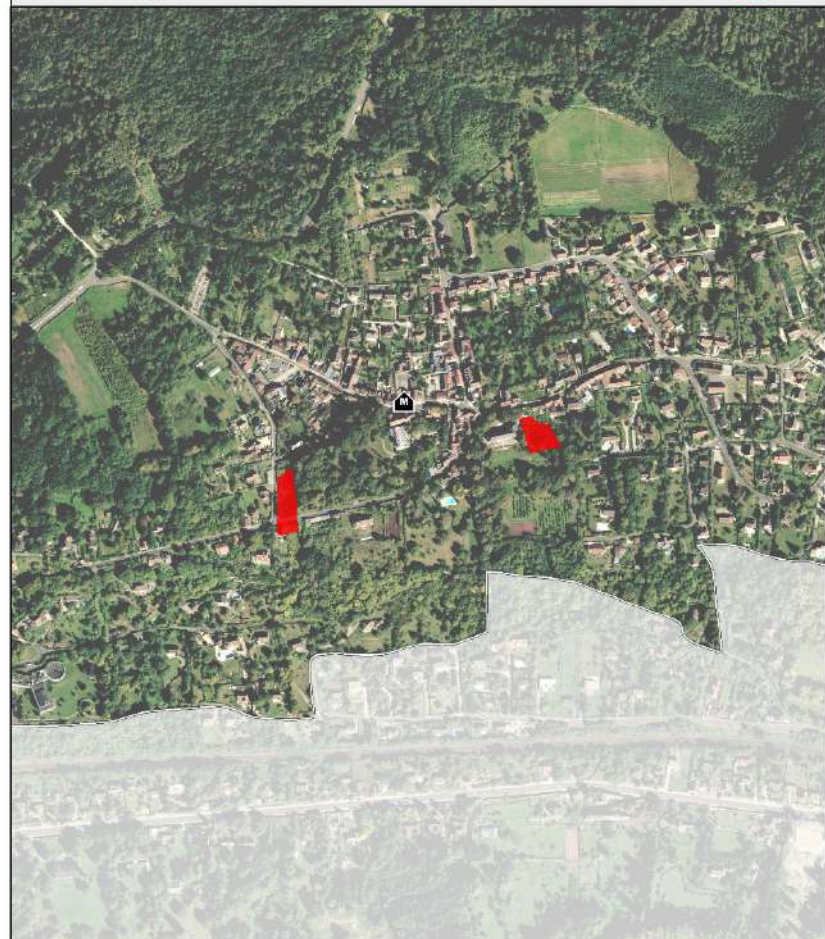
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EIG / GPS&O
 Réf: 19-10-16, SG-16
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Evécquemont



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EIG / GPS&O
 Réf: 19-10-16, SG-17
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - La Falaise



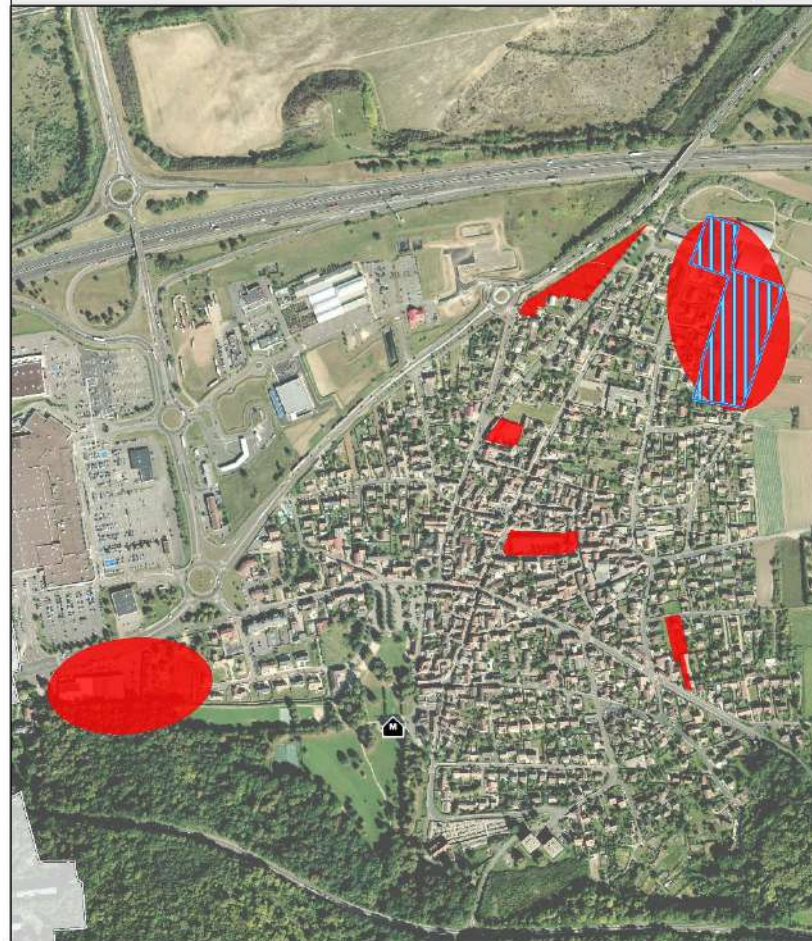
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf.: 13-10-16, SC-18
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Flins-sur-Seine



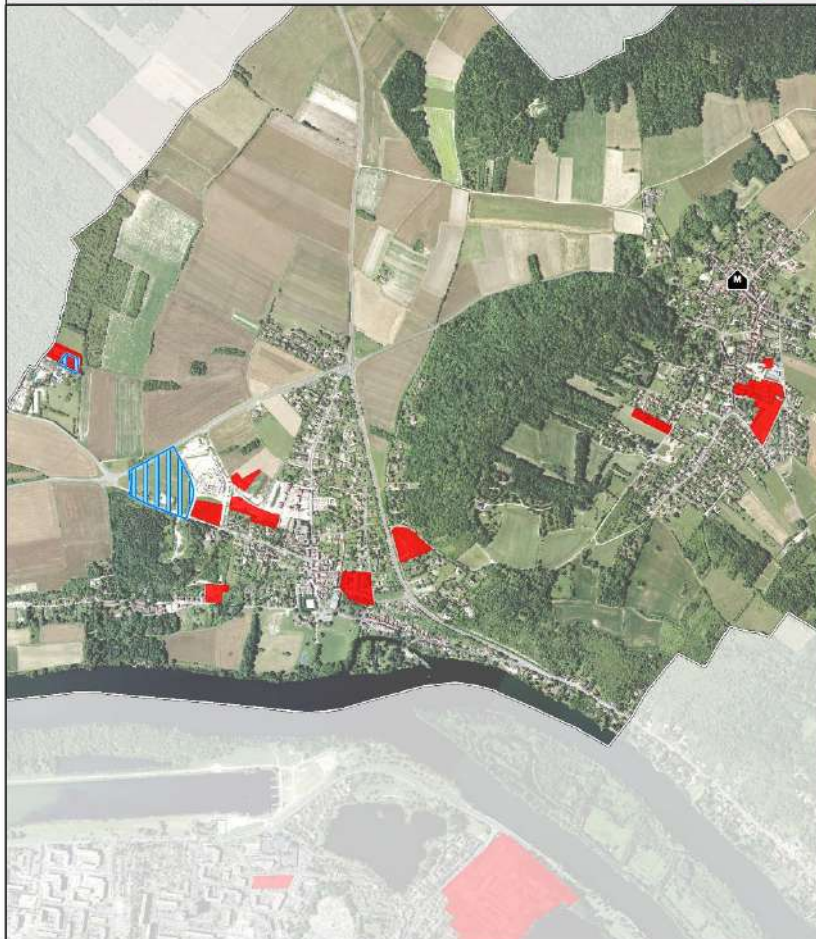
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf.: 13-10-16, SC-19
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Follainville-Dennemont



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AU
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf: 19-10-16_SG-20
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Fontenay-Mauvoisin



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AU
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf: 19-10-16_SG-21
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Fontenay-Saint-Père



- Zones PLHI
- ▨ Zones 1AU et 2AUM
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-BIG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-23
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Gaillon-sur-Montcient



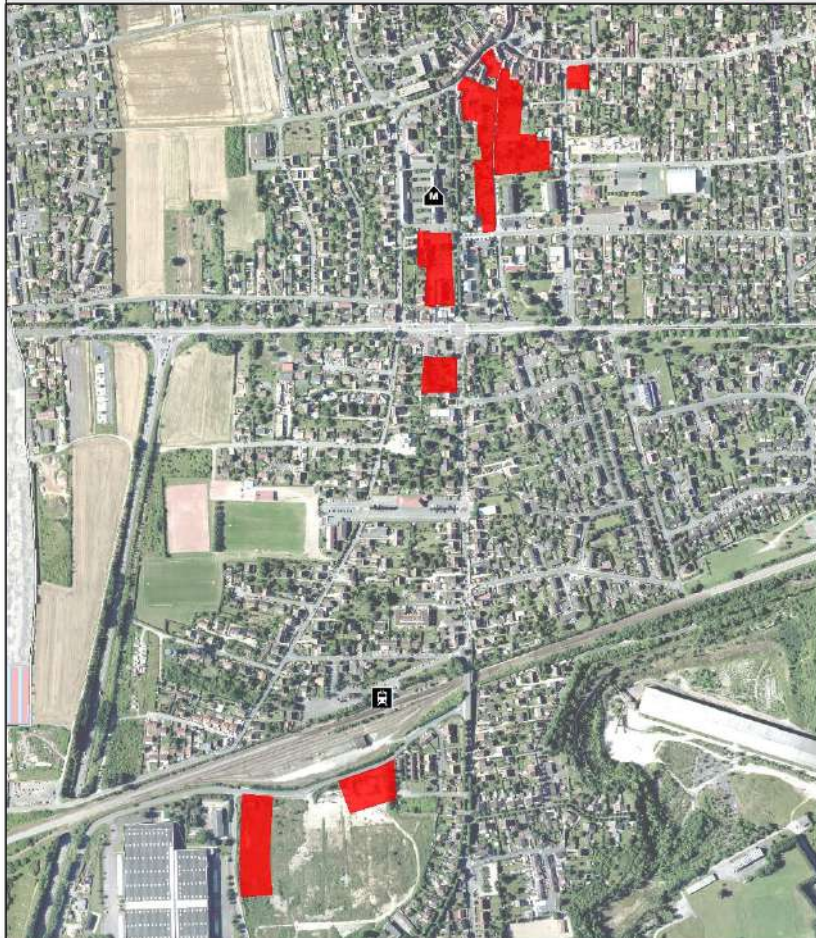
- Zones PLHI
- ▨ Zones 1AU et 2AUM
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-BIG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-23
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Gargenville



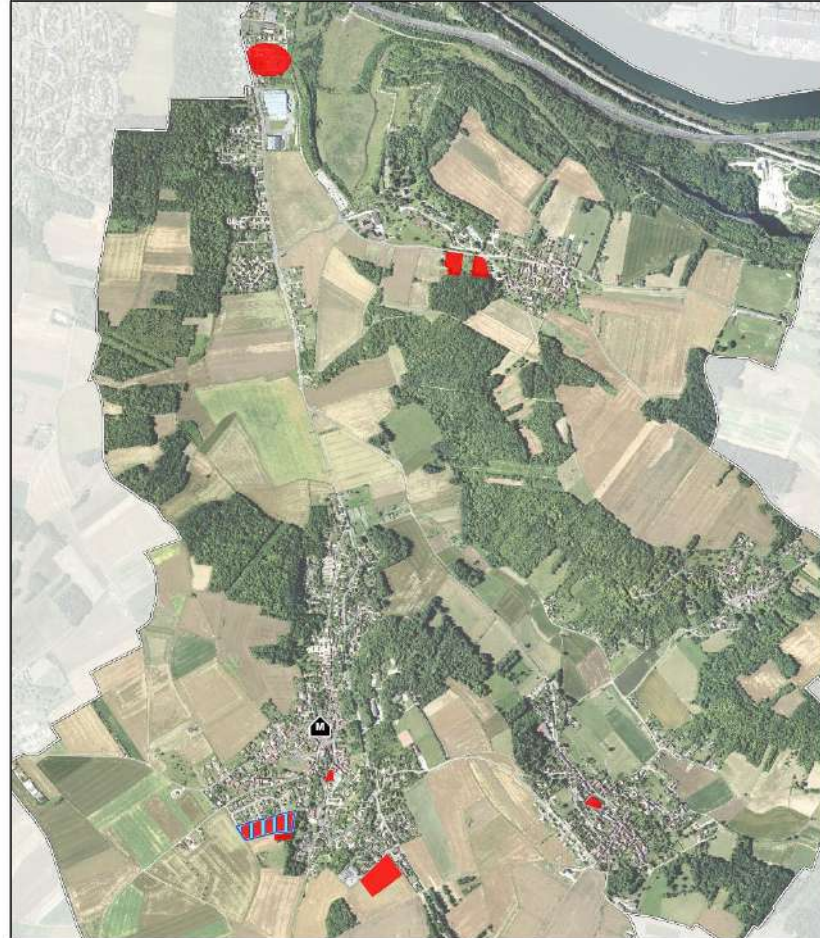
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUM
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Source: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-BG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-24
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Guerville



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUM
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Source: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-BG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-25
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Guitrancourt



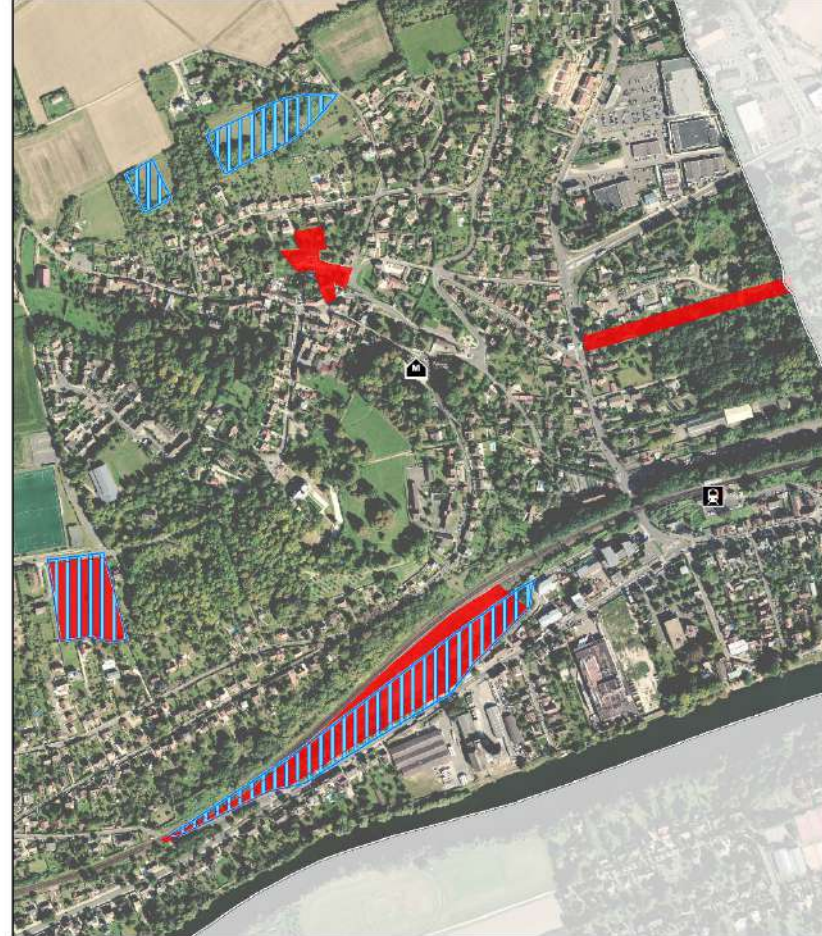
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf: 19-10-16, SC-25
 Date: 10/2019



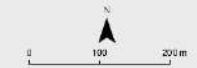
Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Hardricourt



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



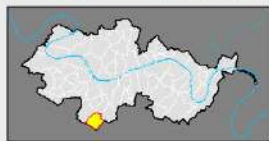
Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf: 19-10-16, SC-27
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Hargeville



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SFG-Eg / GPS&O
 Réf: 18-10-16, SC-33
 Date: 10/2019



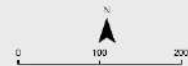
Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Issou



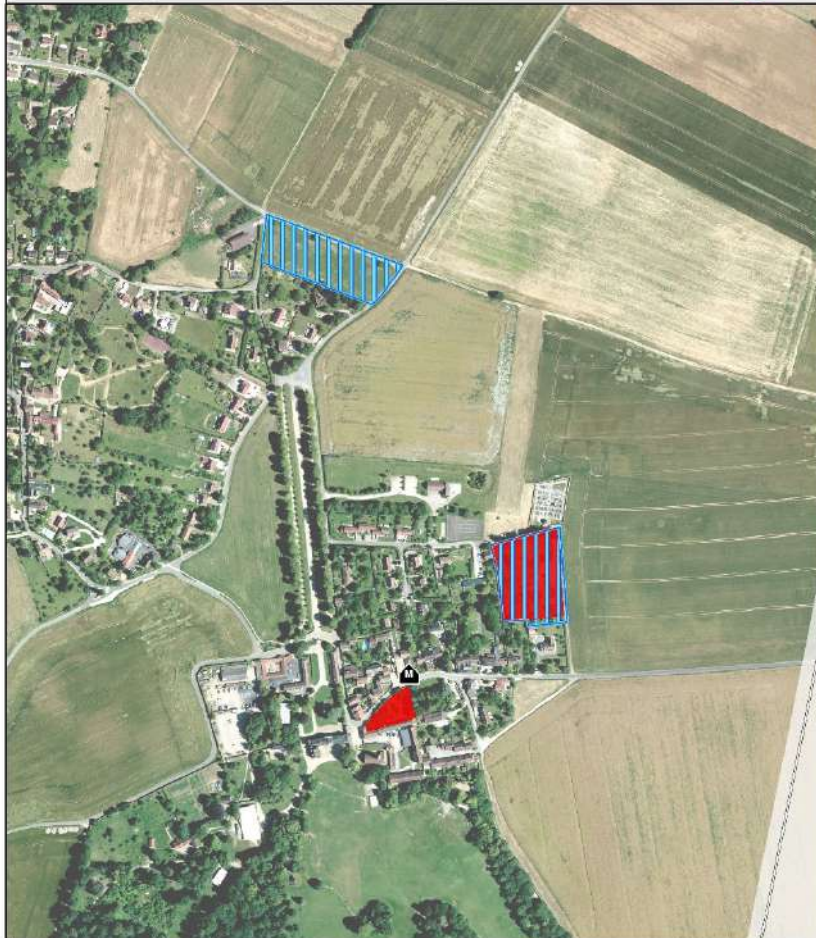
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SFG-Eg / GPS&O
 Réf: 18-10-16, SC-33
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Jambville



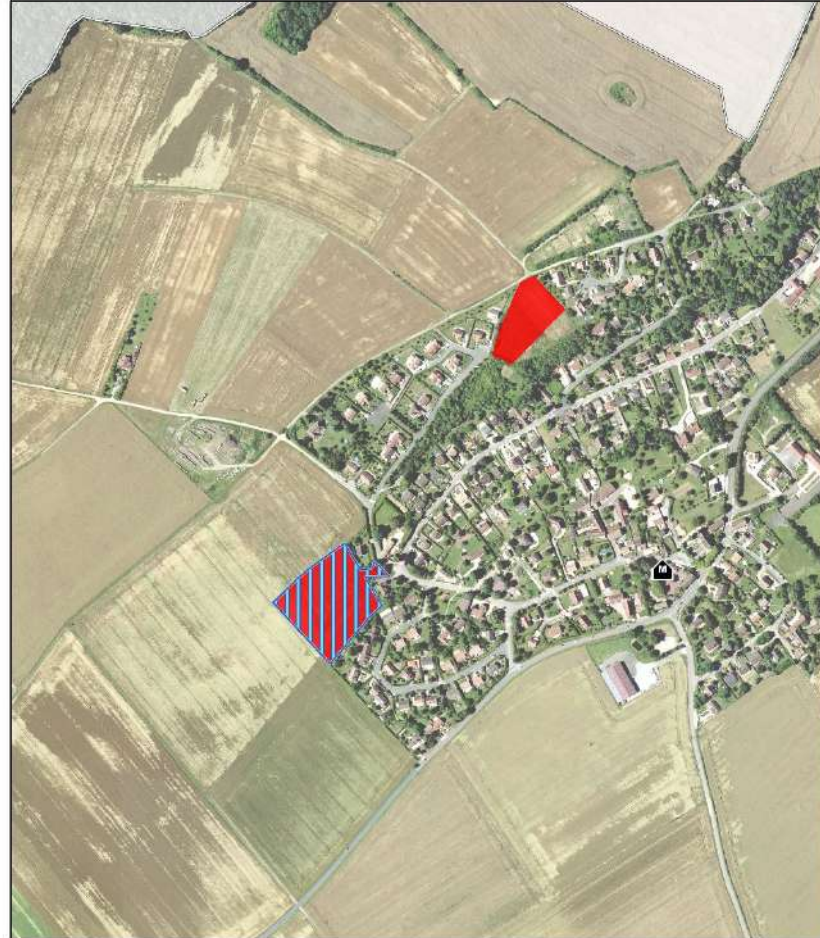
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AU
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&Q
 Réalisation: SIG-BG / GPS&Q
 Réf: 19-10-15_BG-30
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Jouy-Mauvoisin



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AU
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&Q
 Réalisation: SIG-BG / GPS&Q
 Réf: 19-10-15_BG-31
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Jumeauville



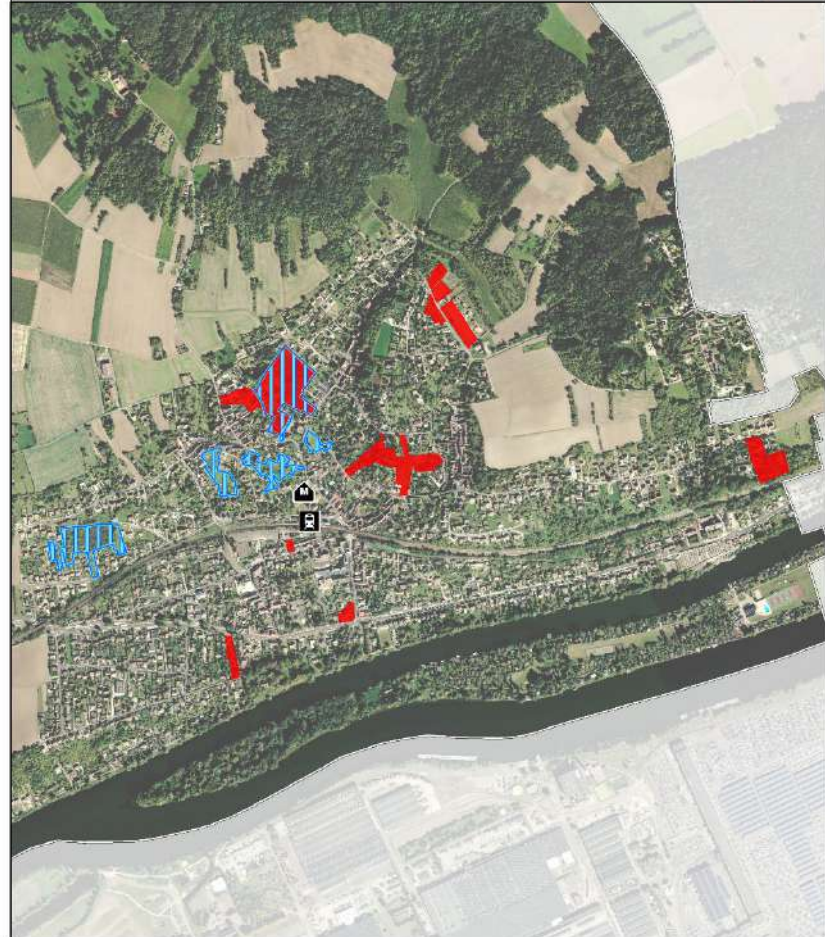
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-32
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Juziers



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-33
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Lainville-en-Vexin



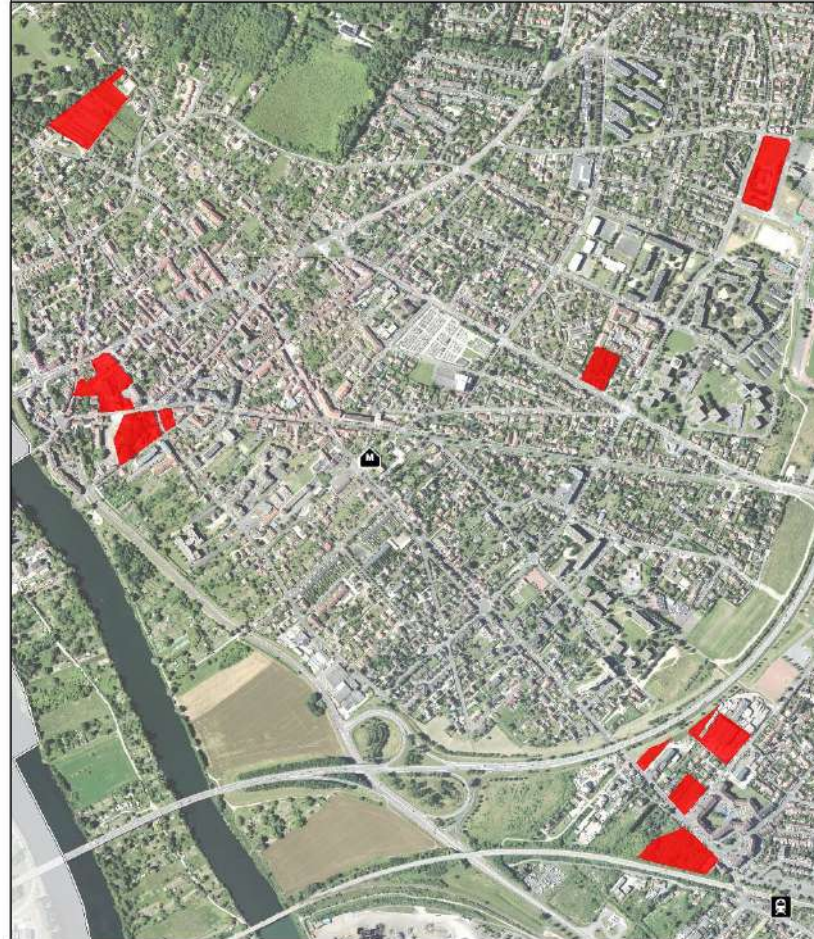
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUM
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Source: BD Ortho IGN 2014 / GPSAO
 Réalisation: SIG-BG / GPSAO
 Réf: 19-10-15_BG-34
 Date: 10/2019



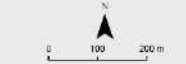
Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Limay



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUM
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Source: BD Ortho IGN 2014 / GPSAO
 Réalisation: SIG-BG / GPSAO
 Réf: 19-10-15_BG-35
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Magnanville



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Source: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-BIG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-36
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Mantes-la-Jolie



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Source: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-BIG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-37
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Mantes-la-Ville



- Zones PLHI
- ▨ Zones 1AU et 2AUM
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf: 19-10-16_SG-30
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Médan



- Zones PLHI
- ▨ Zones 1AU et 2AUM
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf: 19-10-16_SG-30
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Mézières-sur-Seine



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf.: 19-10-15_SG-10
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Mézy-sur-Seine



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf.: 19-10-15_SG-11
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Montalet-le-Bois



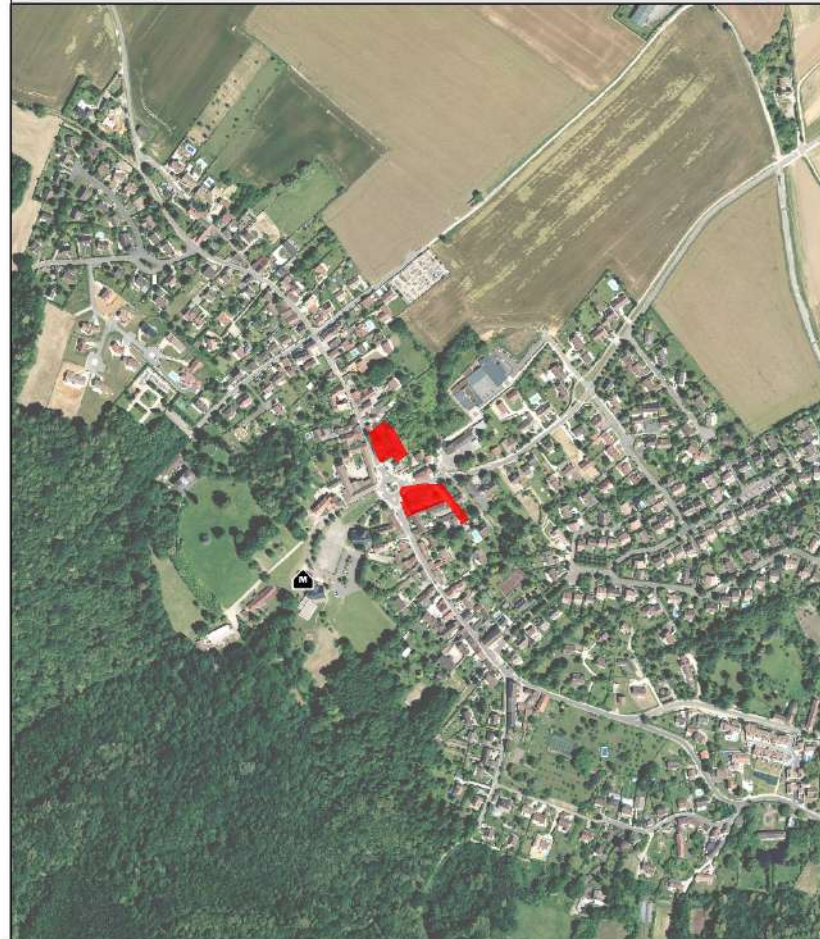
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf.: 19-10-16, SC-42
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Morainvilliers

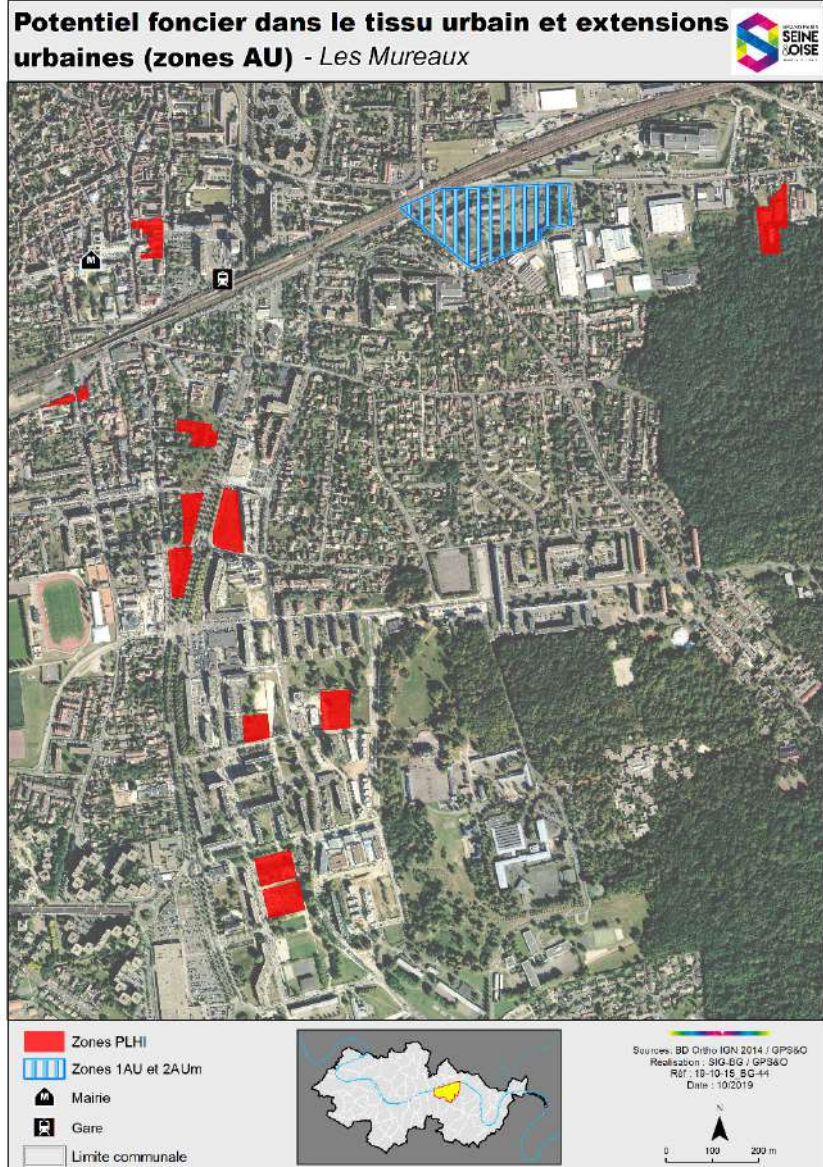


- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale

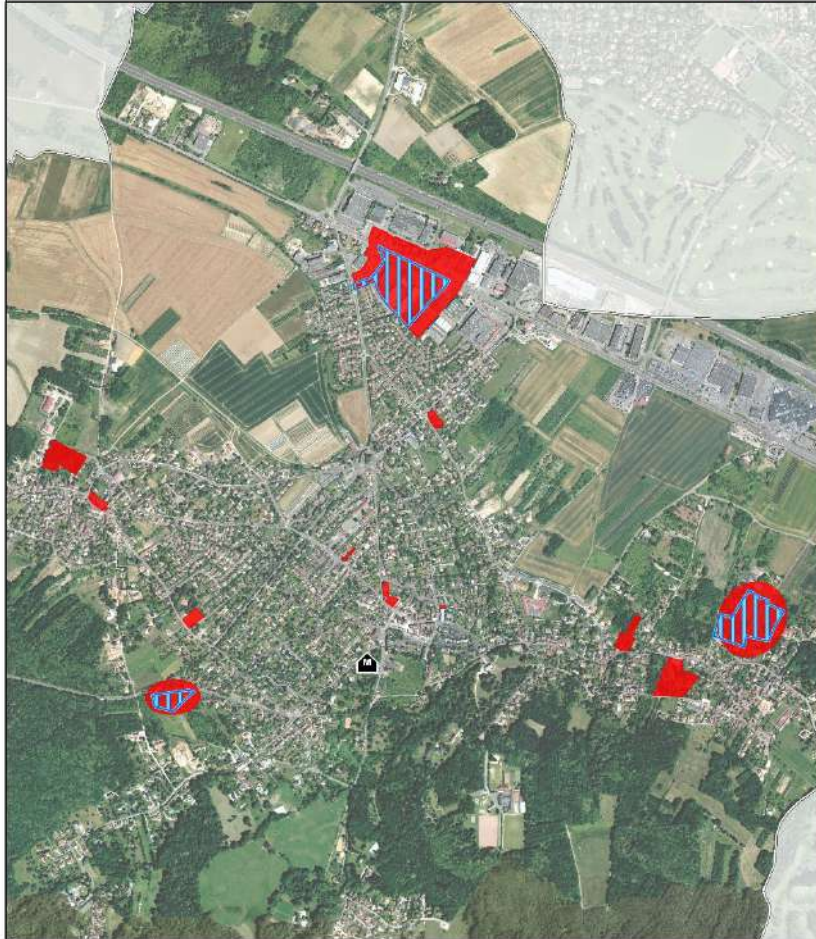


Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf.: 19-10-16, SC-43
 Date: 10/2019

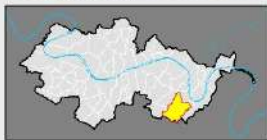




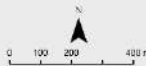
Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Orgeval



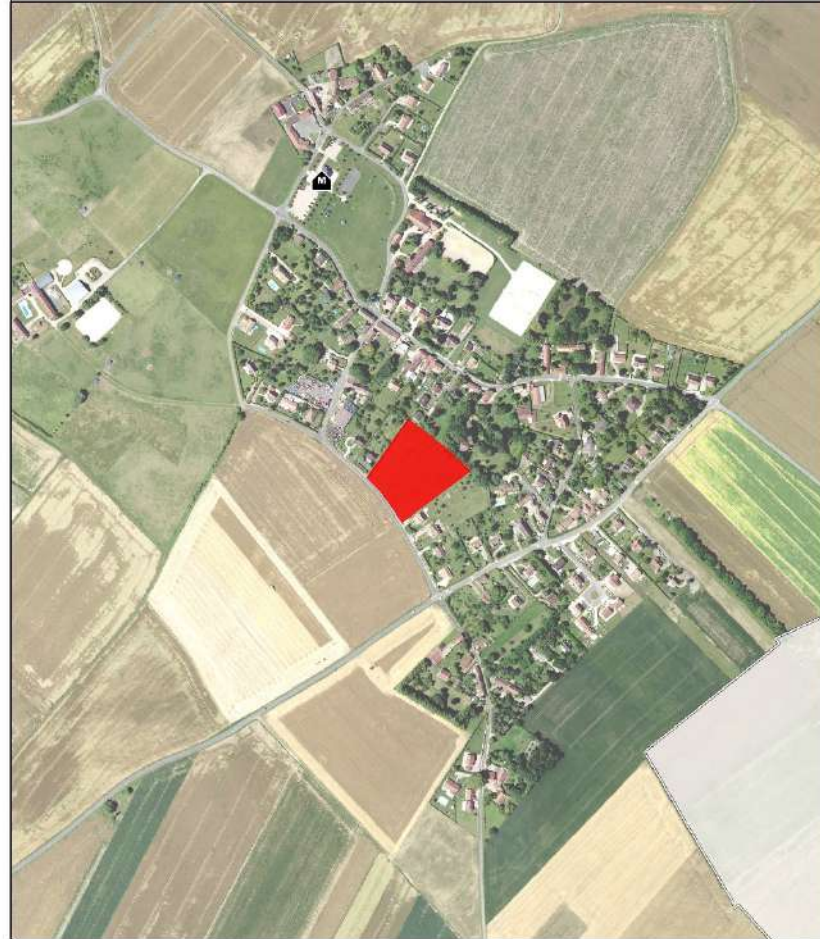
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



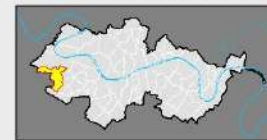
Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf: 19-10-16, SC-46
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Perdreauville



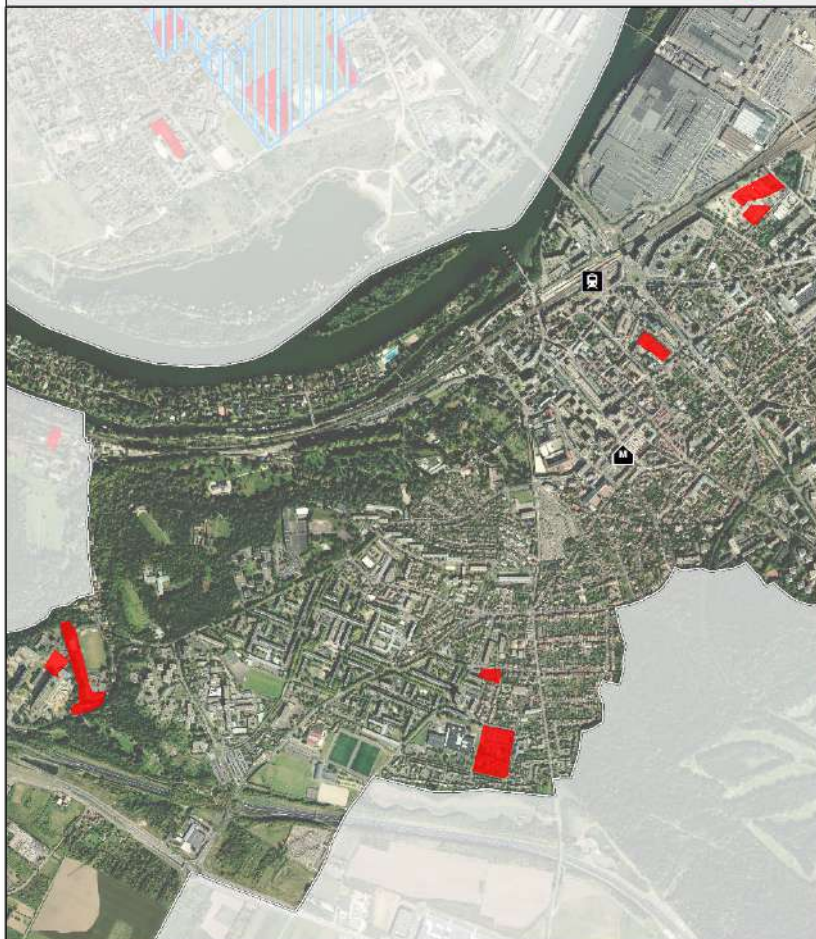
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eg / GPS&O
 Réf: 19-10-16, SC-47
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Poissy

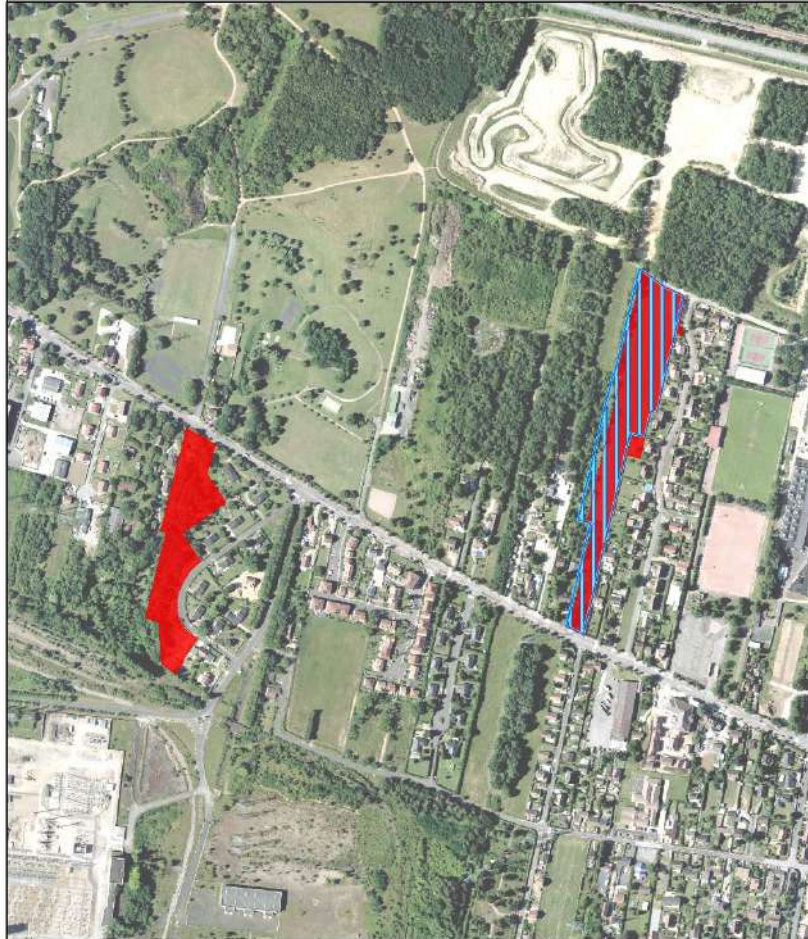


■ Zones PLHI
▨ Zones 1AU et 2AUm
M Mairie
G Gare
 Limite communale

Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-BG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-48
 Date: 10/2019

0 100 200 400 m

Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Porcheville



■ Zones PLHI
▨ Zones 1AU et 2AUm
M Mairie
G Gare
 Limite communale

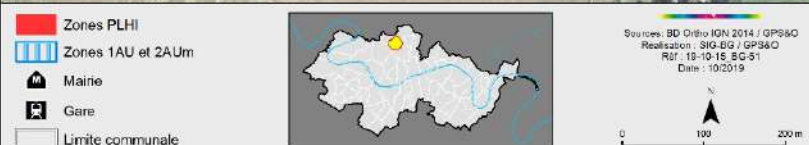
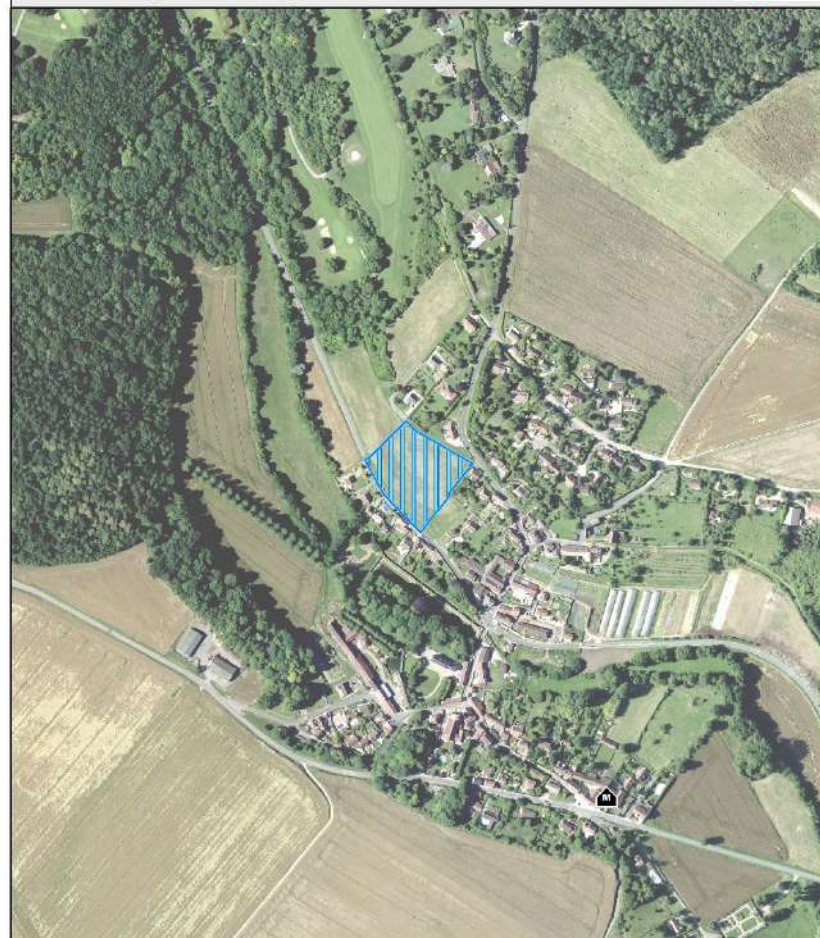
Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-BG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-49
 Date: 10/2019

0 100 200 m

Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Rosny-sur-Seine



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Sailly



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Tessancourt-sur-Aubette



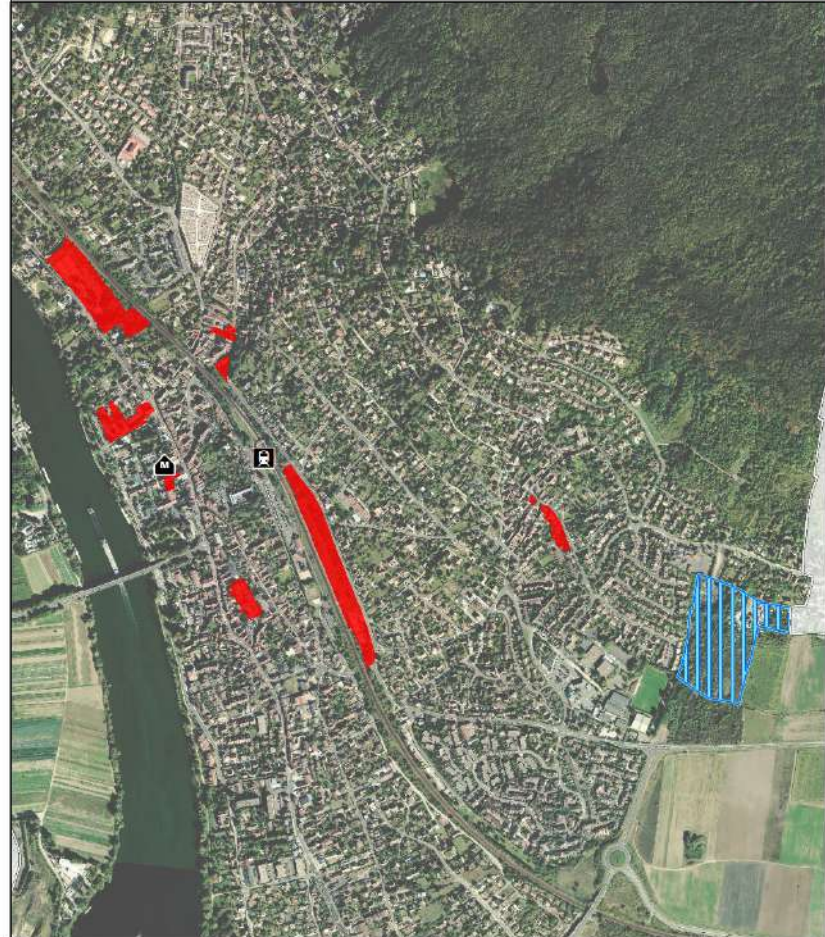
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eig / GPS&O
 Réf: 19-10-16, SC-S3
 Date: 10/2019



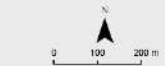
Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Triel-sur-Seine



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-Eig / GPS&O
 Réf: 19-10-16, SC-S3
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Vaux-sur-Seine



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AU
- Mairie
- Gare
- Limite communale



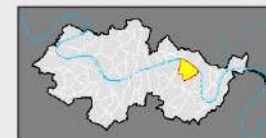
Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EIG / GPS&O
 Réf.: 19-10-16_SG-S4
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Verneuil-sur-Seine



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AU
- Mairie
- Gare
- Limite communale



Sources: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EIG / GPS&O
 Réf.: 19-10-16_SG-S5
 Date: 10/2019



Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Vernouillet



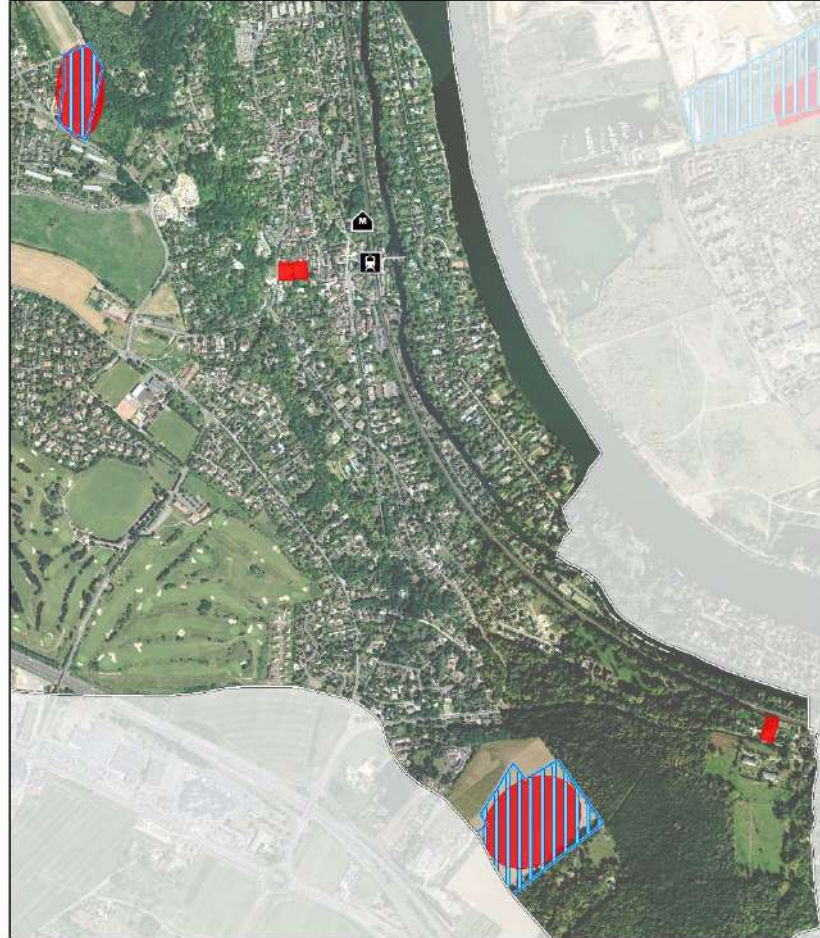
- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Source: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-56
 Date: 10/2019



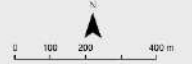
Potentiel foncier dans le tissu urbain et extensions urbaines (zones AU) - Villennes-sur-Seine



- Zones PLHI
- Zones 1AU et 2AUm
- M Mairie
- G Gare
- Limite communale



Source: BD Ortho IGN 2014 / GPS&O
 Réalisation: SIG-EG / GPS&O
 Réf: 19-10-15_BG-57
 Date: 10/2019



B. Besoins et potentiel en matière de développement économique

1. Portait économique du territoire

a. La vallée de Seine : un contexte économique marqué par l'industrie

Berceau de la révolution industrielle en France, la vallée de Seine est un territoire marqué par le développement historique de grands ensembles de production et par d'importants fonciers à vocation économique. Sur le territoire de GPS&O, cela se concrétise à travers la présence de 13 grands sites industriels pour la plupart adossés à de vastes parcs d'activités économiques.

Le nombre d'emplois total s'établit à plus de 125 000 emplois. Il a décliné entre 2006 et 2015 (-3,1%) alors que les emplois régionaux progressaient (+3,1%). L'impact de la crise économique sur le territoire, alors que celui-ci connaissait un regain résidentiel, explique l'accentuation « mécanique » du déséquilibre habitat/emploi (indice de concentration d'emploi de 73 contre 105 pour l'Île-de-France et 99 pour la France en 2015).

Parallèlement, le territoire connaît un taux de chômage nettement supérieur aux moyennes franciliennes et nationales (13,5% en 2015 contre respectivement 12,8% et 14,2%), notamment sur la partie ouest du territoire (zone d'emploi de Mantes) avec une situation qui s'améliore depuis fin 2015. Le déficit d'emplois génère également des mobilités professionnelles importantes : les flux sortants sont deux fois supérieurs aux flux entrants.

Malgré une reprise depuis 2014, le territoire n'a pas retrouvé son niveau d'emplois privés d'avant la crise, contrairement à l'Île-de-France et à la France (près de 3 000 postes perdus sur le territoire en 10 ans). Seul le secteur des services a résisté, porté par les

activités liées à l'emploi, l'action sociale et le transport/entreposage. Les secteurs de la construction et du commerce, précédemment préservés, ont subi l'impact de la crise. Cette dernière a amplifié la perte d'emplois industriels engagée sur le territoire de GPS&O depuis de nombreuses années (plus de 5 000 postes supprimés en 10 ans).

Toutefois, l'industrie reste le deuxième employeur du territoire après les services, avec environ 25 000 salariés privés. Ce secteur constitue un marqueur du territoire, pesant 3 fois plus qu'au niveau régional (28% contre 9%).

b. Des Parcs d'Activités Economiques qui résistent...

Dans ce contexte économique difficile, les parcs d'activités de GPS&O ont vu leur nombre d'emplois progresser entre 2010 et 2012 de 5% (+1 600 emplois privés) grâce à la valorisation et à la mobilisation de nouveaux fonciers.

Avec la désindustrialisation qui frappe le territoire depuis plusieurs décennies, une politique volontariste a été lancée pour réinventer la vocation économique du territoire. Cela passe notamment par la mutation de certains des espaces économiques les plus anciens n'ayant plus d'attractivité économique vers du logement mais également par la constitution de nouvelles offres immobilières et foncières pour les entreprises.

c. ... Mais une nécessité de mobiliser de nouveaux fonciers pour préserver l'activité

L'activité économique du territoire est hybride, se situant entre celle d'un territoire industriel et celle d'un territoire numérique avec une forte présence des activités de sous-traitance (artisanat industriel et logistique industrielle).

Du fait de leur secteurs d'activités, les entreprises sont confrontées à de faibles capacités capitalistiques et à une nécessité d'investir prioritairement sur leurs outils de production. Le coût du foncier et de l'immobilier dans le coût global de leur projet d'implantation est un élément crucial qui obère totalement les projets de renouvellement des sites économiques existants.

Cette incapacité à reproduire de l'économie sur l'économie est d'autant plus complexe sur le territoire de la vallée de Seine que la demande pour développer de nouveaux logements sur les friches économiques est forte.

En 2018, 92 demandes d'implantation ont été enregistrées représentant 119 600 m² de foncier et 122 000 m² de locaux d'activités. La demande reste majoritairement endogène (58%) mais

présente des dynamiques différentes selon les secteurs du territoire :

- ⇒ une demande forte en petite surface à l'Est du territoire pour y développer de l'immobilier d'entreprise,
- ⇒ une forte demande en foncier pour y développer des unités de production et de la logistique,
- ⇒ une demande mixte au centre du territoire.

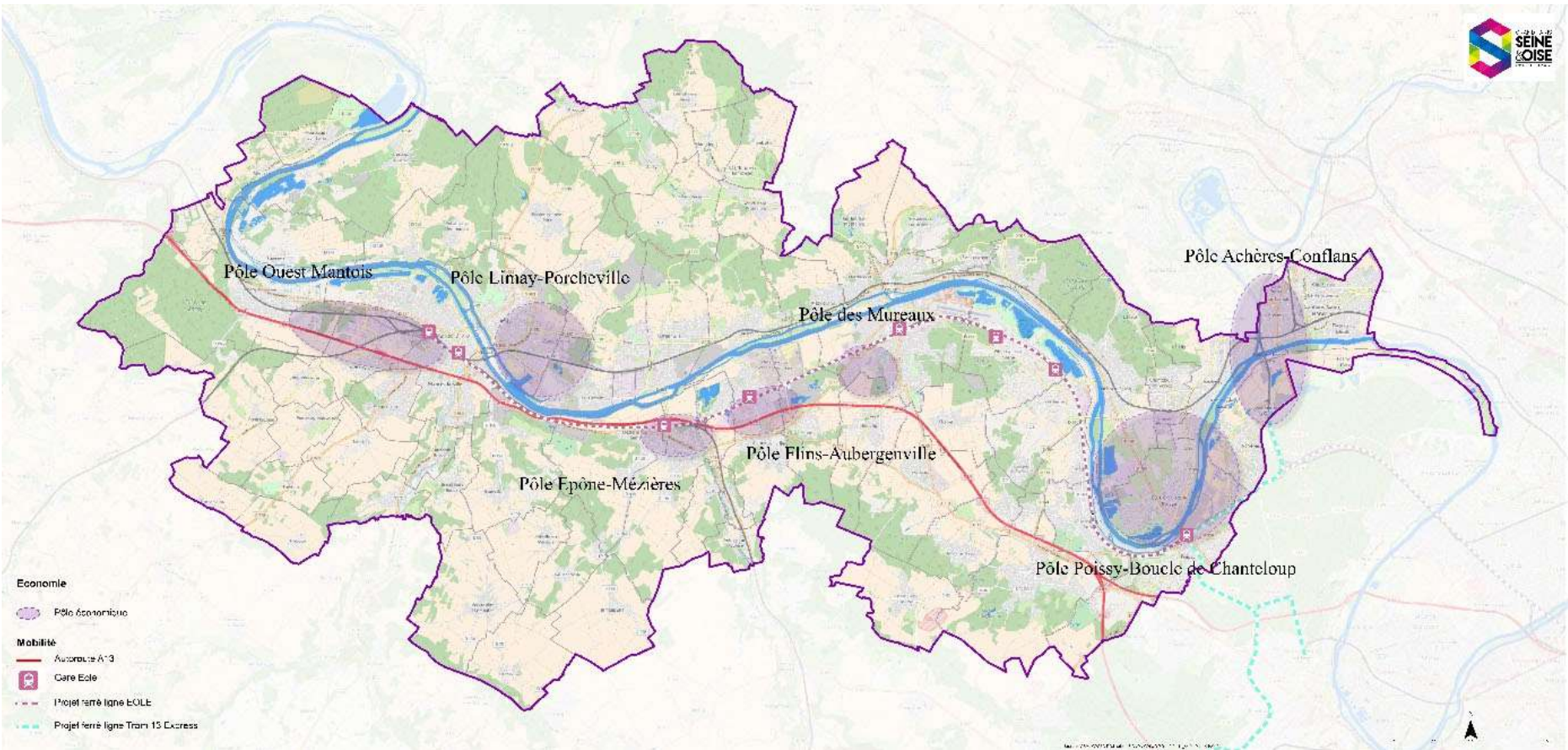
Marqué par une économie productive, par la présence d'infrastructures performantes et par un tissu d'entreprise à faible capacité capitalistique, le développement de GPS&O passe prioritairement par sa capacité à générer de nouveaux fonciers économiques sur l'ensemble de son territoire.

2. Potentiel foncier en matière de développement économique

a. Un développement économique porté par 7 grands pôles d'activités

Représentant plus d'un tiers de l'emploi privé du territoire (29 000 emplois), les parcs d'activités ont un rôle essentiel dans l'équilibre économique du territoire. Afin d'optimiser son action, GPS&O a identifié 7 grands pôles d'activités qui doivent porter le développement du territoire.

GRANDS POLES D'ACTIVITES	TYPE D'ACTIVITES	NOMBRE EMPLOIS	NOMBRE ETABLISSEMENTS	SUPERFICIE (HA)	DENSITE EMPLOIS PAR HA
POLE OUEST MANTOIS	DOMINANTE SERVICES ET COMMERCES	3900	225	415,8	9,4
POLE LIMAY-PORCHEVILLE	DOMINANTE INDUSTRIEL ET PORTUAIRE	4065	220	400,7	10,1
POLE EPONE-MEZIERES	MIXTE	1675	135	96,5	17,4
POLE FLINS-AUBERGENVILLE	MIXTE SITE RENAULT	4880	210	454,5	10,7
POLE DES MUREAUX	MIXTE ARIANE GROUP	2888	135	151	19,1
POLE POISSY-BOUCLE DE CHANTELOUP	MIXTE SITE PSA	12450	280	550,7	22,6
POLE ACHERES-CONFLANS	MIXTE SITE PSMO	3640	280	294,1	12,4



b. Etat du foncier économique disponible dans les grands pôles d'activités

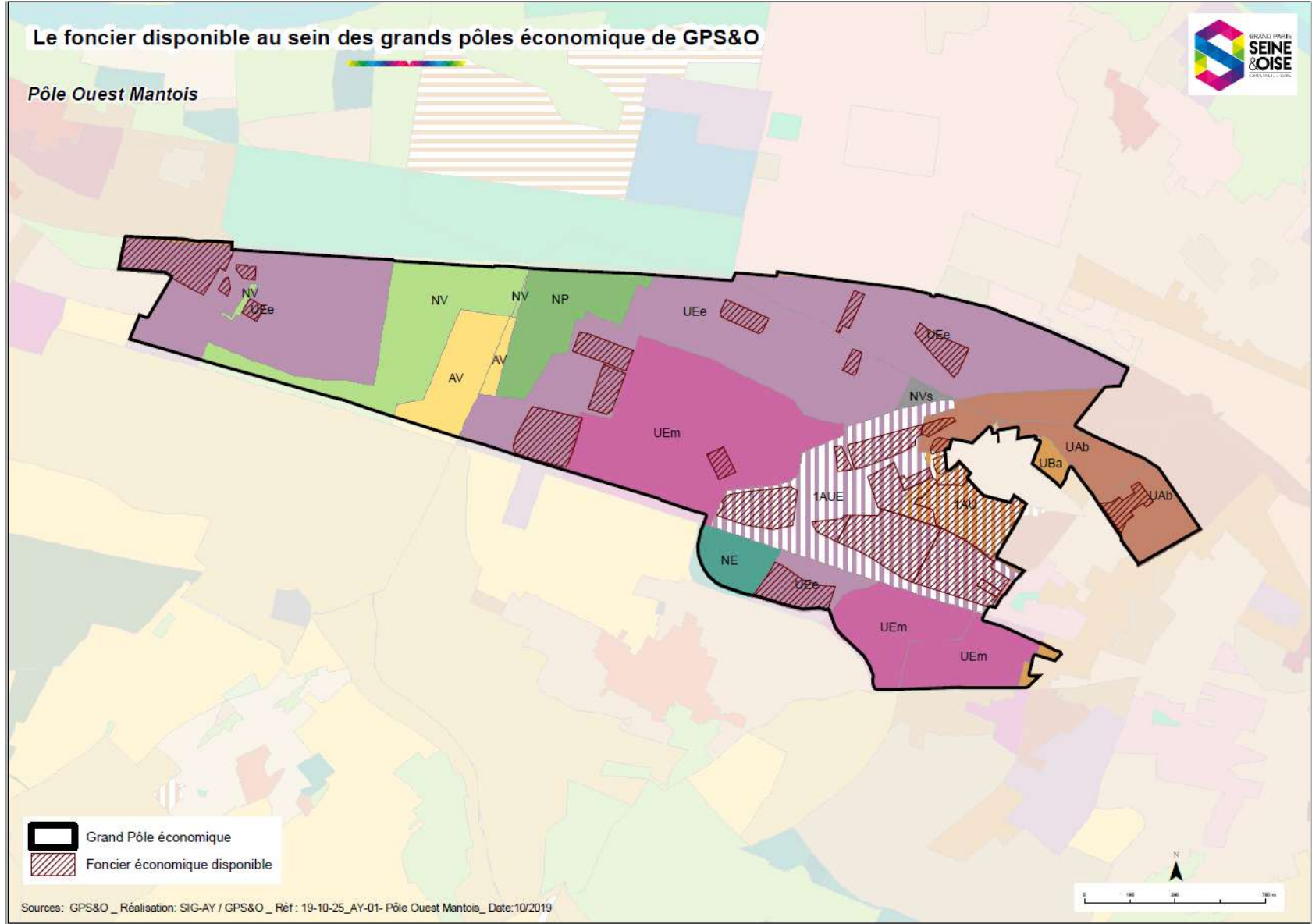
GRANDS POLES D'ACTIVITES	FONCIER DISPONIBLE EN HA	ZONES URBAINES + A URBANISER	TAUX A URBANISER OU RESTRUCTURER EN % (FONCIER DISPO/U+AU)
POLE OUEST MANTOIS	69,9	346,6	20,2%
POLE LIMAY-PORCHEVILLE	103,9	352,1	29,5%
POLE EPONE-MEZIERES	11,6	88,8	13,1%
POLE FLINS-AUBERGENVILLE	13,4	406,7	3,3%
POLE DES MUREAUX	24,2	122,2	19,8%
POLE POISSY-BOUCLE DE CHANTELOUP	91,2	453,7	20,1%
POLE ACHERES-CONFLANS	132,4	228,5	57,9%

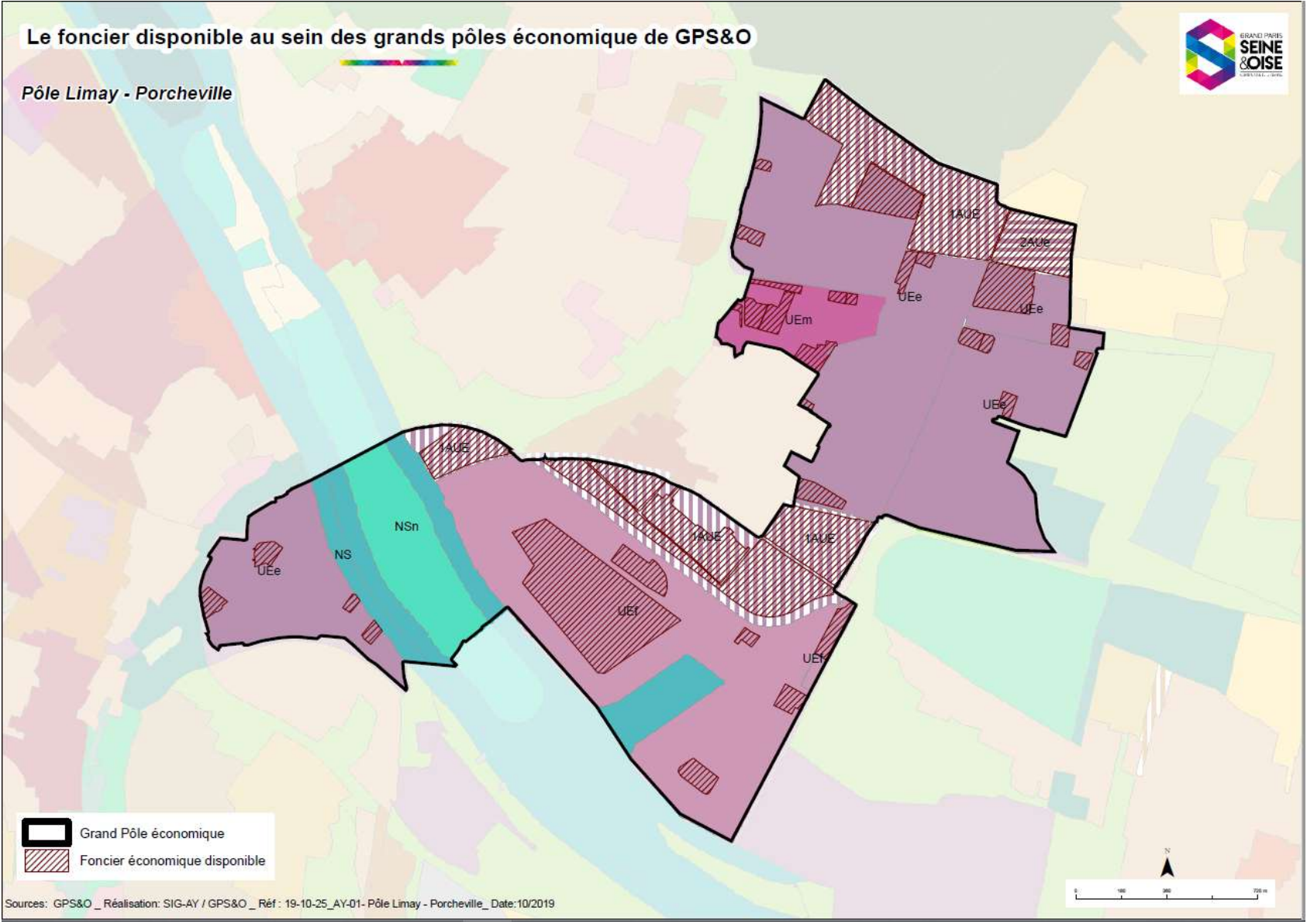
renouvellement des sites économiques existants et le peu de foncier disponible immédiatement, il semble nécessaire de mobiliser de nouveaux fonciers économiques et ce, en extension urbaine sur le territoire de GPS&O.

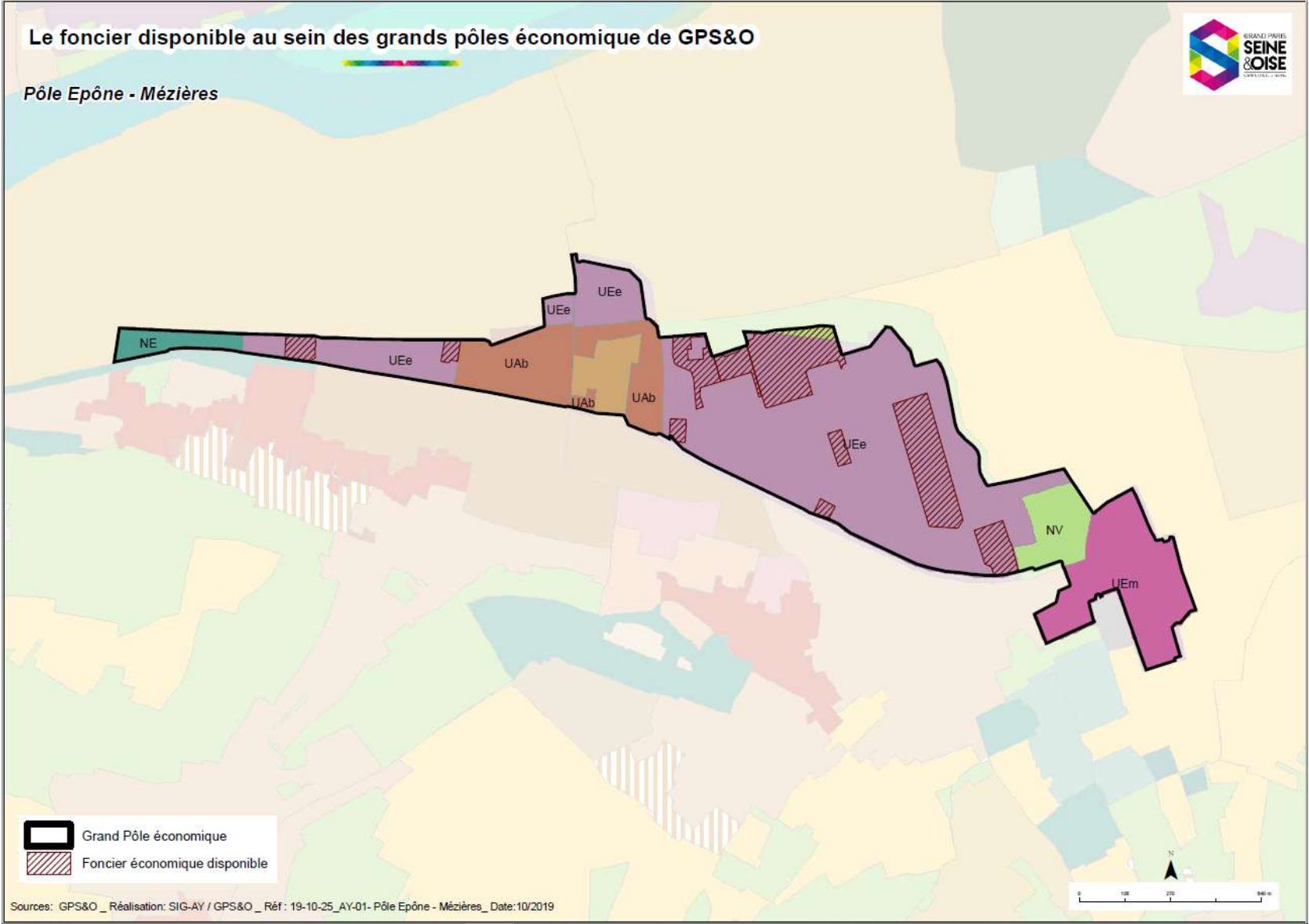
Concernant les grands pôles d'activités du territoire de GPS&O, ceux-ci ne disposent de quasiment plus de foncier disponible immédiatement (zones U et AU) comme en témoignent les cartes précédentes. En effet, les taux à urbaniser ou restructurer sont compris entre 3,3% et 20,2%. Les pôles de Limay-Porcheville (29,5%) et Achères-Conflans (57,9%) ont un taux à urbaniser ou restructurer nettement supérieur mais le foncier est en réalité dédié à la vocation portuaire (zone UEf ou 1AUEf notamment).

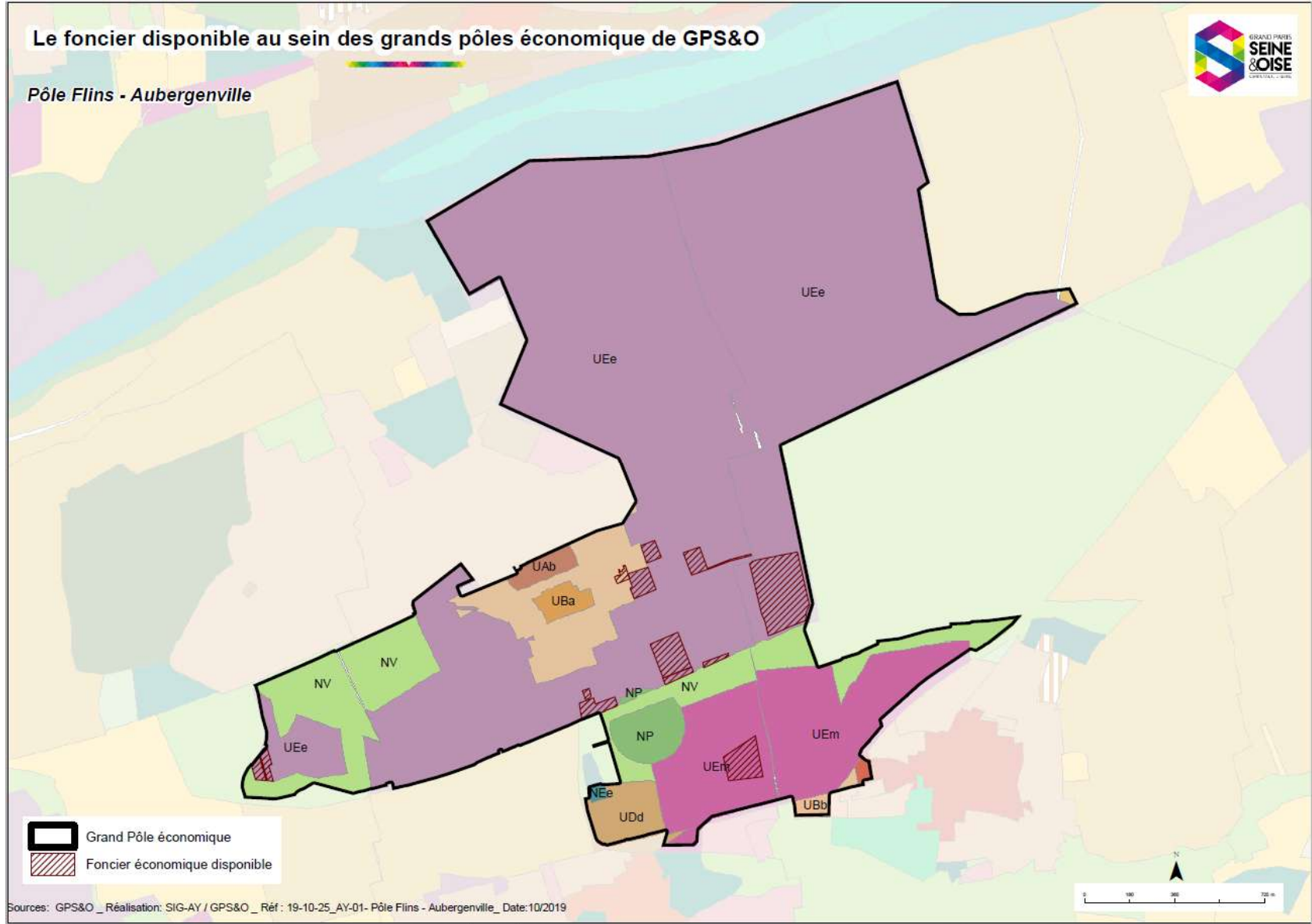
De taille réduite (< 5 ha) et présentant des surcoûts de construction (démolition, dépollution, problème de portance sur les anciens sites d'exploitation, etc.), les friches économiques ne sont pas adaptées aux besoins des entreprises souhaitant s'implanter sur le territoire de GPS&O.

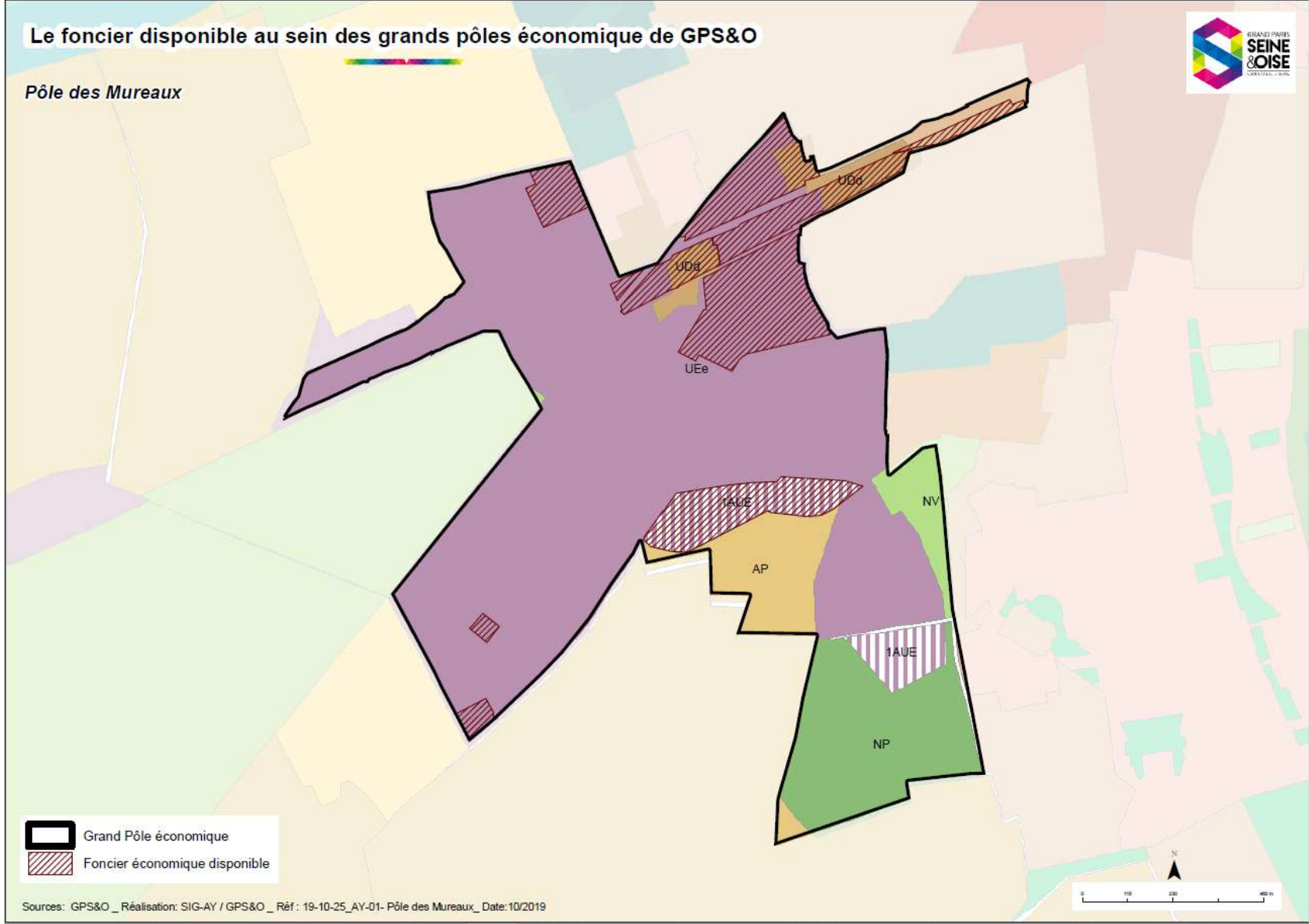
Au vu des éléments précédents tels que la faible capacité capitalistique des entreprises rendant très coûteux les projets de

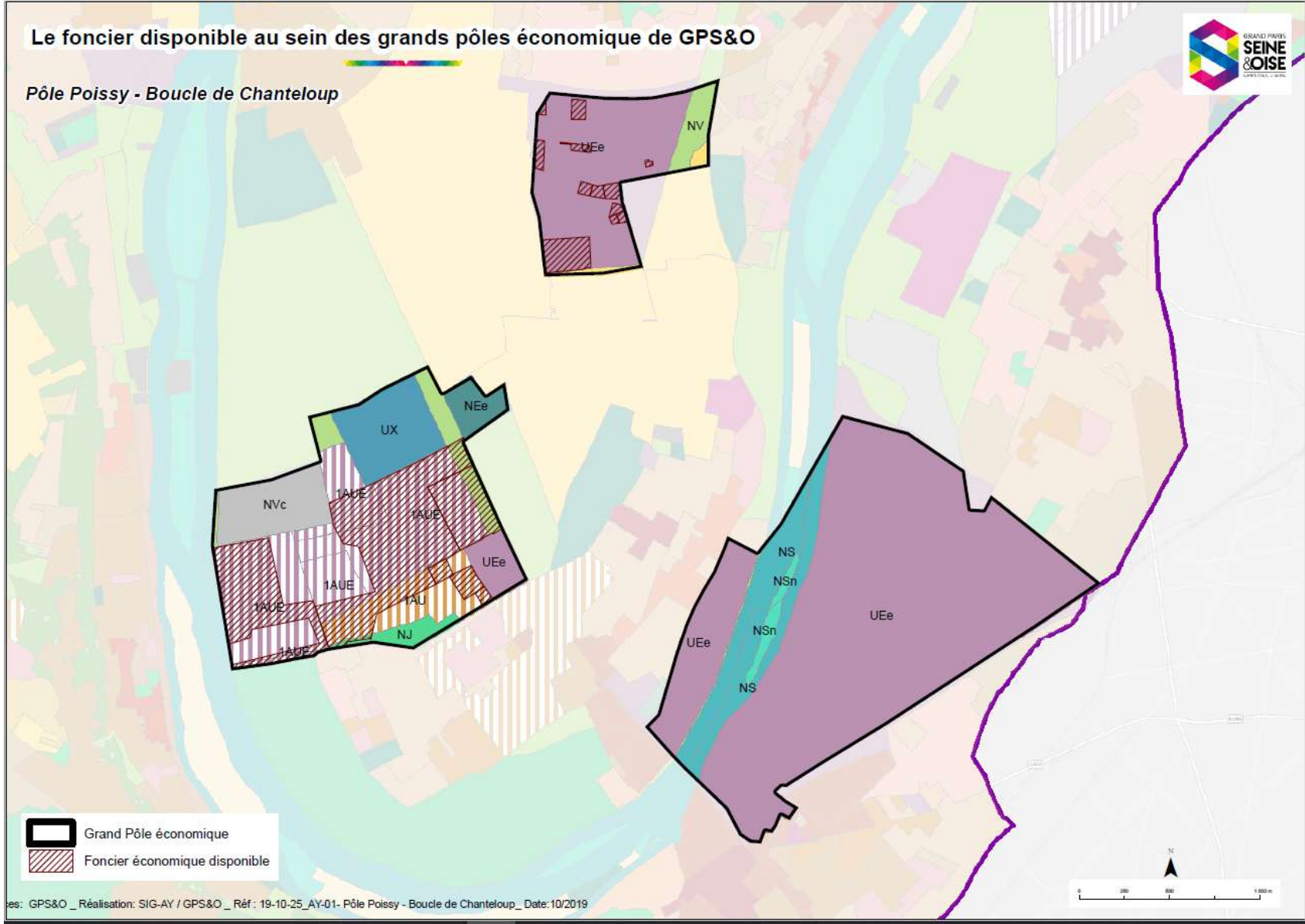












3. Des zones d'extension urbaine indispensables au développement économique

a. Bilan chiffré des zones d'extension urbaine

A horizon 2030, le PLUi prévoit 342,1 ha de zones AU à vocation économique.

ZONES AU A VOCATION ECONOMIQUE	SUPERFICIE EN HA
1AUe	335,4
2AUe	6,7
TOTAL	342,1

b. Besoins liés aux opérateurs publics

Ces zones AU à vocation économique comprennent des espaces économiques anciens mais également en devenir, en intégrant les opérations d'aménagement en cours et à venir portées par la Communauté Urbaine mais aussi par des opérateurs publics : EPAMSA et HAROPA - Port de Paris par exemple. Ces opérations d'aménagement dont il est question représentent 84% du foncier dédié à l'économique (290,3 ha sur 342,1 ha).

PROJETS	SUPERFICIE EN HA
HAROPA – PORT DE PARIS	
PSMO – Achères	84,4
PSMO – Andrésy	11,3
PSMO – Conflans-Ste-Honorine	1,7

Port de Limay	46,4
Eco-Port – Triel-sur-Seine	46,1
Eco-Port – Carrières-sous-Poissy	1,7
EPAMSA	
Mantes Innovaparc - Buchelay	51,6
Ecopole Seine Aval – Carrières-sous-Poissy	47,1
TOTAL OPERATEURS PUBLICS	290,3

c. Besoins liés aux projets de développement portés par GPS&O

La Communauté Urbaine est garante de l'équilibre et de la cohérence du développement économique sur l'ensemble de son territoire en favorisant le développement d'une nouvelle offre foncière répondant aux demandes internes tout en favorisant la complémentarité des opérations en cours et, dans des cas précis, la spécialisation de ses grands pôles d'activités :

- Pôle de l'Ouest Mantois avec une spécialisation autour du commerce de détails et des services en continuité des opérations Mantes Innovaparc et Mantes Université portées par l'EPAMSA ;
- Pôle de Limay-Porcheville avec l'extension du secteur des Hauts Reposoirs devant accueillir des unités de production en lien avec les activités existantes et le Port de Limay dont une extension est prévue par HAROPA – Port de Paris.

La multiplication des opérations d'aménagement de foncier économique répond donc à une demande locale importante, différenciée selon les secteurs géographiques, et en

complémentarité avec les opérations portées par les structures et organismes d'Etat.

Ainsi sur les 342,1 ha identifiés en extension urbaine (1AUe ou 2AUe) :

- 290,3 ha, soit plus de 85 %, sont liés aux opérations portées par des aménageurs d'Etat ou assimilés et dont les développements sont prévus sur des temporalités longues (PSMO de 2024 à 2038) et pouvant proposer des modalités opérationnelles ne correspondant pas aux modèles économiques des entreprises (système d'amodiation pour les plateformes portuaires). De même, les opérations d'aménagement portées par l'EPAMSA se positionnent sur des secteurs d'activités spécialisés (Tertiaire pour Mantes Innovaparc et Université, Eco-construction pour l'Ecopole Seine Aval). Ces projets ne permettent donc pas de répondre à l'ensemble des demandes d'implantation sur le territoire de GPS&O ;
- 51,8 ha composés pour des projets de développement portés par la Communauté Urbaine pour constituer une offre foncière complémentaire sur les différents secteurs de son territoire.

PROJETS	SUPERFICIE EN HA
Extension des Garennes - Les Mureaux	5,3
Extension des Garennes - Bouafle	2,9
Extension zone des Erables - Bouafle	1,8
Extension des Hauts Reposoirs - Limay	23,5
Extension des Hauts Reposoirs - Guitrancourt	6,7
Extension du PAE des Groux - Morainvilliers	3,9

Zone économique Poissy (limite Chambourcy)	7,7
TOTAL	51,8

Ces projets de développement représentent seulement 16% du foncier dédié à l'économique (51,8 ha sur 342,1 ha).

C. Analyse de la consommation d'espace

1. Objectifs en matière de densification/intensification urbaine

a. Dans le tissu urbain existant

La densification et l'intensification urbaine sont inhérentes au contexte législatif récent (lois Grenelle, loi ALUR, etc.). 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 ».

C'est à cet objectif d'intensification urbaine que répond le PLUi notamment au travers de :

- Zones mixtes, UA, UB, UC et UD, dans lesquelles globalement toutes les fonctions urbaines sont admises ;
- La zone UAb, nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, dont l'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine ;
- Règles souples et ambitieuses en matière de densité (implantation, emprise au sol, gabarit, Coefficient de Pleine Terre) ;

- La mise en œuvre de bandes de constructibilité principale et secondaire pour permettre la densification/intensification en premier rang.

En compensation, un certain nombre de mesures et d'outils ont été mis en œuvre pour assurer la préservation du cadre de vie de façon complémentaire aux objectifs de densification du tissu urbain.

En zone pavillonnaire UDa par exemple, le règlement écrit et graphique prévoit ainsi plusieurs dispositifs en faveur de la préservation des cœurs d'ilots (CIL - cœurs d'ilots et lisières de jardins) et de la limitation des divisions de terrains (bandes de constructibilité principale et secondaire). Cela répond 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 et en organisant les divisions parcellaires en cohérence avec la volonté de conserver la dominance végétale des quartiers.

b. En zones d'extension urbaine (AU) couvertes par une OAP

Concernant les zones d'extension urbaine (zones AU couvert par une OAP notamment), la loi ELAN est venue renforcer le dispositif en faveur de la densification. Ainsi l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme prévoit que les OAP peuvent dorénavant explicitement « favoriser la densification ».

C'est dans cet objectif qu'ont été élaborées les OAP de secteurs dans le PLUi.

Dans les OAP de secteurs à échelle communale tout comme dans les OAP de secteurs à échelle métropolitaine, la densification et l'intensification urbaine constituent des objectifs prioritaires. Des densités minimales de construction sont d'ailleurs prévues dans la majorité de ces OAP.

Dans les OAP de secteurs des communes rurales par exemple, des objectifs de densité minimale de construction ont été indiqués. Les secteurs couverts par une OAP doivent désormais tendre vers environ 20 logements par ha.

Dans les communes rurales, la majeure partie des OAP n'a été réalisée que dans le cadre de projets d'envergure nécessitant une programmation d'ensemble. Le règlement du PLUi permet, notamment pour les communes rurales (par le biais de la zone UAd) d'augmenter la densité dans les enveloppes urbaines. Pour la partie Nord du territoire, l'urbanisation est privilégiée dans le tissu urbain existant en accord avec la Charte du PNR du Vexin Français qui salue le respect de cet objectif dans son avis.

Autre exemple, dans les OAP de secteurs à enjeux métropolitains, il est désormais indiqué en préambule que *« les orientations d'aménagement et de programmation à enjeux métropolitains ont pour objet l'articulation des grandes opérations d'aménagements, de logements, d'infrastructures de transports, de zones d'activités économiques, etc. dans un but d'intensification urbaine ciblée au service des usagers du territoire. Cela implique dans la plupart des secteurs concernés et en particulier les pôles gares, une densification urbaine et notamment une densification de l'habitat. Ainsi, les opérations de logements qui prennent place dans les espaces destinés à l'habitat identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation à enjeux métropolitains devront concourir à maintenir ou générer une densité minimale de 35 logements à l'hectare. Les secteurs ou sous-secteurs pour lesquels une orientation de l'OAP défini une densité moindre ne sont pas concernés par cette prescription. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation à enjeux métropolitains peuvent également servir à préserver des secteurs d'une densification qui ne serait pas pertinente ».*

c. Un accompagnement des communes rurales pour répondre à leurs besoins en logements

Bien que la priorité ait été donnée, dans le sens des politiques publiques nationales, pour globalement canaliser les zones en extension dans les secteurs les plus urbains, les mieux équipés et les mieux desservis en transports alternatifs à la voiture individuelle, une attention particulière a également été apportée aux communes les plus rurales afin de répondre à leurs besoins en logements relatifs au desserrement des ménages et au maintien de leur population.

Le PLUi a identifié un certain nombre de secteurs à densifier au sein de ces communes en les dotant d'outils réglementaires pertinents (notamment d'OAP) afin de faciliter, d'une part, l'usage du foncier correspondant et, d'autre part, le développement de morphologies urbaines d'habitat individuel et intermédiaire alternatives aux quartiers pavillonnaires, première source de consommation d'espaces sur le territoire français.

Le tableau suivant fait état des 14 communes rurales couvertes par une OAP en zone U :

COMMUNE	ZONAGE	OAP
Boinville-en-Mantois	UAd	OAP - Secteur 1
Boinville-en-Mantois	UDa	OAP – Secteur 2
Boinville-en-Mantois	UDa	OAP - Secteur 3
Drocourt	UDa3	OAP - Secteur "Chemin des Ravenelles"
Drocourt	UAd	OAP - Secteur "Route Départementale 983"
Evecquemont	UDb	OAP - Secteur "Ermitage"
Evecquemont	UAd	OAP - Secteur "Adhémar"
Favrieux	UAd / UDa	OAP - Secteur "Chemin de la Mare à Grue"

Flacourt	UDa	OAP - Secteur "route de Boinvilliers"
Follainville-Dennemont	UAd/UDa3	OAP - Secteur "Croix de Mantes/Victor Hugo "
Fontenay-Mauvoisin	UDa	OAP - Secteur "Le Clos Boulet"
Gaillon-sur-Montcient	UAd	OAP - Secteur "Parcelles 79/80/81"
Goussonville	UDa	OAP - Secteur "Nord-Est du Bourg"
Goussonville	UDa/UAd	OAP - Secteur "Ilot Central"
Goussonville	UDa	OAP - Secteur "Nord-Ouest du Bourg"
Guitrancourt	UDa	OAP - Secteur "Centre bourg"
Jambville	UAd	OAP - Secteur "Entrée de Village - rue du Moustier"
Jouy-Mauvoisin	UDa	OAP - Secteur "OAP 1"
Les Alluets-le-Roi	UDa	OAP - Secteur "Maule (D45)"
Montalet-le-Bois	UAd/NPh/AV	OAP - Secteur "rue des Lavandières nord"
Montalet-le-Bois	UAd/NPh/NV	OAP - Secteur "rue des Lavandières sud"
Montalet-le-Bois	UDb	OAP - Secteur "Damply"
Montalet-le-Bois	UDa	OAP - Secteur "Route des Féréts"
Soindres	UDa	OAP - Secteur "Site 1 en cœur de village"
Soindres	UAd	OAP - Secteur "Site 2 en cœur de village"

Au total, les communes rurales concentrent donc 25 OAP (74%) sur des zones U et 9 dans des zones AU (26%).

Bien que non obligatoire au sens du Code de l'Urbanisme, l'élaboration de 25 OAP dans des zones U de communes rurales s'est avérée être indispensable pour permettre un développement urbain plus vertueux (moins de consommation d'espaces et plus de densité urbaine).

2. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

a. Un effort accru de réduction des zones AU entre POS/PLU communaux et PLUi

▪ Comparaison POS/PLU & PLUi / Analyse de l'Etat

L'analyse effectuée par les services de l'Etat, dans son avis, fait état d'environ 1 600 ha de zones AU dans les PLU et POS actuels ainsi que dans les POS aujourd'hui caducs.

Avec 576 ha de zones 1AU et 103 ha de zones 2AU, le PLUi réduit ainsi d'environ 60 % la surface de ses zones AU en comparaison des documents actuels, en les répartissant selon les destinations suivantes : 51 % à vocation économique, 36 % à vocation mixte (dont habitat), 11 % pour le campus du PSG et 2 % à vocation d'équipements (chiffres actualisés pour approbation PLUi).

L'Etat souligne ainsi l'effort effectué quant à la réduction des zones AU en cohérence avec l'objectif ambitieux du PADD de réduire « significativement » la consommation d'espaces par rapport à celles des dix dernières années.

- Comparaison POS/PLU & PLUi / Analyse GPS&O

L'analyse effectuée par les services de la communauté urbaine GPS&O fait état d'environ 1 410 ha de zones AU dans les versions des POS/PLU communaux au 1^{er} janvier 2016.

ZONES	POS / PLU au 1 ^{er} janvier 2016	PLUi	EVOLUTION (TAUX VARIATION)
URBAINES - U	11938 ha	11373 ha	-4,7%
A URBANISER - AU	1410 ha	679 ha	-51,8%
AGRICOLLES - A	18398 ha	18869 ha	+2,5%
NATURELLES - N	19122 ha	19949 ha	+4,3%
TOTAL	50868 ha	50868 ha	-

La comparaison entre les zonages des documents d'urbanisme POS/PLU communaux et celui du PLUi témoigne d'une évolution vertueuse et d'une ambition intercommunale moins consommatrice d'espaces puisque ce sont près de 731 ha de zones AU qui ont été supprimées, soit près de la moitié de ces zones.

b. Modalités de calcul de la consommation d'espaces NAF

- MOS 2017, une évolution mineure

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers durant la période 2003 - 2012, a constitué le socle du raisonnement pour fixer un objectif chiffré de modération de la

consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le PADD.

Cette analyse porte sur la consommation de l'espace réalisée à partir d'une méthode précise de définition des enveloppes urbaines de 2003, dans les 73 communes de la CU.

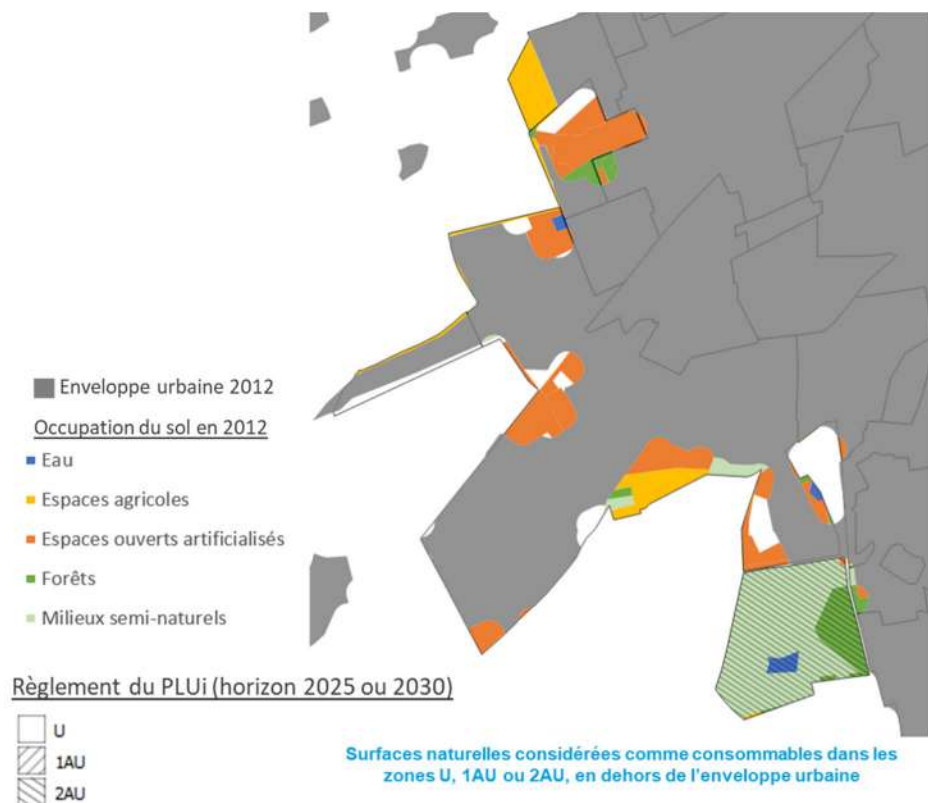
Cette analyse ne sera pas actualisée entre l'arrêt et l'approbation, car les outils EVOLUMOS de l'IAU Ile-de-France, pour les périodes 2003 – 2012 et 2008 – 2017 démontrent, par une évaluation comparative des tendances d'évolution de la consommation de l'espace, un écart non significatif entre les chiffres de ces 2 périodes, équivalent à seulement 16% de différence.

- Méthodologie

De la même manière que la consommation d'espace entre 2003 et 2012 a été calculée (cf. Etat Initial de l'Environnement) et en accord avec le cadrage de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), la méthode et les résultats de consommation d'espace retenus sont les suivants.

La consommation potentielle est celle des zones urbaines, à urbaniser, qu'elles soient déjà desservies ou non par des réseaux (1AU ou 2AU) sur les espaces hors enveloppe urbaine telle que définie dans le Mode d'Occupation des Sols de 2012 (MOS 2012).

Sur l'exemple ci-dessous, les espaces en couleur hors enveloppe urbaine (en gris) sont comptés.



Certains des espaces non comptés dans l'enveloppe urbaine ne comptent toutefois pas comme des espaces consommables car ils sont déjà occupés : les cimetières, les campings par exemple.

Les espaces bénéficiant de prescriptions graphiques (protection pour des motifs écologiques et/ou paysagers) sont exclus de la consommation.

Par ailleurs, compte tenu des pratiques actuelles, des prescriptions limitant la constructibilité, des dispositions des OAP prévues dans les

zones AU, il est appliqué un coefficient de conservation des espaces verts de 25% qui ne rentrent pas dans le calcul.

D'autre part, le potentiel maximum de constructibilité dans les zones urbaines n'étant jamais exploité, on applique un coefficient de rétention foncière de 25% dans ces zones sauf pour les zones pavillonnaires (UDa, UDb et UDe) où un coefficient de rétention foncière plus élevé est appliqué notamment en raison de l'inconstructibilité liée à la bande de constructibilité secondaire.

D'autres éléments significatifs entrent par ailleurs dans ce calcul de la consommation d'espaces NAF dès lors qu'ils sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine :

- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
- Les Emplacements Réservés (ER)

c. **Bilan chiffré de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)**

- Consommation liée aux zones Urbaines (U) et à urbaniser (AU)



Sur la base de ces hypothèses, on constate ainsi que, sur tout le territoire de GPS&O, ce sont 844 ha qui sont potentiellement consommés dont 285 ha d'espaces agricoles, 60 ha de forêts et 159 ha de milieux semi-naturels.

Le reste concerne majoritairement des espaces ouverts artificialisés (324 ha) ainsi que de la surface en eau (16 ha). Les espaces ouverts dits artificialisés sont des parcs ou des jardins, des surfaces engazonnées avec ou sans arbustes, des jardins de l'habitat, des terrains de sport en plein air dont la situation actuelle pourrait bien changer au regard d'une extension de l'urbanisation ou d'une intensification des zones urbaines.

La consommation moyenne annuelle prévue entre 2012 et 2030 à l'horizon du PLUi est donc de 47 ha par an soit une réduction significative du rythme de la consommation de ces 10 dernières

années. Pour rappel, le chiffre indiqué dans l'Etat Initial de l'Environnement et repris dans le PADD est de 65,5 ha.

Les espaces agricoles sont consommés majoritairement par les zones à urbaniser, des espaces agricoles rémanents sont également potentiellement menacés en zone urbaine.

	U	1AU	2AU	U+1AU+2AU
EAU	5 ha	10 ha	0 ha	15 ha
ESPACES AGRICOLES	102 ha	168 ha	14 ha	285 ha
ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISES	270 ha	48 ha	5 ha	324 ha
FORETS	45 ha	3 ha	12 ha	60 ha
MILIEUX SEMI-NATURELS	73 ha	56 ha	30 ha	159 ha
TOTAL GENERAL	497 ha (59%)	285 ha (34%)	62 ha (7%)	844 ha

Avec la méthode MRAE, Les zones urbaines représentent près de 59% de la consommation des espaces NAF tandis que les zones 1AU 34% et les zones 2AU 7%.

L'Etat souligne dans son avis qu'un nombre important (et sur une surface totale non négligeable comme nous venons de le voir) de zones U en extension n'a pas été classé en AU pour s'assurer d'une programmation et d'une densité adaptée au contexte urbain environnant.

Or, dans le PLUi, les zones classées en zones U correspondent à la volonté de prendre en compte les conditions de desserte par les

réseaux des terrains concernés. En général, cela concerne de faibles emprises foncières, déjà desservies par une voie d'accès. Les terrains concernés n'ayant pas vocation à accueillir une opération d'aménagement ne nécessitent pas un classement en zone AU.

▪ Consommation liée aux STECAL



Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), situés en dehors de l'enveloppe urbaine représentent quant à eux 39 ha de consommation dont 11 sur des forêts et milieux semi-naturels, 6 sur des espaces agricoles et 21 actuellement en espaces ouverts artificialisés.

	STECAL
EAU	0 ha

ESPACES AGRICOLES	6 ha
ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISES	21 ha
FORETS	9 ha
MILIEUX SEMI-NATURELS	2 ha
TOTAL GENERAL	39 ha

Les STECAL sont au nombre de 47 sur le territoire de GPS&O.

Chaque STECAL du PLUi correspond à un sous-secteur NVs. Ces sous-secteurs (NVs1 à NVs6) sont différenciés selon leur destination principale. Ils représentent environ 86 ha, soit seulement 0,4% des zones naturelles (N).

COMMUNES	TYPE STECAL	SUPERFICIE EN HA
NVs1 / HABITAT		
Hargeville	NVs1	1,5
Le Tertre-Saint-Denis	NVs1	0,2
Mézy-sur-Seine	NVs1	0,2
Soindres	NVs1	0,9
Soindres	NVs1	4,0
Soindres	NVs1	0,5
NVs2 / CAMPING		
Epône	NVs2	2,7
Triel-sur-Seine	NVs2	2,9
Verneuil-sur-Seine	NVs2	1,4
NVs3 / TERRAIN GENS DU VOYAGE		
Buchelay	NVs3	1,6
Carrières-sous-Poissy	NVs3	1,3

Conflans-Sainte-Honorine	NVs3	0,3
Vernouillet	NVs3	0,7
NVs4 / TOURISME, LOISIRS, CULTURE		
Andrésy	NVs4	6,4
Ecquevilly	NVs4	4,0
Guernes	NVs4	1,0
Médan	NVs4	0,4
Médan	NVs4	2,2
Médan	NVs4	2,4
Rosny-sur-Seine	NVs4	2,1
Rosny-sur-Seine	NVs4	0,6
Rosny-sur-Seine	NVs4	0,4
Vernouillet	NVs4	1,4
Villennes-sur-Seine	NVs4	1,1
NVs5 / ACTIVITES MEDICALES - PARAMEDICALES		
Aubergenville	NVs5	2,6
Breuil-Bois-Robert	NVs5	3,0
Buchelay	NVs5	0,2
Chapet	NVs5	5,9
Ecquevilly	NVs5	2,2
Evecquemont	NVs5	2,2
Goussonville	NVs5	1,7
Magnanville	NVs5	14,4
Meulan-en-Yvelines	NVs5	3,6
Meulan-en-Yvelines	NVs5	0,6
Perdreauville	NVs5	1,0
Soindres	NVs5	0,5
NVs6 / ACTIVITES ECONOMIQUES		
Achères	NVs6	1,1
Arnouville-lès-Mantes	NVs6	0,3
Arnouville-lès-Mantes	NVs6	0,4
Epône	NVs6	1,3
Flacourt	NVs6	1,4

Guerville	NVs6	0,4
Oinville-sur-Montcient	NVs6	0,5
Orgeval	NVs6	0,6
Perdreauville	NVs6	1,0
Saint-Martin-la-Garenne	NVs6	0,4
Tessancourt-sur-Aubette	NVs6	0,5

La loi ELAN ayant complété l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, les STECAL prévus dans le PLUi ont bien un caractère exceptionnel au regard des caractéristiques du territoire et répondent aux nouveaux critères de définition introduits par la nouvelle réglementation.

Les STECAL du PLUi :

- Précisent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Fixent les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité que les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
- Consommation liée aux Emplacements Réservés



Les Emplacements Réservés (ER) considérés sont ceux au bénéfice de la Communauté Urbaine de GPS&O ou des communes. Les projets extra-communautaires dont l'intérêt dépasse l'échelle de la communauté urbaine ne peuvent être considérés dans les incidences du projet de PLUi puisque ces ER pré-existaient pour partie et s'imposent au projet. Ils sont toutefois à considérer dans le cumul des incidences en termes de consommation d'espace.

Ce sont des espaces réservés pour des infrastructures de type : voies publiques, ouvrages publics, installations d'intérêt général, logements sociaux / mixité sociale, servitudes de localisation. Les ER pour création d'espaces verts et continuités écologiques ne sont pas comptés.

Les emplacements réservés notamment liés aux projets d'infrastructures routières rentrent bien dans le calcul de la consommation d'espaces NAF.

La consommation attendue pour les ER est de 99 ha dont 43 ha sur des espaces agricoles, par ailleurs classés en A ou N, sur des forêts ou milieux semi-naturels pour 48 ha majoritairement classés en N.

	EMPLACEMENTS RESERVES
EAU	0 ha
ESPACES AGRICOLES	43 ha
ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISES	9 ha
FORETS	27 ha
MILIEUX SEMI-NATURELS	21 ha
TOTAL GENERAL	99 ha

- Zones NE non intégrées dans le calcul de la consommation d'espaces NAF

La zone NE correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air. Ce zonage NE permet de préserver les espaces naturels présents sur le secteur, tout en permettant l'accueil des équipements d'intérêts collectifs et services publics ainsi que d'activités de loisirs de façon très limitée, conformément à l'emprise maximale très faible autorisée dans la zone.

La Zone NE et ses secteurs NEe et NEI représentent seulement 8% des zones naturelles (N).

En effet, l'emprise au sol en zone NE, limitée à seulement 5% de la superficie du terrain, peut être considérée comme mineure.

S'agissant des secteurs NEe et NEI, les emprises au sol des nouvelles constructions sont limitées à seulement 15% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, afin de permettre une extension limitée de ces constructions.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il a été décidé de ne pas intégrer l'artificialisation de cette zone NE dans le calcul de la consommation d'espaces NAF.

- Consommation d'espaces NAF / Bilan

Tout confondu, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par les projets du PLUi pourrait s'élever à 982 ha soit environ 55 ha par an entre 2012 et 2030.

	U+1AU +2AU	STECAL	ER	TOTAL CONSO D'ESPACE
EAU	15 ha	0 ha	0 ha	16 ha
ESPACES AGRICOLES	285 ha	6 ha	43 ha	334 ha
ESPACES OUVERTS ARTIFICIALISES	324 ha	21 ha	9 ha	354 ha
FORETS	60 ha	9 ha	27 ha	96 ha
MILIEUX SEMI-NATURELS	159 ha	2 ha	21 ha	183 ha
TOTAL GENERAL	844 ha	39 ha	99 ha	982 ha

L'objectif inscrit dans le PADD de « réduire d'environ 15% 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), soit une réduction significative à horizon 2030 » est atteint.

	PERIODE 2003-2012	PERIODE 2012-2030	EVOLUTION (TAUX VARIATION)
CONSO D'ESPACES NAF	65,5 ha	55 ha	-19,5%

D. SDRIF et limitation de la consommation d'espace

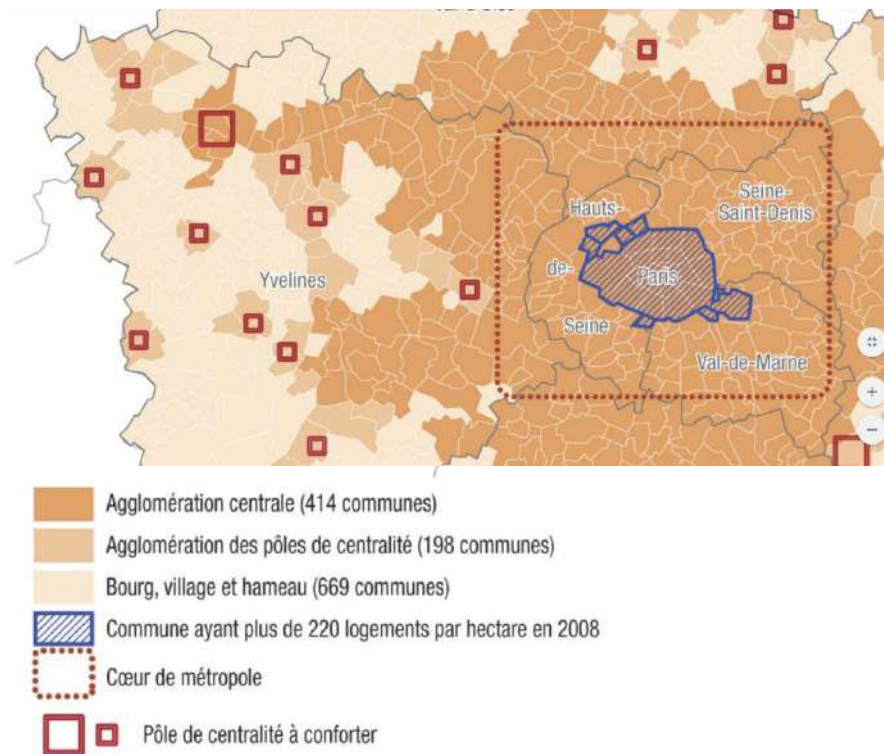
1. Les grandes entités

a. Les grandes entités géographiques

En vue de la traduction du projet spatial régional dans les documents d'urbanisme locaux, la carte des grandes entités géographiques établit une typologie des communes relevant d'objectifs et d'orientations différentes :

- **le cœur de métropole** correspond à l'espace urbanisé dense à structurer en continuité avec Paris, ensemble de renouveau démographique, de maillage et d'intensification ;
- **l'agglomération centrale** correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre le cœur de métropole et l'espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts ; elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE ;
- **les agglomérations des pôles de centralité** correspondent au réseau des villes qui ont vocation à mailler l'espace rural ; elles sont définies par la présence du pôle de centralité proprement dit, désignant la commune regroupant les fonctions économiques, les équipements et les services indispensables à la vie quotidienne, et par le reste des communes qui lui sont agglomérées (selon la définition de l'INSEE) ;
- **les bourgs, villages et hameaux** correspondent aux communes aux caractéristiques rurales, c'est-à-dire les villages ruraux, les bourgs importants ou les petites communes urbaines comprenant un faible niveau d'emploi et des équipements et services de proximité.

Extrait de la carte des grandes entités géographiques du SDRIF



Sur la Communauté Urbaine GPS&O, on recense :

- 35 communes catégorisées en « agglomération centrale »

COMMUNE	GRANDE ENTITE GEOGRAPHIQUE - SDRIF
Achères	Agglomération Centrale
Andrésy	
Aubergenville	
Auffreville-Brasseuil	
Buchelay	
Carrières-sous-Poissy	
Chanteloup-les-Vignes	
Chapet	
Conflans-Sainte-Honorine	
Évecquemont	
Flins-sur-Seine	
Follainville-Dennemont	
Gaillon-sur-Montcient	
Gargenville	
Hardricourt	
Issou	
Juziers	
Limay	
Magnanville	
Mantes-la-Jolie	
Mantes-la-Ville	
Médan	
Meulan	
Mézy-sur-Seine	
Les Mureaux	
Orgeval	
Poissy	
Porcheville	
Tessancourt-sur-Aubette	
Triel-sur-Seine	
Vaux-sur-Seine	
Verneuil-sur-Seine	
Vernouillet	
Vert	
Villennes-sur-Seine	

- 9 communes catégorisées en « agglomération des pôles de centralité »

COMMUNE	GRANDE ENTITE GEOGRAPHIQUE - SDRIF
Aulnay-sur-Mauldre	Agglomération des Pôles de Centralité
Épône	
La Falaise	
Méricourt	
Mézières-sur-Seine	
Mousseaux-sur-Seine	
Nézél	
Rolleboise	
Rosny-sur-Seine	

- 29 communes catégorisée en « bourg, village et hameau »

COMMUNE	GRANDE ENTITE GEOGRAPHIQUE - SDRIF
Les Alluets-le-Roi	Bourg, Village et Hameau
Arnouville-lès-Mantes	
Boinville-en-Mantois	
Bouafle	
Breuil-Bois-Robert	
Brueil-en-Vexin	
Drocourt	
Ecquevilly	
Favrieux	
Flacourt	
Fontenay-Mauvoisin	
Fontenay-Saint-Père	
Goussonville	
Guernes	
Guerville	
Guitrancourt	
Hargeville	
Jambville	
Jouy-Mauvoisin	
Jumeauville	
Lainville-en-Vexin	
Montalet-le-Bois	
Morainvilliers	
Oinville-sur-Montcient	

Perdreauville	
Sailly	
Saint-Martin-la-Garenne	
Soindres	
Le Tertre-Saint-Denis	

2. Les espaces urbanisés

a. Préambule – Densifier plutôt que de s'étaler

Le schéma directeur encourage le développement de quartiers denses et mixtes, dans des tissus urbanisés existants ou futurs. La priorité donnée à la densification est favorisée au profit de la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels.

La démonstration de l'effort en termes d'accueil de nouvelles populations et d'emplois et de densification doit apparaître dans les documents d'urbanisme locaux, notamment à l'aide de données chiffrées. Le SDRIF énonce les objectifs attendus et définit les modalités de calcul à partir d'une appréciation de l'espace urbanisé favorable à la densification. Cette définition plus restreinte de la base de calcul vise à exclure les espaces urbains peu denses.

Les espaces urbanisés se définissent par opposition aux espaces agricoles, boisés naturels, en eau. Ce sont les espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique, les équipements ainsi que les espaces ouverts urbains tels que les espaces verts publics, jardins privés, jardins familiaux, friches urbaines, etc.

L'identification de l'espace urbanisé communal est nécessaire pour répondre aux orientations suivantes :

- orientations communes pour le calcul de l'augmentation de la capacité d'accueil ;
- orientations relatives aux espaces urbanisés à optimiser pour le calcul de l'augmentation minimale de 10 % de la densité humaine ;
- orientations relatives aux quartiers à densifier à proximité des gares pour le calcul de l'augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ;

- orientations relatives aux extensions des secteurs de développement à proximité des gares, aux agglomérations des pôles de centralité à conforter et à l'extension des bourgs, villages et hameaux pour le calcul de l'extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal.

b. Augmentation minimale de 10% de la densité humaine dans les espaces urbanisés à optimiser

Le SDRIF impose un accroissement minimal de la densité humaine de 10% à horizon 2030 dans les espaces urbanisés à optimiser.

Densité humaine = rapport entre la somme de la population et de l'emploi et la superficie des espaces urbanisés). Les chiffres issus du référentiel territorial SDRIF étant anciens (INSEE RP 2012 pour la population et l'emploi), ils ont été actualisés avec les dernières données disponibles (INSEE RP 2015).

46 communes doivent voir la densité de leurs espaces urbanisés à optimiser augmenter de 10% minimum. Il s'agit des communes suivantes : Arnouville-les-Mantes, Auffreville-Brasseuil, Aulnay-sur-Mauldre, Boinville-en-Mantois, Bouafle, Breuil-Bois-Robert, Brueil-en-Vexin, Chapet, Drocourt, Ecquevilly, Evécquemont, Favrieux, Flacourt, Flins-sur-Seine, Follainville-Dennemont, Fontenay-Mauvoisin, Fontenay-St-Père, Gaillon-sur-Montcient, Goussonville, Guernes, Guerville, Guitrancourt, Hargeville, Jambville, Jouy-Mauvoisin, Jumeauville, La Falaise, Lainville-en-Vexin, Le Tertre-St-Denis, Les Alluets-le-Roi, Magnanville, Médan, Méricourt, Mézy-sur-Seine, Montalet-le-Bois, Morainvilliers, Mousseaux-sur-Seine, Oinville-sur-Montcient, Orgeval, Perdreauville, Rolleboise, Sailly, Saint-Martin-la-Garenne, Soindres, Tessancourt-sur-Aubette et Vert.

- Population

En 2015, la population de GPS&O est de 408 672 habitants.

En 2030, la population envisagée de GPS&O sera de 450 000 habitants. Cette augmentation de population prévue à horizon 2030 est le résultat de la construction de logements à la fois en renouvellement urbain et en extension urbaine.

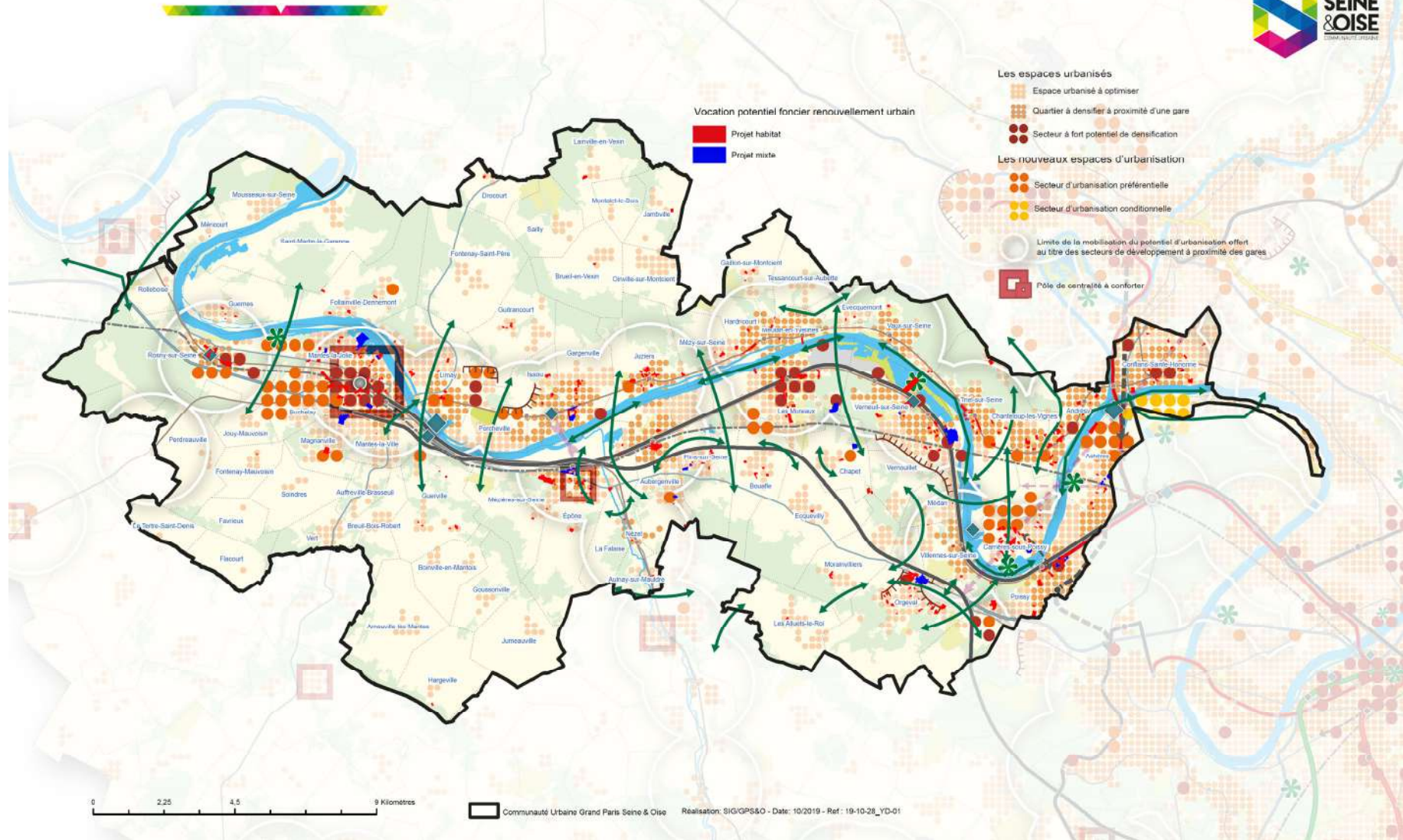
L'analyse des capacités de densification dans le tissu urbain (renouvellement urbain) fait état de 437 sites où il est possible d'accueillir 14 076 logements en projetant des densités hypothétiques au regard des catégories de communes (rurales, périurbaines, urbaines).

Ces 437 sites sont situés dans les enveloppes urbaines définie par le Mode d'Occupation du Sol (MOS) 2012 et sont pour la majeure partie identifiés sur la carte de destination générale du SDRIF par des pastilles « espace urbanisé à optimiser » comme l'indique la carte ci-après.

En appliquant une taille moyenne des ménages à 2,46 personnes (taille moyenne des ménages projetée), ce sont donc 34 626 habitants supplémentaires que devrait accueillir le territoire de la Communauté Urbaine GPS&O dans les espaces urbanisés à optimiser à horizon 2030.

	ELABORATION PLUi - 2016	PLUi - 2030
POPULATION	408 672 habitants	443 298 habitants

Potentiel foncier dans le tissu urbain existant / SDRIF



▪ Emploi

En 2015, le nombre d'emploi de GPS&O est de 125 680 emplois.

Il est très difficile de projeter un nombre d'emploi sur un territoire. Aussi, il a été considéré qu'en maintenant à minima le taux d'emploi d'ici à 2030, le nombre d'emploi envisagé devrait augmenter proportionnellement à la hausse de la population active.

	ELABORATION PLUi - 2016	PLUi - 2030
EMPLOI	125 680 emplois	136 329 emplois

Ce sont donc 10 649 emplois supplémentaires que devrait accueillir le territoire de la Communauté Urbaine GPS&O dans les espaces urbanisés à optimiser à horizon 2030.

▪ Densité humaine

Au 1^{er} janvier 2016, les zones urbaines des documents d'urbanisme communaux représentent 11 938 ha.

En 2030, les zones urbaines du PLUi représenteront 11 373 ha.

	ELABORATION PLUi - 2016	PLUi - 2030	EVOLUTION
POPULATION	408 672 habitants	443 298 habitants	+ 34 626 habitants
EMPLOI	125 680 emplois	136 329 emplois	+ 10 649 emplois
SUPERFICIE ESPACES URBANISES	11 938 hectares	11 373 hectares	- 565 hectares

DENSITE HUMAINE	44,8	51	+13,8%
------------------------	------	----	--------

La population et l'emploi augmentent de façon concomitante entre 2016 et 2030.

La superficie des espaces urbanisés diminue légèrement entre 2016 et 2030 (densification, compactification et réduction des zones urbaines en limite de zones agricoles, naturelles et forestières).

La densité humaine augmente donc de + 13,2% entre 2016 (44,8) et 2030 (51), l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation minimale de 10% de la densité humaine dans les espaces urbanisés à optimiser est respectée.

Le PLUi répond à cette orientation du SDRIF relative à la densification notamment au travers de :

- zones mixtes, UA, UB, UC et UD, dans lesquelles globalement toutes les fonctions urbaines sont admises ;
- la zone UAb, nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, dont l'objectif est de permettre le développement le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine ;
- règles souples et ambitieuses matière de densité (implantation, emprise au sol, gabarit, coefficient de pleine terre) ;
- la mise en œuvre de bandes de constructibilité principale et secondaire pour permettre la densification/intensification en premier rang.

Cette densification de ces espaces urbanisés à optimiser (augmentation de la densité humaine notamment) permet également de répondre aux orientations communes du SDRIF en matière d'activité et d'emploi et en matière de commerce.

c. Augmentation minimale de 15% de la densité humaine dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare

Le SDRIF impose un accroissement minimal de la densité humaine de 15% dans les quartiers à proximité des gares à horizon 2030.

27 communes doivent voir la densité de leurs espaces urbanisés à optimiser augmenter de 15% minimum. Il s'agit des communes suivantes : Achères, Andrésy, Aubergenville, Buchelay, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Conflans-Ste-Honorine, Epône, Gargenville, Hardricourt, Issou, Juziers, les Mureaux, Limay, Mantes-la-Jolie, Mantes-la-Ville, Meulan, Mézières-sur-Seine, Nézel, Poissy, Porcheville, Rosny-sur-Seine, Triel-sur-Seine, Vaux-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Vernouillet, Villennes-sur-Seine.

HABITANTS / SECTEUR GARE - 2016	EMPLOIS / SECTEUR GARE - 2016	SUPERFICIE / SECTEUR GARE	DENSITE HUMAINE / SECTEUR GARE - 2016
331 283 habitants	101 880 emplois	4643,8 ha	93,3

HABITANTS / SECTEUR GARE - 2030	EMPLOIS / SECTEUR GARE - 2030	SUPERFICIE / SECTEUR GARE	DENSITE HUMAINE / SECTEUR GARE - 2030
395 513 habitants	121 634 emplois	4643,8 ha	111,4

La densité humaine augmente de + 19,4 % entre 2016 et 2030 dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare, l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation minimale de 15% de la densité humaine dans ces quartiers est respectée.

SECTEUR GARE	DENSITE HUMAINE / SECTEUR GARE 2016	DENSITE HUMAINE / SECTEUR GARE 2030	EVOLUTION
Gare d'Andrésy	105,6	128,0	21%
Gare d'Aubergenville/Elisabethville	82,8	100,9	22%
Gare de Chanteloup-les-Vignes	84,0	89,8	47%
Gare des Clairières de Verneuil	75,4	107,1	28%
Gare d'Epône-Mézières	61,0	72,1	16%
Gare de Gargenville	62,0	58,8	29%
Gare de Juziers	45,7	209,9	27%
Gare de Mantes-la-Jolie	165,7	213,2	18%
Gare de Poissy	180,1	66,0	40%
Gare de Vaux-sur-Seine	47,0	102,4	26%
Gare de Vernouillet/Verneuil	81,5	100,8	55%
Gare de Villennes-sur-Seine	65,0	99,9	33%

Cette augmentation de 15% de la densité humaine dans les secteurs gare de GPS&O est attendue sur la rive gauche mais également sur la rive droite comme l'indique le tableau suivant avec quelques gares du territoire prises en exemple.

Le PLUi répond à cette orientation du SDRIF relative à la densification de ces quartiers de gare notamment au travers :

- du classement des futurs gares EOLE en zone UAb dont l'objectif est de permettre le développement le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine ;
- des densités imposées dans les OAP de secteurs ;
- des règles souples et ambitieuses matière de densité (implantation, emprise au sol, gabarit, Coefficient de pleine terre).

Cette densification de ces quartiers de gare (augmentation de la densité humaine notamment) permet également de répondre aux orientations communes du SDRIF en matière d'activité et d'emploi et en matière de commerce.

3. Les espaces d'habitat

a. Préambule – Densifier plutôt que de s'étaler

Le schéma directeur vise à accroître progressivement l'offre de logements dans les espaces d'habitat. La démonstration de cet accroissement pourrait utilement apparaître dans les documents d'urbanisme locaux, notamment à l'aide de données chiffrées.

Pour identifier l'espace d'habitat, il ne faut retenir que l'espace urbanisé occupé par de l'habitat individuel ou collectif, dans lequel on tient compte des espaces privatifs et des espaces communs.

L'identification de l'espace d'habitat est nécessaire pour répondre aux orientations suivantes :

- les orientations relatives aux espaces urbanisés à optimiser pour le calcul de l'augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces d'habitat ;
- les orientations relatives aux quartiers à densifier à proximité des gares pour le calcul de l'augmentation minimale de 15 % de la densité moyenne des espaces d'habitat ;

- les orientations relatives aux secteurs d'urbanisation préférentielle pour le calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat.

b. Augmentation minimale de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser

Le SDRIF impose un accroissement minimal de la densité des espaces d'habitat de 10% à horizon 2030 dans les espaces urbanisés à optimiser.

Densité des espaces d'habitat = rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces urbanisés). Les chiffres issus du référentiel territorial SDRIF étant déjà anciens (INSEE RP 2013 pour les logements), ils ont été actualisés avec les dernières données disponibles (INSEE RP 2015).

En 2015, le nombre de logement de GPS&O est de 169 915.

L'analyse des capacités de densification dans le tissu urbain (renouvellement urbain) fait état de 437 sites où il est possible d'accueillir 14 076 logements en projetant des densités hypothétiques au regard des catégories de communes (rurales, périurbaines, urbaines).

	ELABORATION PLUi - 2016	PLUi - 2030
LOGEMENTS	169 915 logements	183 991 logements

Ces 437 sites sont situés dans les enveloppes urbaines définie par le MOS 2012 et sont pour la majeure partie identifiés sur la carte de

destination générale du SDRIF par des pastilles « espace urbanisé à optimiser » comme l'indique la carte ci-après.

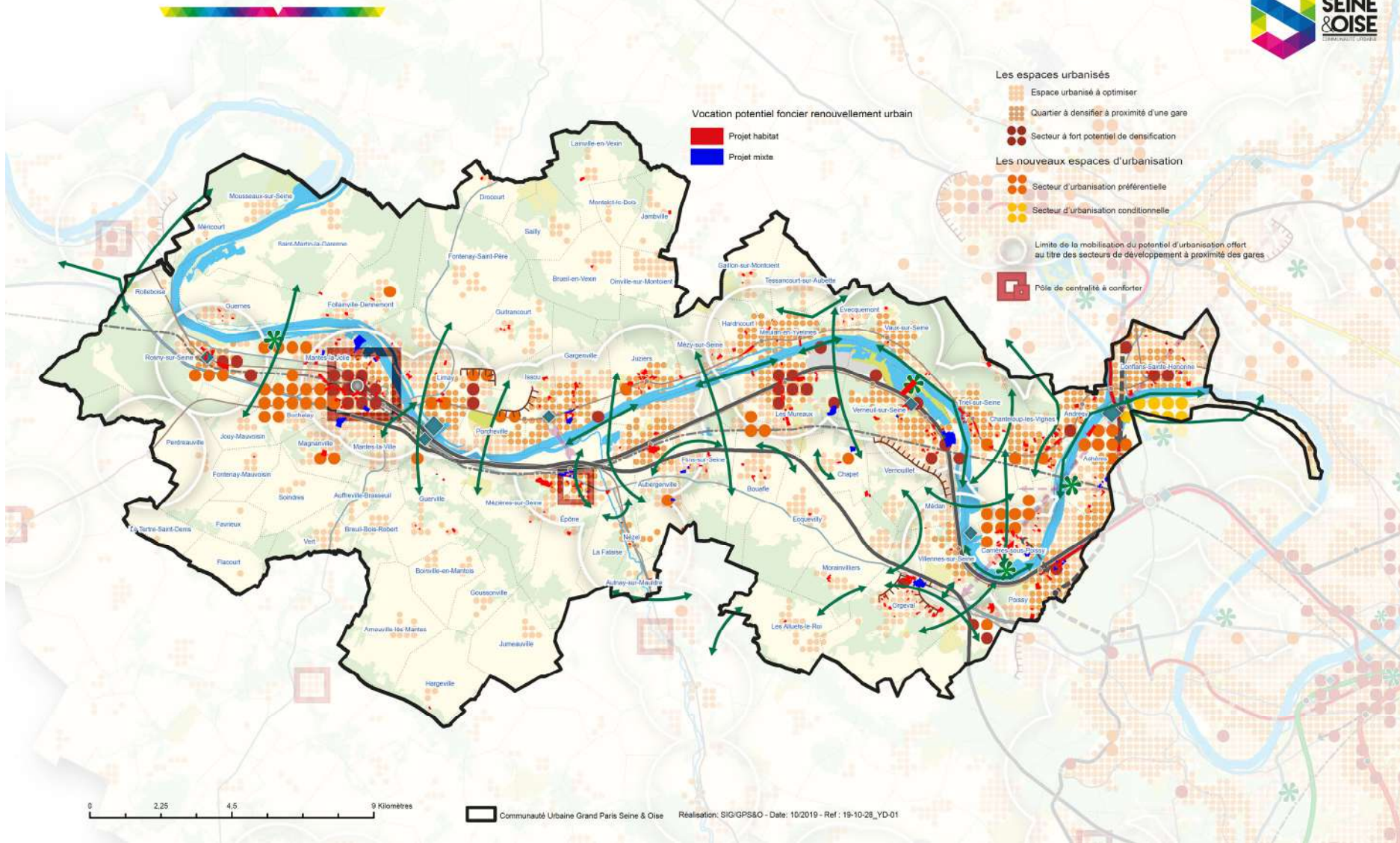
Au 1er janvier 2016, les zones urbaines mixtes (principalement à dominante d'habitat) des documents d'urbanisme communaux représentent 9 066 ha

En 2030, les zones urbaines mixtes (principalement à dominante d'habitat) du PLUi représenteront 8 868 ha (UA, UB, UC et UD).

	ELABORATION PLUi - 2016	PLUi - 2030	EVOLUTION
LOGEMENTS	169 915 logements	183 991 logements	+ 14 076 logements
SUPERFICIE ESPACES HABITAT	9 066 hectares	8 868 hectares	- 198 hectares
DENSITE ESPACES D'HABITAT	18,7	20,7	10,7 %

La densité moyenne des espaces d'habitat augmente donc de + 10,7 % entre 2016 (18,7) et 2030 (20,7), l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation minimale de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés à optimiser est respectée.

Potentiel foncier dans le tissu urbain existant / SDRIF



c. Augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare

Le SDRIF impose un accroissement minimal de la densité des espaces d'habitat de 15% dans les quartiers à proximité des gares à horizon 2030.

LOGEMENTS / SECTEUR GARE - 2016	SUPERFICIE / SECTEUR GARE	DENSITE ESPACES HABITAT / SECTEUR GARE - 2016
153 449 logements	4643,8 ha	33

LOGEMENTS / SECTEUR GARE - 2030	SUPERFICIE / SECTEUR GARE	DENSITE ESPACES HABITAT / SECTEUR GARE - 2030
179 559 logements	4643,8 ha	38,7

NB : pour calculer le nombre de logements en 2030 dans les secteurs gare, ont été ajoutés au nombre de logements en 2016 les projets identifiés au PLHi 2018-2023 ainsi qu'une tendance de construction moyenne de logements sur la période 2024-2030.

La densité des espaces d'habitat augmente de + 17,2 % entre 2016 et 2030 dans les quartiers à densifier à proximité d'une gare, l'orientation du SDRIF relative à l'augmentation minimale de 15% de la densité des espaces d'habitat dans ces quartiers est respectée.

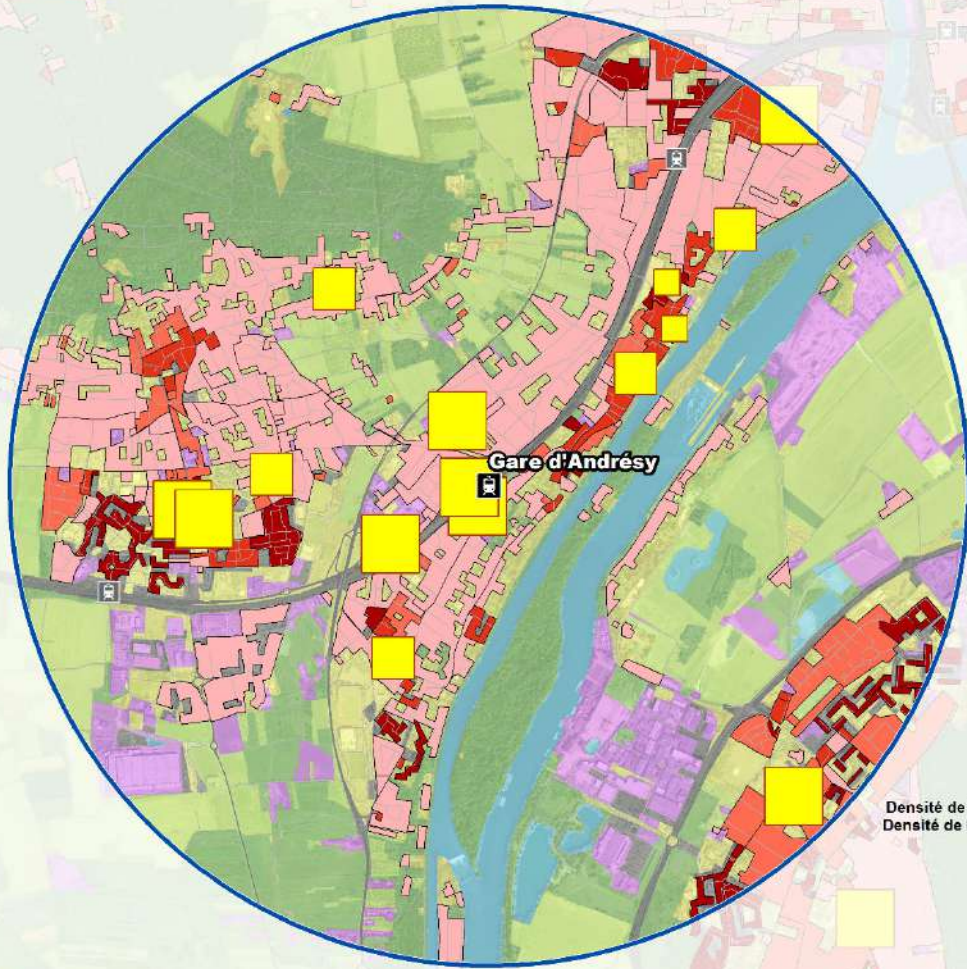
Cette augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat dans les secteurs gare de GPS&O est attendue sur la rive gauche mais également sur la rive droite comme l'indiquent le tableau et les cartes suivantes avec quelques gares du territoire prises en exemple.

SECTEUR GARE	DENSITE ESPACES HABITAT / SECTEUR GARE 2016	DENSITE ESPACES HABITAT / SECTEUR GARE 2030	EVOLUTION
Gare d'Andrézy	36,4	43,3	15,9%
Gare d'Aubergenville/Elisa bethville	27	32,6	17,2%
Gare de Chanteloup-les-Vignes	28,3	35,5	20,3%
Gare des Clairières de Verneuil	26	33,6	22,6%
Gare d'Épône-Mézières	20,6	29,6	30,4%
Gare de Gargenville	20,4	23,6	13,6%
Gare de Juziers	17,3	21,4	19,2%
Gare de Mantes-la-Jolie	62,7	76,4	17,9%
Gare de Poissy	70,9	81,2	12,7%
Gare de Vaux-sur-Seine	15,2	21,1	28,0%
Gare de Vernouillet/Verneuil	28	34,5	18,8%
Gare de Villennes-sur-Seine	23,6	34,7	32,0%

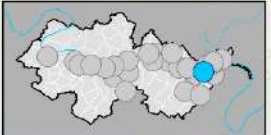
Secteur Gare d'Andrésy



- Gare
- Logements programmés dans le PLHi**
- 51 - 570
- 21 - 50
- 2 - 20
- Nombre de logements à l'hectare**
- > 100
- 51 - 100
- 25 - 50
- < 25
- Occupation du sol**
- Zones urbaines non habitées
- Activités
- Espaces agricoles
- Voies de communication principales
- Forêts et milieux semi-naturels
- Eau



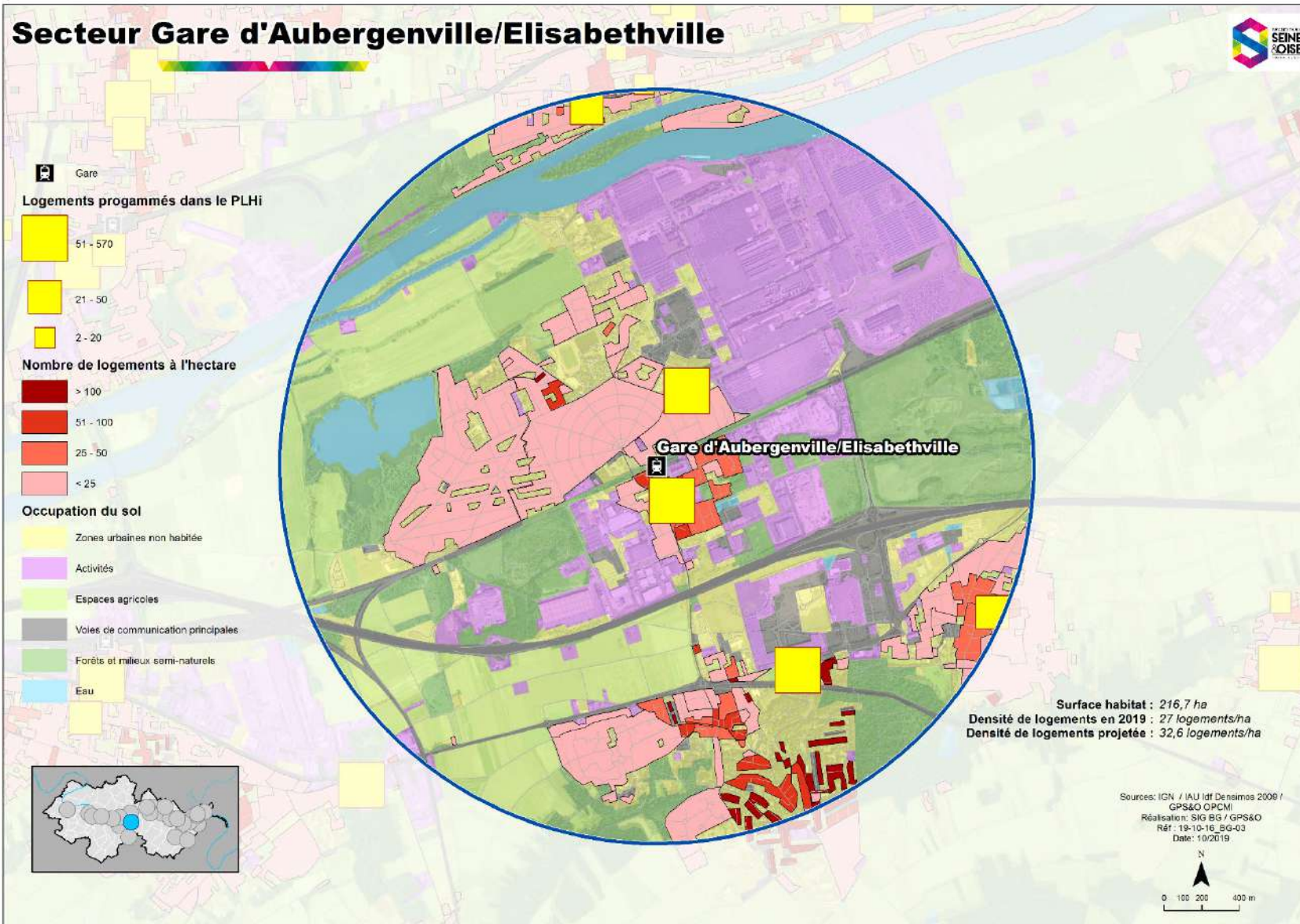
Surface habitat : 341,2 ha
Densité de logements en 2019 : 36,4 logements/ha
Densité de logements projetée : 43,3 logements/ha



Sources: IGN / IAU IdF Densimis 2006 /
 GPS&O OPCMI
 Réalisation: SIG BG / GPS&O
 Réf: 19-10-16_SG-02
 Date: 10/2019
















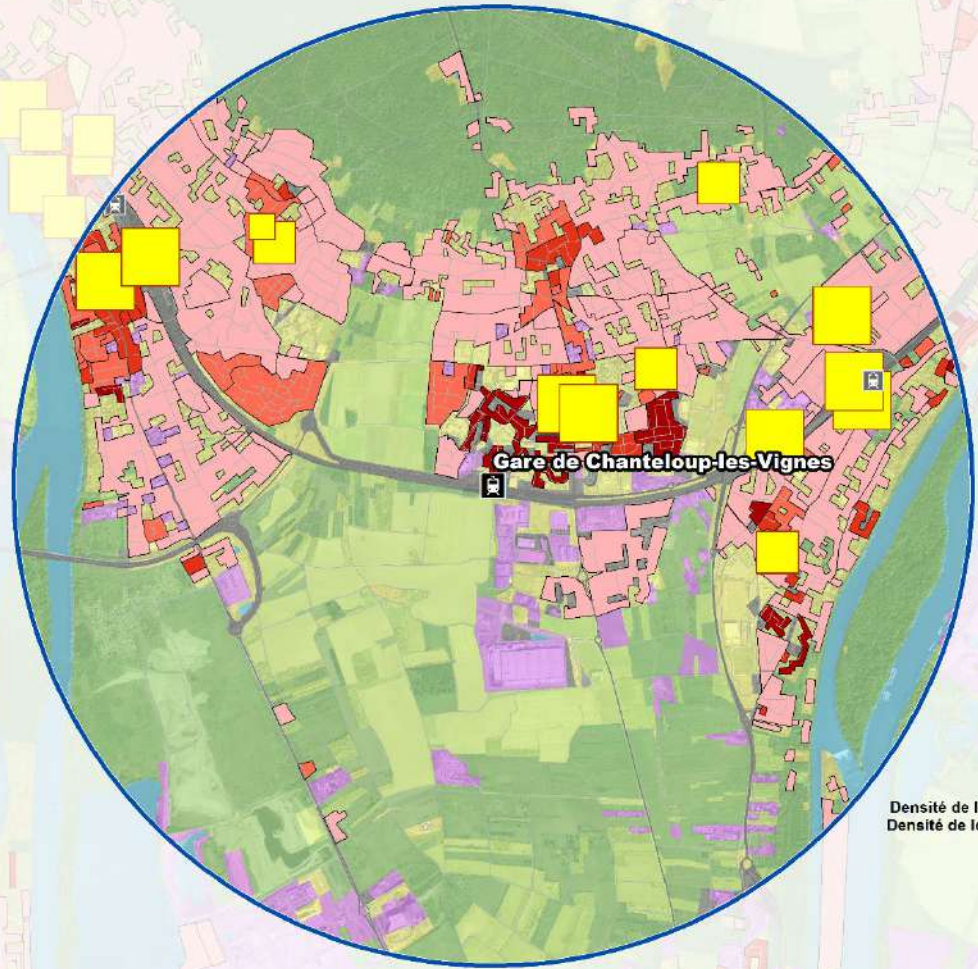
Secteur Gare d'Aubergenville/Elisabethville



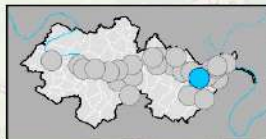
Secteur Gare de Chanteloup-les-Vignes



-  Gare
- Logements programmés dans le PLHi**
-  51 - 570
-  21 - 50
-  2 - 20
- Nombre de logements à l'hectare**
-  > 100
-  51 - 100
-  25 - 50
-  < 25
- Occupation du sol**
-  Zones urbaines non habitées
-  Activités
-  Espaces agricoles
-  Voies de communication principales
-  Forêts et milieux semi-naturels
-  Eau



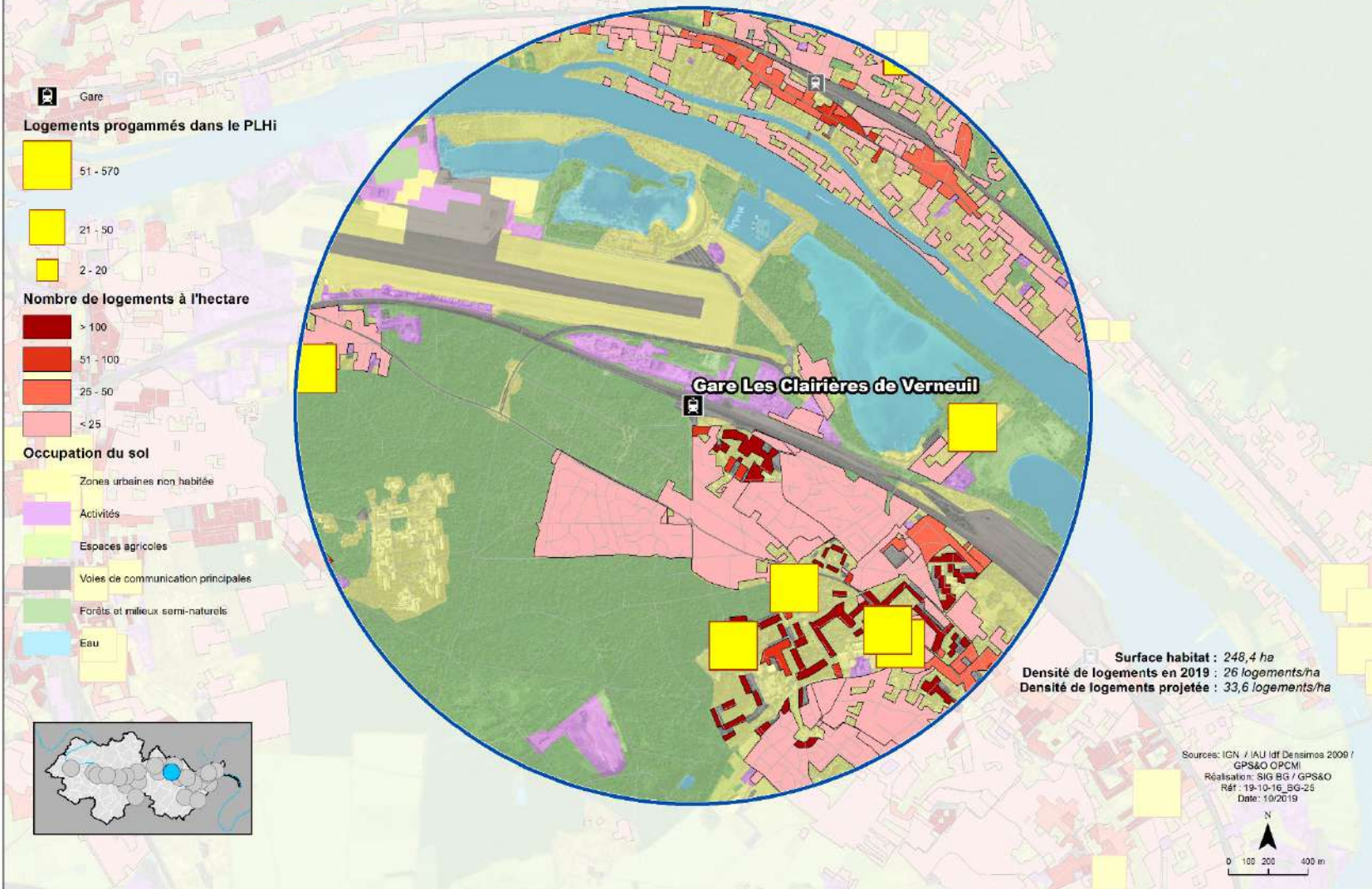
Surface habitat : 318,5 ha
Densité de logements en 2019 : 28,3 logements/ha
Densité de logements projetée : 35,5 logements/ha



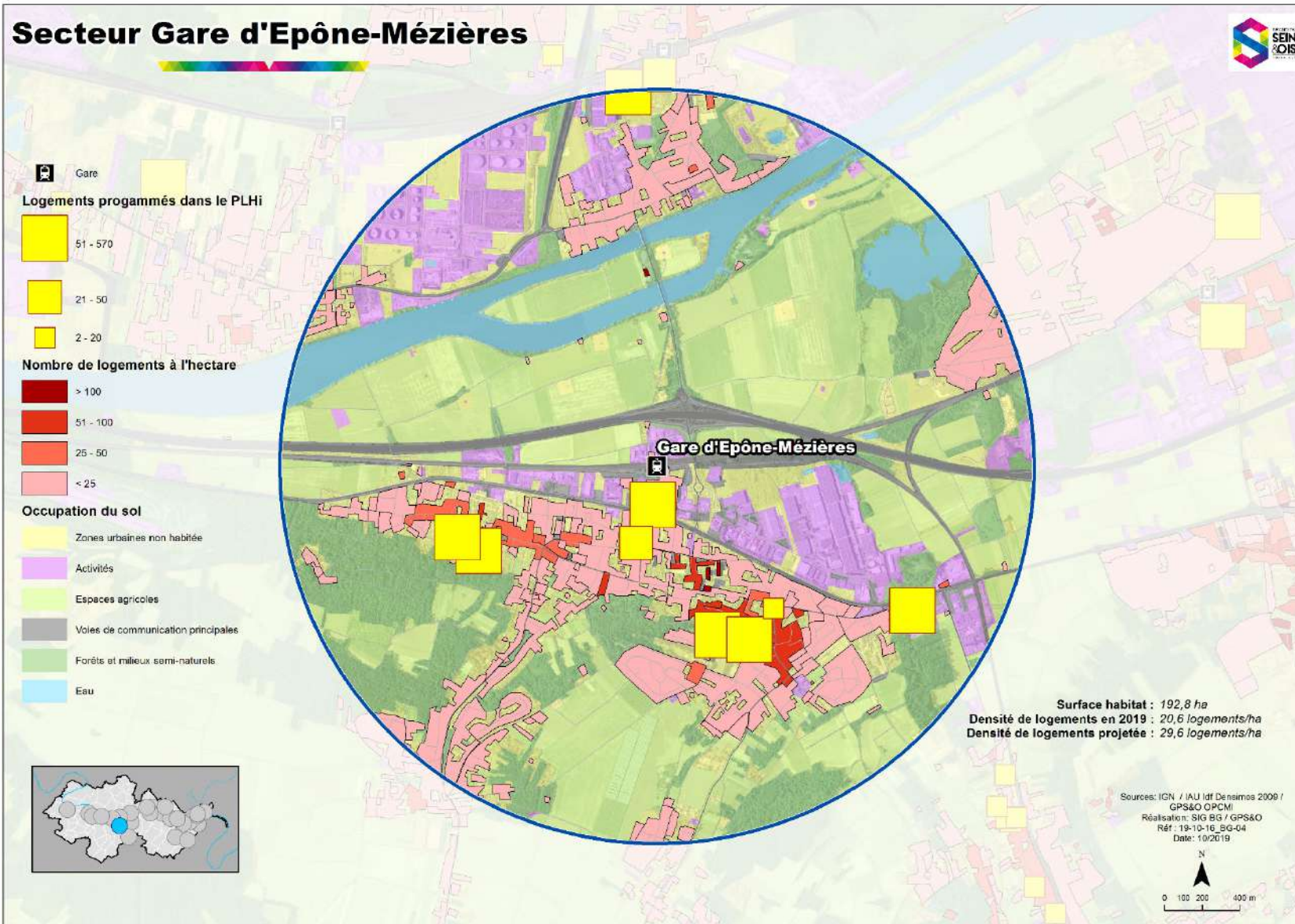
Sources: IGN / IAU IdF Densimis 2006 /
 GPS&O OPCMI
 Réalisation: SIG BIG / GPS&O
 Réf: 19-10-16_SG-06
 Date: 10/2019



Secteur Gare Les Clairières de Verneuil



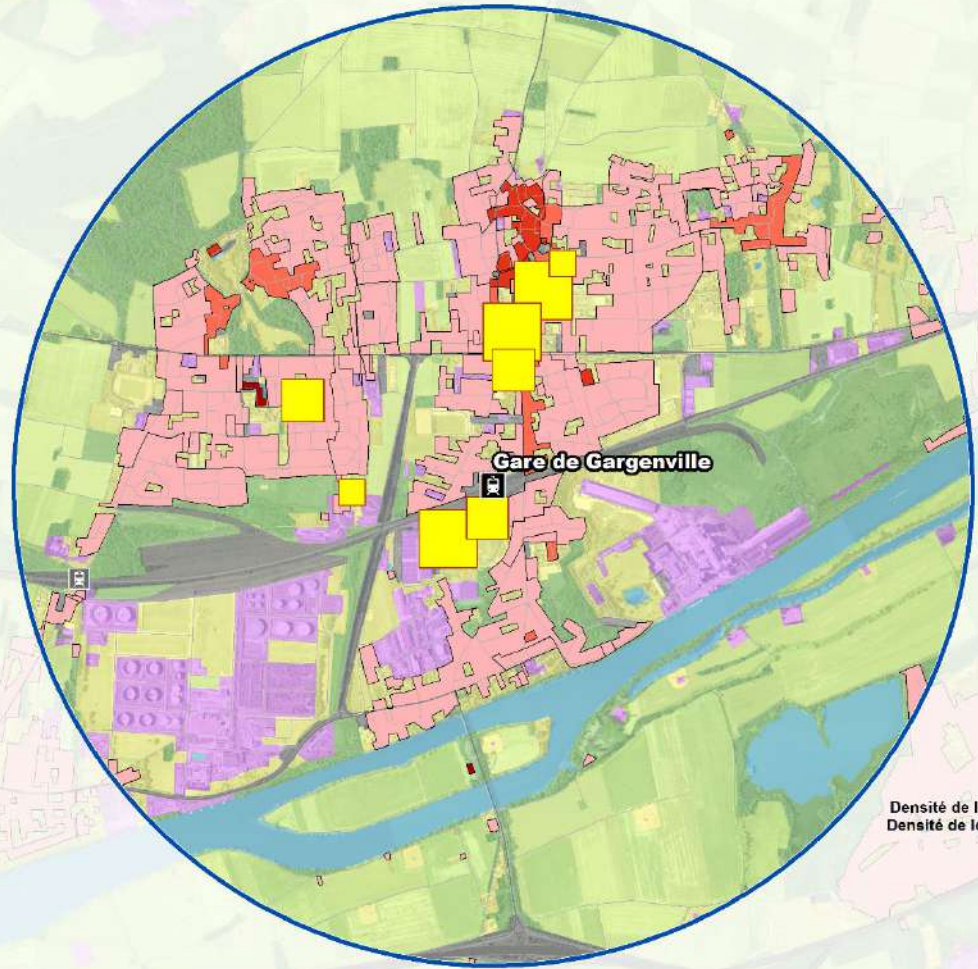
Secteur Gare d'Epône-Mézières



Secteur Gare de Gargenville



- Gare
- Logements programmés dans le PLHi**
- 51 - 570
- 21 - 50
- 2 - 20
- Nombre de logements à l'hectare**
- > 100
- 51 - 100
- 25 - 50
- < 25
- Occupation du sol**
- Zones urbaines non habitées
- Activités
- Espaces agricoles
- Voies de communication principales
- Forêts et milieux semi-naturels
- Eau



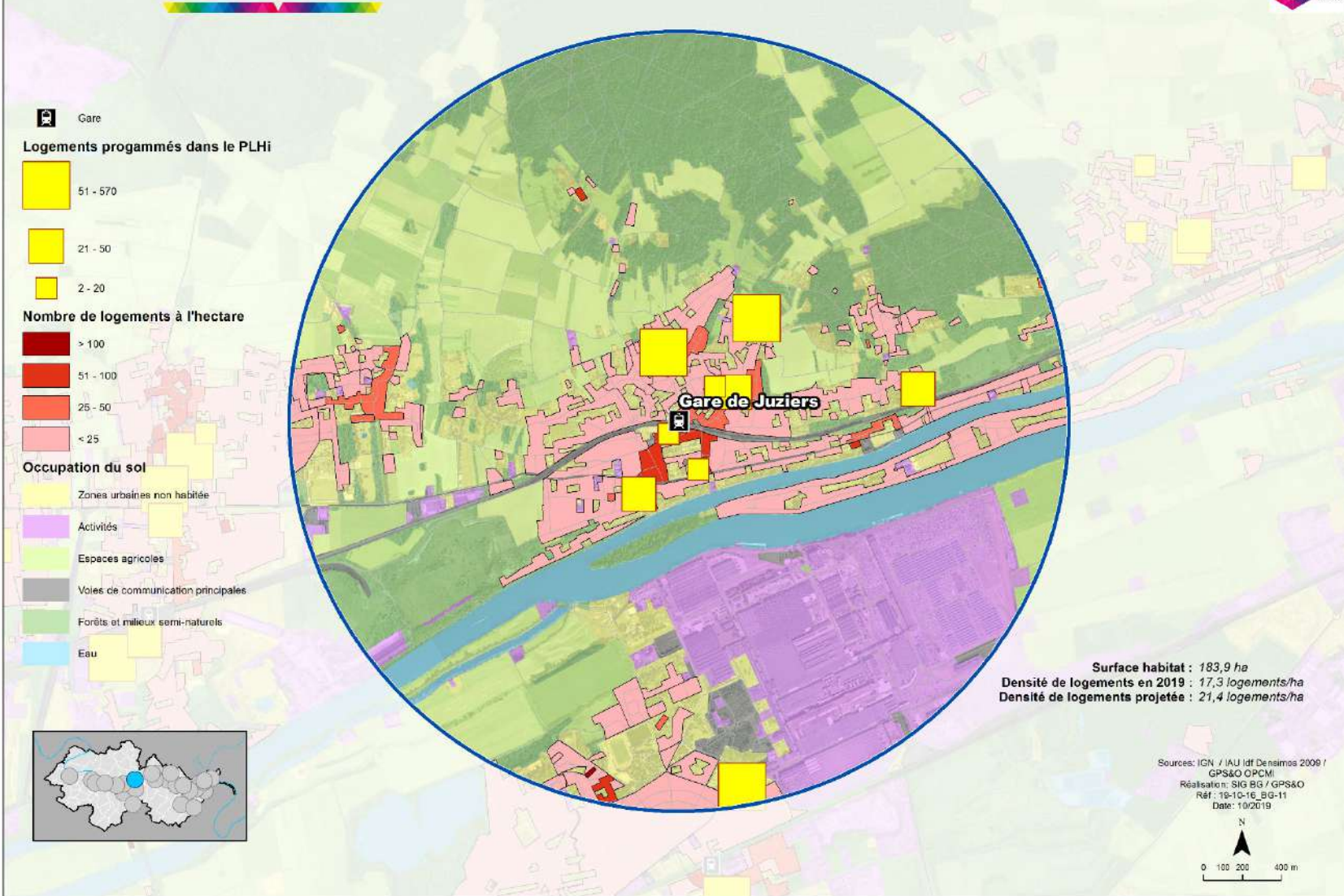
Surface habitat : 238,8 ha
Densité de logements en 2019 : 20,4 logements/ha
Densité de logements projetée : 23,6 logements/ha



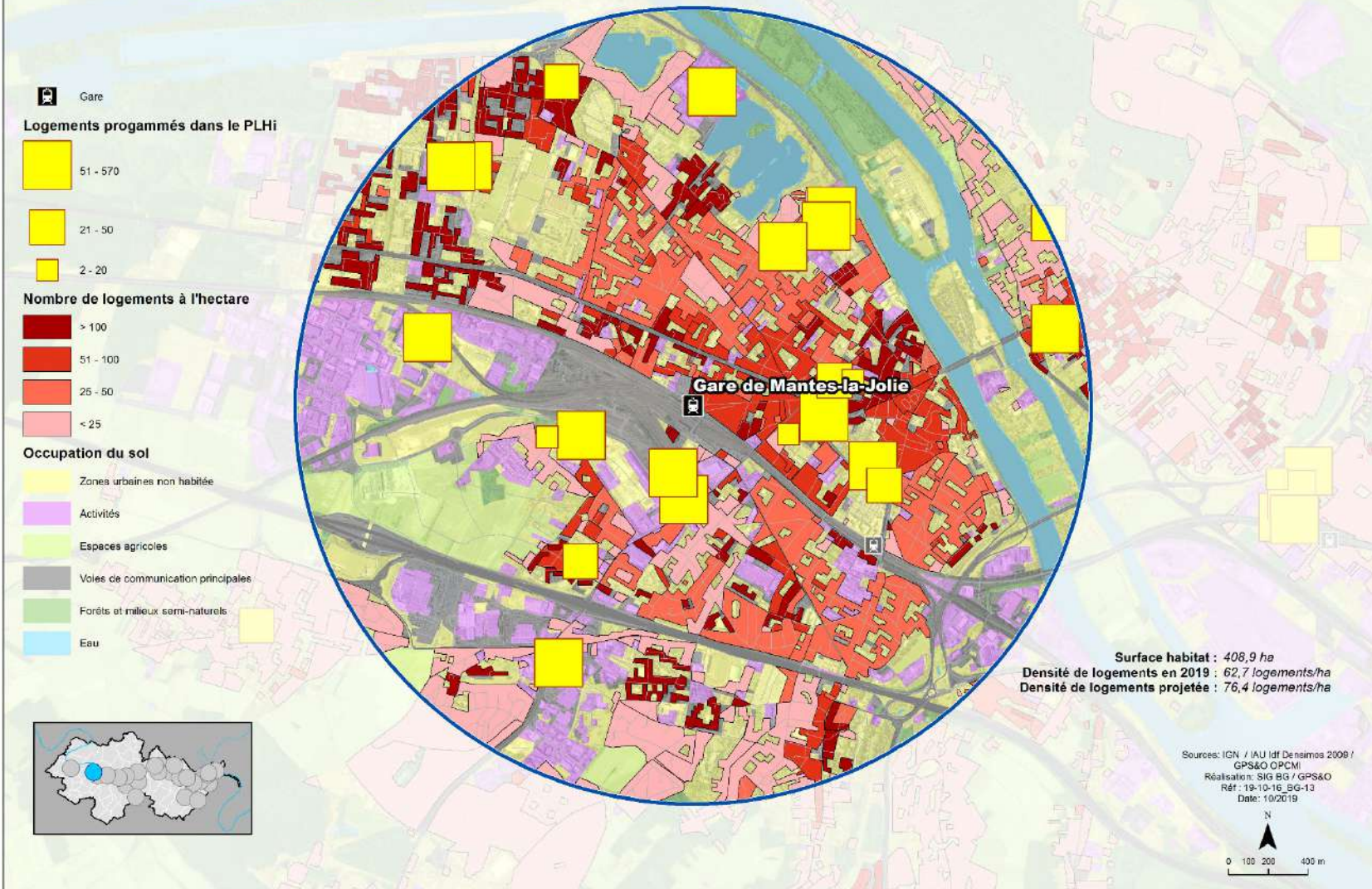
Sources: IGN / IAU IdF Densimis 2006 /
 GPS&O OPCMI
 Réalisation: SIG BSG / GPS&O
 Réf: 19-10-16_S5-10
 Date: 10/2019



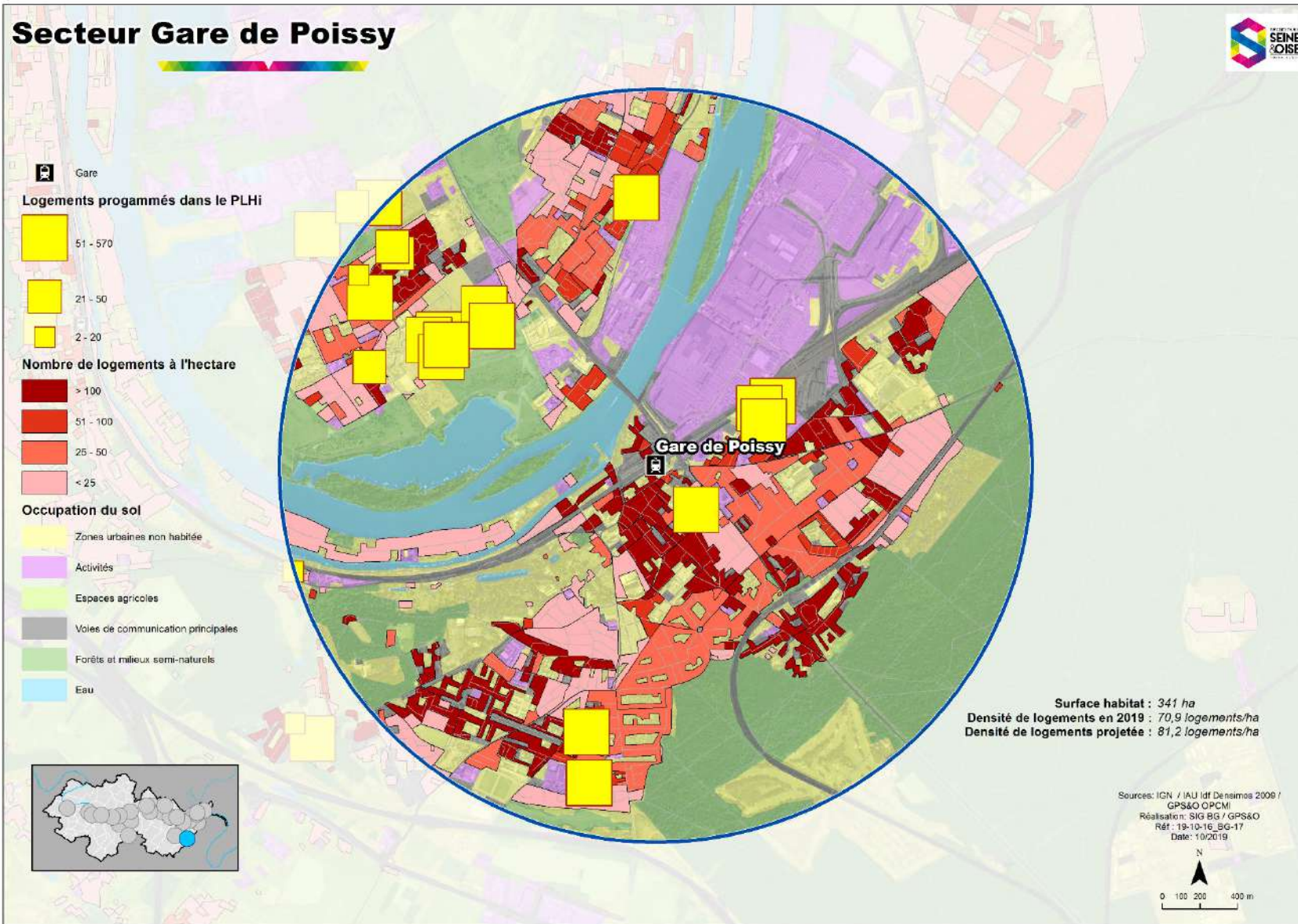
Secteur Gare de Juziers



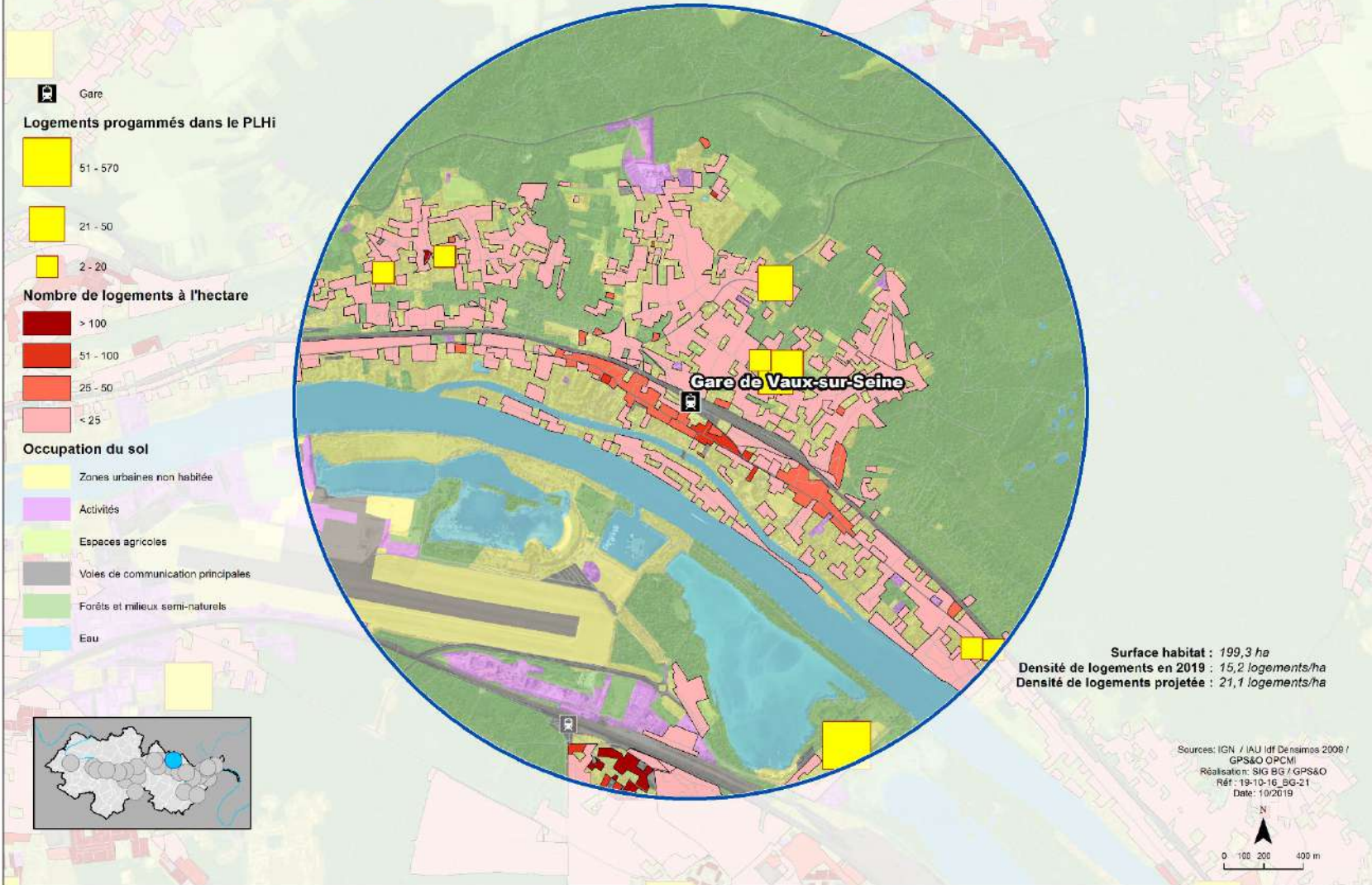
Secteur Gare de Mantes-la-Jolie



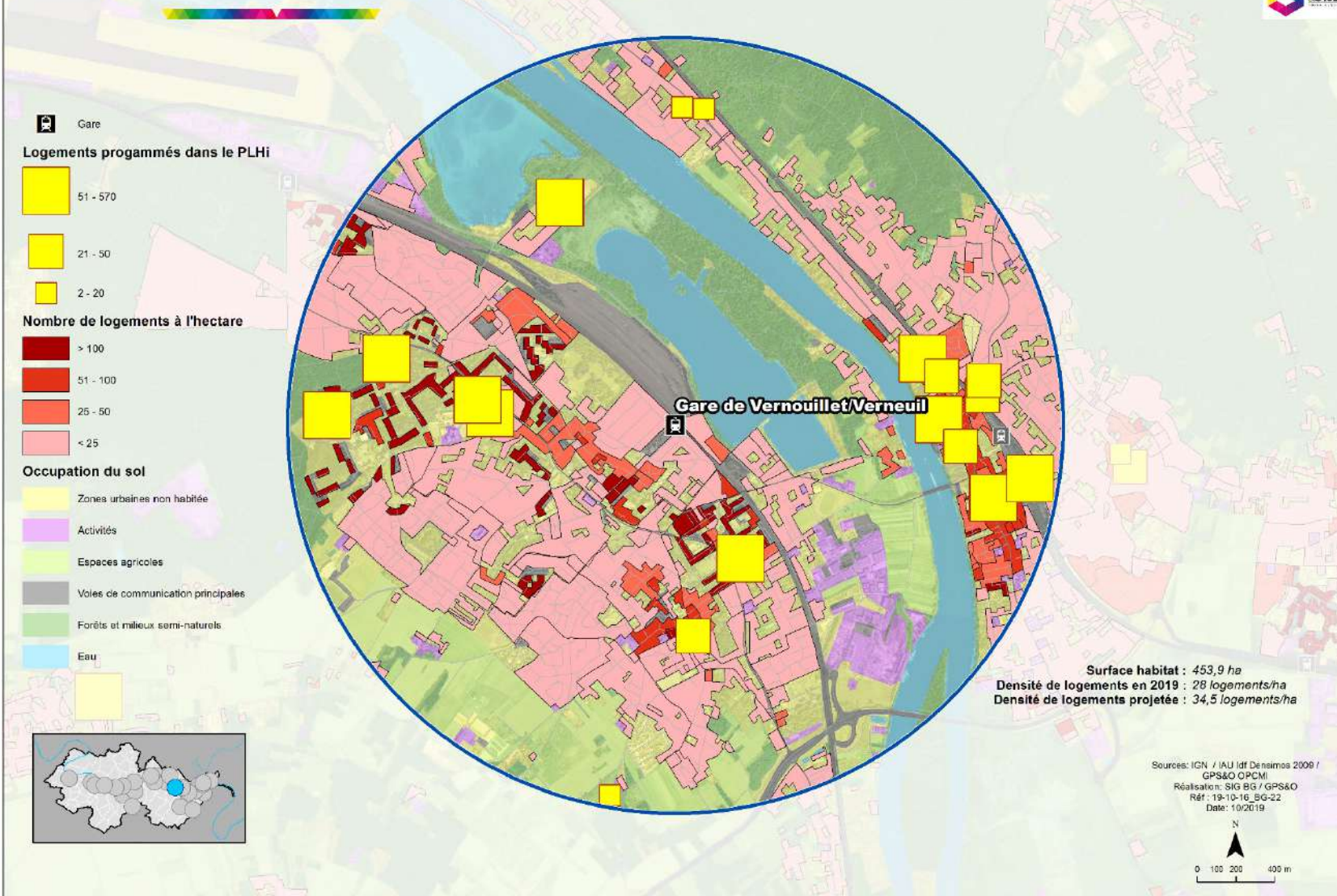
Secteur Gare de Poissy



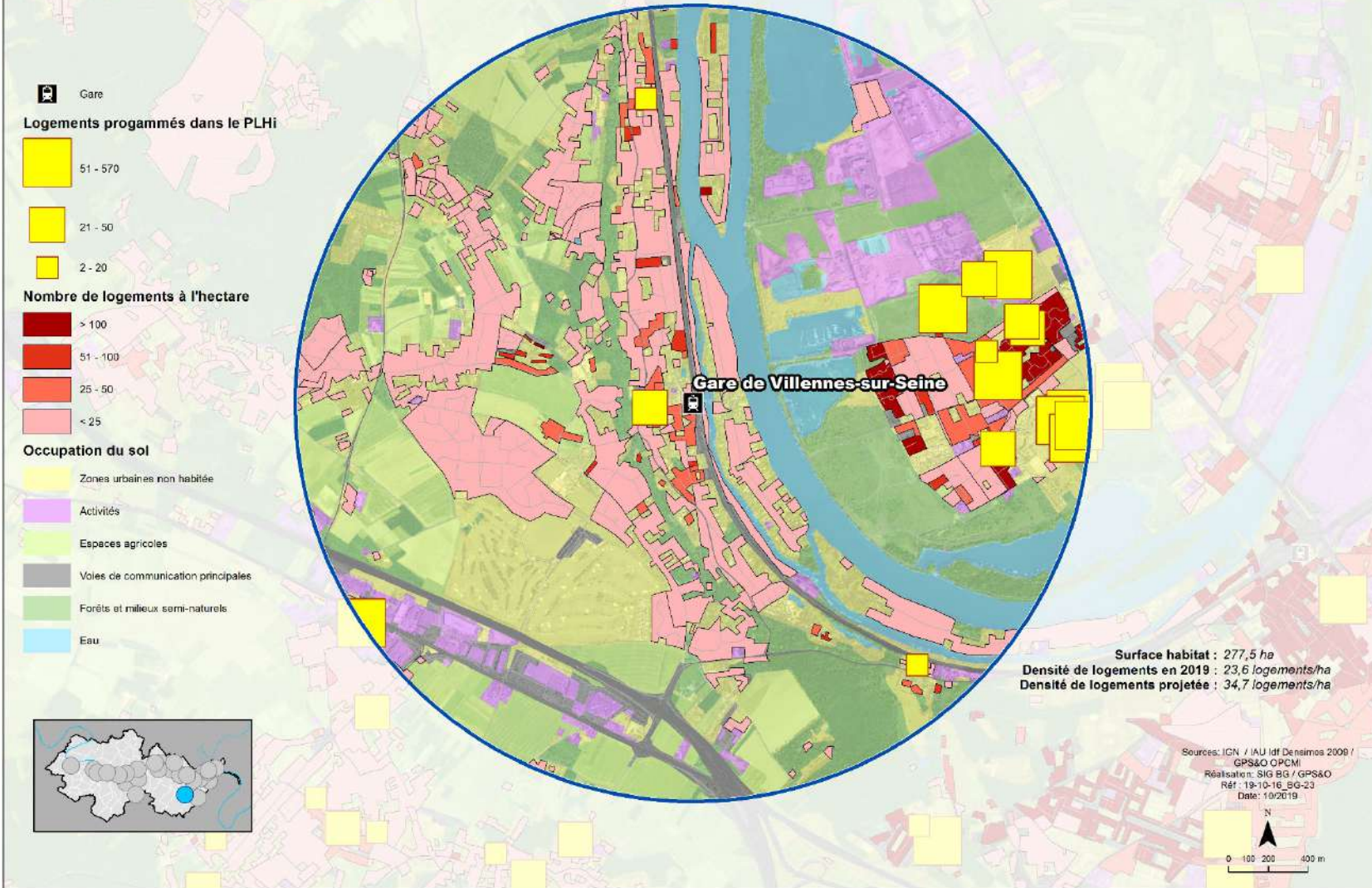
Secteur Gare de Vaux-sur-Seine



Secteur Gare de Vernouillet/Verneuil



Secteur Gare de Villennes-sur-Seine



4. Nouveaux d'espace d'urbanisation / Potentiel d'extension

Entre 2013 et 2030, l'analyse du SDRIF effectuée par les services de l'Etat conduit à identifier sur le territoire de GPS&O (sous réserve du respect des autres orientations qu'il définit et du reste de la réglementation) la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation environ 2300 ha au maximum, sous condition de justifications particulières et territorialisées.

Les potentialités ouvertes par le SDRIF sont globalement localisées le long des grandes infrastructures. Ainsi 20% des communes de GPS&O concentrent 86% des possibilités ouvertes par le SDRIF entre 2013 et 2030 et 5% en concentrent 46%.

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise les secteurs d'urbanisation préférentielle.

Il privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services. Les secteurs d'urbanisation préférentielle sont identifiés par une pastille orange sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

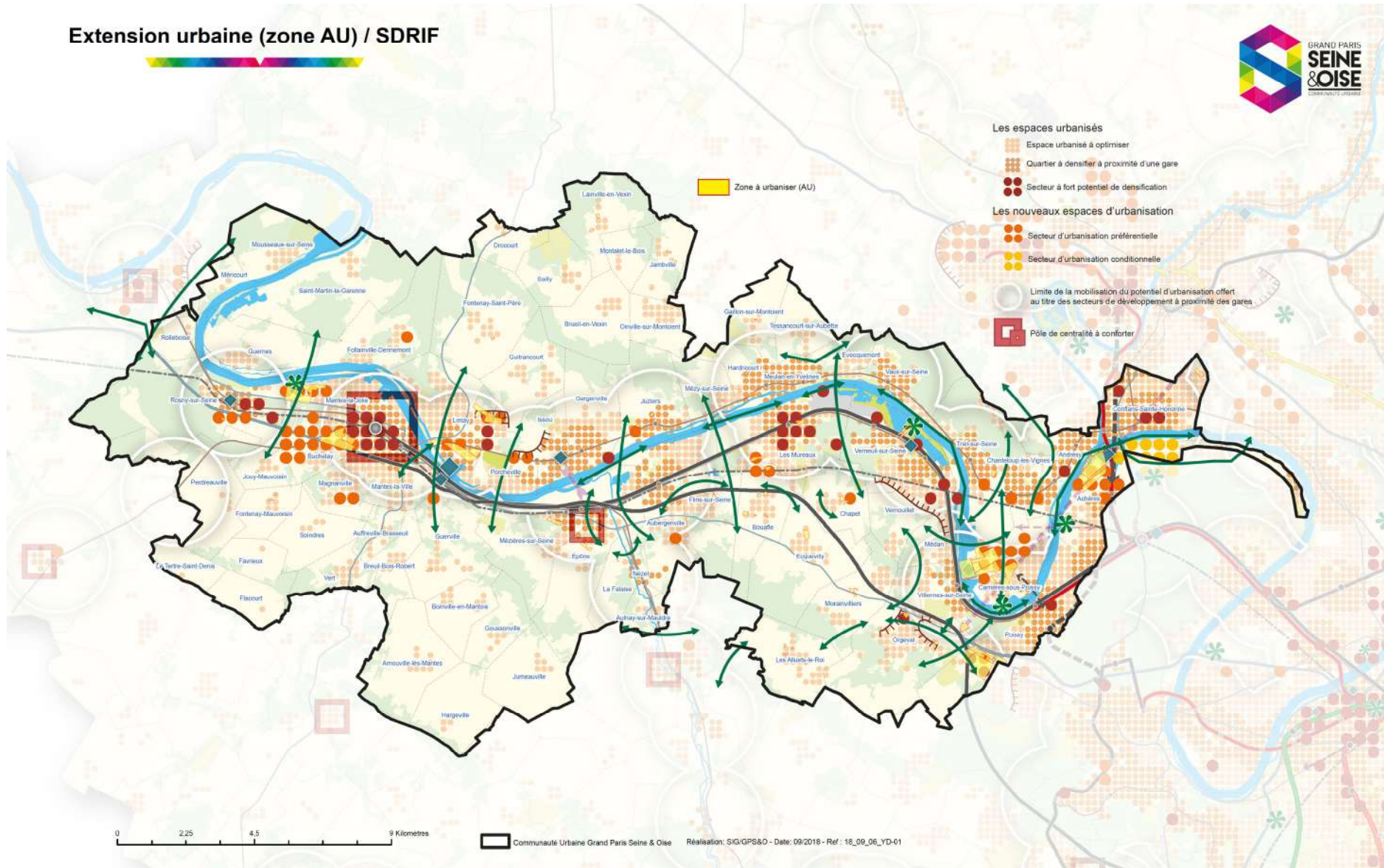
Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCot ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes :

- au moins égale à 35 logements par hectare ;
- au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

La carte ci-après indique les extensions urbaines prévues au PLUi (zones à urbaniser, AU, notamment) au regard des capacités offertes par le SDRIF.

Extension urbaine (zone AU) / SDRIF



a. Territorialisés

- Les secteurs d'urbanisation préférentielle (pastille orange)

Les communes suivantes possèdent des secteurs d'urbanisation préférentielle :

COMMUNE	PASTILLES	HECTARES
Achères	7	175
Andrézy	1	25
Aubergenville	1	25
Bouafle	2	50
Bouafle / Les Mureaux	1	25
Buchelay	14	350
Carrières-sous-Poissy	8	200
Carrière / Triel	1	25
Chanteloup-les-Vignes	1	25
Chapet	1	25
Follainville-Dennemont	1	25
Guerville	1	25
Guitrancourt	1	25
Issou-Porcheville	2	50
Juziers	1	25
Limay	3	75
Magnanville	2	50
Mantes-la-Jolie	3	75
Mantes-Rosny	1	25
Poissy	1	25
Rosny-sur-Seine	3	75
Triel-sur-Seine	1	25
TOTAL	57	1425

Au total ce sont 57 secteurs d'urbanisation préférentielle dont dispose le territoire de GPS&O, soit une capacité d'urbanisation de l'ordre de 1425 ha.

Dans ces secteurs, la densité moyenne des espaces d'habitat doit atteindre 35 logements par ha.

COMMUNE	PASTILLES	SECTEUR SOLLICITE	OAP TYPE	NOM DE L'OAP	LOGTS / ECO	SURFACE	DENSITE
Achères / PSMO	4	OUI	OUI (EM)	CONFLUENCE SEINE & OISE PLAINE D'ACHERES	ECO	/	/
Achères / Petite Arche	3	OUI	OUI (EM)	CONFLUENCE SEINE & OISE PLAINE D'ACHERES	22 000 M ² / 360 LOGTS (MOY / LOG = 60 M ²)	NR	/
Andrésy	1	OUI	OUI (C)	SABLONS	330 LOGTS	3,2 HA	ENV. 103 LOG/HA
Aubergenville	1	NON	NON	/	/	/	/
Bouafle	2	OUI	OUI (EM)	LES MUREAUX ENTREE SUD – MUSICIENS ET PLAINE DE BOUAFLE	ECO	/	/
Bouafle - Les Mureaux	1	OUI	OUI (EM)	LES MUREAUX ENTREE SUD – MUSICIENS ET PLAINE DE BOUAFLE	ECO	/	/
Buchelay	14	OUI	OUI (EM)	QUARTIER GARE DE MANTES	ZAC MANTES U = 1200 LOGTS	11,5 HA	ENV. 104 LOG/HA
Carrières-sous-Poissy / Centralité	8	OUI	OUI (EM)	BOUCLE DE CHANTELOUP, CARRIERES ET TRIEL / SECTEUR NOUVELLE CENTRALITE	NR	NR	/
Carrières-sous-Poissy – Triel-sur-Seine / Port - Ecopôle	1	OUI	OUI (EM)	BOUCLE DE CHANTELOUP, CARRIERES ET TRIEL / PORT DE TRIEL-ECOPOLE	NR	NR	/
Chanteloup-les-Vignes	1	NON	NON	/	/	/	/
Chapet	1	OUI	OUI (C)	MITAN	100 LOGTS	2,9 HA	ENV. 35 LOG/HA
Follainville-Dennemont	1	OUI	OUI (C)	CROIX DE MANTES/VICTOR HUGO	NR	1,8 HA	/
Guerville	1	OUI	OUI (C)	LES CASTORS	40 LOGTS	1,1 HA	ENV. 35 LOG/HA
Guitrancourt	1	OUI	OUI (C)	HAUTS REPOSOIRS	ECO	/	/
Issou -Porcheville	2	NON	NON	NON	/	/	/
Juziers	1	OUI	OUI (C)	LES SERGENTERIES	60 LOGTS	1,4 HA	ENV. 40 LOG/HA
Limay / Port	2	OUI	OUI (EM)	PORT DE LIMAY	ECO	/	/
Limay / Hauts Reposoirs	1		OUI (C)	HAUTS REPOSOIRS	ECO	/	/
Magnanville	2	OUI	OUI (C)	MARE PASLOUE	150 LOGTS	3 HA	ENV. 50 LOG/HA
Mantes-la-Jolie	3	OUI	OUI (EM)	QUARTIER DU VAL FOURRE – SEINE – BUTTE VERTE	NR	NR	/
Mantes-Rosny	1	OUI	OUI (EM)	QUARTIER DU VAL FOURRE – SEINE – BUTTE VERTE	NR	NR	/
Poissy	1	OUI	OUI (EM)	AXE POISSY-SUD – VILLENES SUR SEINE – ORGEVAL	ECO	/	/
Rosny-sur-Seine	3	OUI (1AUx)	NON	/	/	/	/
Triel-sur-Seine	1	OUI	OUI	BOUCLE DE CHANTELOUP, CARRIERES ET TRIEL / SECTEUR FEUCHERETS-BASINS	NR	NR	/

Quand elles sont renseignées et à vocation habitat ou mixte, l'ensemble des OAP dans ces secteurs d'urbanisation préférentielle répondent à l'objectif de 35 logements par ha.

Par ailleurs, dans les OAP de secteurs de secteurs à enjeux métropolitains, il est désormais indiqué en préambule que « les orientations d'aménagement et de programmation à enjeux métropolitains ont pour objet l'articulation des grandes opérations d'aménagements, de logements, d'infrastructures de transports, de zones d'activités économiques, etc. dans un but d'intensification urbaine ciblée au service des usagers du territoire. Cela implique dans la plupart des secteurs concernés et en particulier les pôles gares, une densification urbaine et notamment une densification de l'habitat. Ainsi, les opérations de logements qui prennent place dans les espaces destinés à l'habitat identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation à enjeux métropolitains devront concourir à maintenir ou générer une densité minimale de 35 logements à l'hectare. Les secteurs ou sous-secteurs pour lesquels une orientation de l'OAP définit une densité moindre ne sont pas concernés par cette prescription. En effet, les orientations d'aménagement et de programmation à enjeux métropolitains peuvent également servir à préserver des secteurs d'une densification qui ne serait pas pertinente ».

- Les secteurs d'urbanisation conditionnelle (pastille jaune)

Le SDRIF distingue certains secteurs qui, par leur localisation, leurs caractéristiques, et la place qu'ils occupent dans le projet spatial régional, sont porteurs de potentialités de développement urbain à terme, qu'il convient de ne pas obérer. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée au respect d'une condition de desserte et de conditions spécifiques pour les ports d'Achères-Seine-Métropole et de Vigneux-sur-Seine ainsi que les plateformes de fret intermodales de Goussainville et Tremblay-en-France. Les secteurs d'urbanisation conditionnelle sont identifiés par des pastilles jaunes sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets, et dans le respect des orientations communes aux nouveaux espaces d'urbanisation et des orientations relatives aux secteurs d'urbanisation préférentielle.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la création d'une desserte adaptée en transports collectifs. Dans les cas des secteurs desservis par un projet d'infrastructure de transport de niveau métropolitain représenté sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire, la date de référence pour constater la réalisation de cette condition est celle de l'acte de déclaration d'utilité publique.

En ce qui concerne les ports d'Achères - Seine Métropole et de Vigneux-sur-Seine, la réalisation de ces plateformes de fret est conditionnée à leur desserte intermodale fer / fleuve/route et au respect des continuités écologiques. En ce qui concerne les secteurs de Goussainville et Tremblay-en-France, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de plateformes de fret intermodales embranchées fer.

Sur le territoire de GPS&O, seule la commune d'Achères dispose de secteurs d'urbanisation conditionnelle (8 pastilles) qui sont liées à PSMO.



Au total ce sont donc 8 secteurs d'urbanisation conditionnelle dont dispose le territoire de GPS&O, soit une capacité d'urbanisation de l'ordre de 200 ha.

- Les secteurs de développement à proximité des gares

*Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.
À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé) est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.*

Les communes dans le tableau suivant sont situées dans un rayon de l'ordre de 2 km autour d'une gare.

COMMUNE	GARE	SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)	EXTENSION DE 5% DE LA SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)
Achères	Gare d'Achères Ville	290,1	14,5
Andrésy	Gare d'Andrésy + Gare de Maurecourt	261,1	13,1
Aubergenville	Gare d'Aubergenville-Elisabethville	385,9	19,3
Aulnay-sur-Mauldre	Gare de Nézel-Aulnay	64,7	3,2
Bouafle	Gare des Mureaux	91,9	4,6
Buchelay	Gare de Mantes-la-Jolie	161,6	8,1
Carrières-sous-Poissy	Gare de Poissy	232,2	11,6
Chanteloup-les-Vignes	Gare de Chanteloup-les-Vignes	185,2	9,3
Chapet	Gare des Clairières de Verneuil	59,7	3,0
Conflans-Sainte-Honorine	Gare de Conflans-Ste-Honorine, Gare de Conflans Fin d'Oise	708,8	35,4
Épône	Gare d'Épône-Mézières	253,7	12,7
Évecquemont	Gare de Vaux-sur-Seine	46,3	2,3
La Falaise	Gare de Nézel-Aulnay	27,1	1,4
Flins-sur-Seine	Gare d'Aubergenville-Elisabethville	203,7	10,2
Gaillon-sur-Montcient	Gare de Meulan-Hardricourt	44,4	2,2
Gargenville	Gare de Gargenville	239,4	12,0
Guerville	Gare de Limay	126,5	6,3
Guitrancourt	Gare d'Issou-Porcheville	39,3	2,0
Hardricourt	Gare de Meulan-Hardricourt	95	4,8
Issou	Gare d'Issou -Porcheville + Gare de Gargenville	105,8	5,3
Jouy-Mauvoisin	Gare de Rosny-sur-Seine	30,2	1,5
Juziers	Gare de Juziers	169,4	8,5

COMMUNE	GARE	SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)	EXTENSION DE 5% DE LA SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)
Limay	Gare de Limay + Gare de Mantes Station	471,8	23,6
Magnanville	Gare de Mantes-la-Jolie	154,8	7,7
Mantes-la-Jolie	Gare de Mantes-la-Jolie + Gare de Mantes Station	437,5	21,9
Mantes-la-Ville	Gare de Mantes-la-Jolie + Gare de Mantes Station	354,5	17,7
Médan	Gare de Villennes-sur-Seine	69,5	3,5
Meulan	Gare de Thun-le-Paradis + Gare de Meulan	173,3	8,7
Mézières-sur-Seine	Gare d'Épône -Mézières	139,9	7,0
Mézy-sur-Seine	Gare de Meulan-Hardricourt + Gare de Juziers	113	5,7
Les Mureaux	Gare des Mureaux	574,1	28,7
Nézel	Gare de Nézel-Aulnay	43	2,2
Orgeval	Gare de Villennes-sur-Seine	300,2	15,0
Perdreauville	Gare de Ménerville	52,6	2,6
Poissy	Gare de Poissy	584,2	29,2
Porcheville	Gare d'Issou-Porcheville	151,5	7,6
Rosny-sur-Seine	Gare de Rosny-sur-Seine	243,9	12,2
Tessancourt-sur-Aubette	Gare de Thun-le-Paradis	59,7	3,0
Triel-sur-Seine	Gare de Triel-sur-Seine	366,1	18,3
Vaux-sur-Seine	Gare de Vaux-sur-Seine	225,7	11,3
Verneuil-sur-Seine	Gare de Vernouillet-Verneuil + Gare des clairières de Verneuil	295	14,8
Vernouillet	Gare de Vernouillet-Verneuil	251,5	12,6
Villennes-sur-Seine	Gare de Villennes-sur-Seine	223,2	11,2
TOTAL		9107	455,4

Au total, le territoire de GPS&O dispose de 455,4 ha de capacités d'extension de l'urbanisation réalisables au titre des secteurs de développement à proximité des gares.

Néanmoins, une partie de ces capacités d'extension de l'urbanisation ne sont pas mobilisables car :

- Absence de continuité avec le pôle gare (Seine comme frontière naturelle). La commune de Guerville est concernée par exemple.
- Absence de continuité avec l'espace urbanisé existant comme c'est le cas pour les communes de Jouy-Mauvoisin, de Chapet, etc.

▪ Les secteurs à fort potentiel de densification (pastille rouge)

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

COMMUNE	PASTILLES
Conflans-Ste-Honorine	3
Andrésy	1
Gargenville	1
Les Mureaux	8
Limay-Issou	2
Mantes-la-Jolie/Mantes-la-Ville	10
Orgeval	1
Poissy	3
Rosny-sur-Seine	3
Triel-sur-Seine	1
Verneuil-sur-Seine	2
Vernouillet	2
TOTAL	37

Au total ce sont 37 secteurs à fort potentiel de densification dont dispose le territoire de GPS&O.

La plupart de ces secteurs font l'objet de règles souples et ambitieuses matière de densité (implantation, emprise au sol, gabarit, CPT) qu'il s'agisse de projets à vocation mixte ou économique.

Un classement en zone UAb est souvent adossé à ces secteurs à fort potentiel de densification. En effet, la zone UAb correspond aux nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, dont l'objectif est de permettre le développement le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine. C'est le cas notamment avec le pôle gare de Mantes-la-Jolie.

b. Non Territorialisés

- Les agglomérations des pôles de centralité à conforter

Les agglomérations et les pôles de centralités sont des concentrations d'intensité urbaine à affirmer. Les polarités existantes ou émergentes doivent structurer l'offre urbaine afin de renforcer le polycentrisme régional, en lien avec la desserte des territoires et l'organisation des déplacements. En accueillant, en priorité dans son tissu urbanisé, de la construction de logements et en veillant à maintenir un équilibre habitat-emploi, les déplacements domicile-travail seront réduits.

Les pôles doivent être renforcés en :

- *développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;*
- *valorisant le potentiel de mutation et de densification ;*
- *favorisant le développement de l'emploi ;*
- *implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;*
- *confortant les transports collectifs.*

À l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé). En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

COMMUNE	SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)	EXTENSION DE 5% DE LA SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)
Aulnay-sur-Mauldre	64,7	3,2
Épône	253,7	12,7
La Falaise	27,1	1,4
Méricourt	32,1	1,6
Mézières-sur-Seine	139,9	7,0
Mousseaux-sur-Seine	64,2	3,2
Nézel	43	2,2
Rolleboise	22,7	1,1
Rosny-sur-Seine	243,9	12,2
TOTAL	891,3	44,6

Au total, le territoire de GPS&O dispose de 44,6 ha de capacités d'extension de l'urbanisation réalisables au titre des agglomérations des pôles de centralité à conforter.

▪ L'extension modérée des bourgs, villages et hameaux

Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification. Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- *répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;*
- *maintenir et valoriser l'économie locale ;*
- *maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité ;*
- *intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles;*
- *respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.*

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé communal des bourgs, des villages et des hameaux (cf. définition et calcul de référence de l'espace urbanisé) est possible.

COMMUNE	SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)	EXTENSION DE 5% DE LA SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)
Les Alluets-le-Roi	97,1	4,9
Arnouville-lès-Mantes	68,7	3,4
Boinville-en-Mantois	26,2	1,3
Bouafle	91,9	4,6
Breuil-Bois-Robert	49,4	2,5
Brueil-en-Vexin	48,9	2,4
Drocourt	33,9	1,7
Ecquevilly	119,2	6,0
Favrieux	14,3	0,7
Flacourt	14,2	0,7
Fontenay-Mauvoisin	30,0	1,5
Fontenay-Saint-Père	79,1	4,0
Goussonville	40,7	2,0
Guernes	66,9	3,3
Guerville	126,5	6,3
Guitrancourt	39,3	2,0
Hargeville	32,6	1,6
Jambville	62	3,1
Jouy-Mauvoisin	30,2	1,5
Jumeauville	42,5	2,1
Lainville-en-Vexin	74	3,7
Montalet-le-Bois	24,9	1,2
Morainvilliers	127,3	6,4
Oinville-sur-Montcient	72,9	3,6
Perdreauville	52,6	2,6
Sailly	31,1	1,6
Saint-Martin-la-Garenne	84,6	4,2
Soindres	34,7	1,7
Le Tertre-Saint-Denis	13,3	0,7
TOTAL	1629	81,5

Au total, le territoire de GPS&O dispose de 81,5 ha de capacités d'extension de l'urbanisation réalisables au titre de l'extension mesurée des bourgs, villages et hameaux.

c. Bilan des capacités totales offertes par le SDRIF

▪ Bilan des capacités

CAPACITES	SUPERFICIE
CAPACITES TERRITORIALISEES	
Secteurs d'urbanisation préférentielle	1425 ha
Secteurs d'urbanisation conditionnelle	200 ha
CAPACITES NON TERRITORIALISEES	
Extension au titre des secteurs de développement à proximité des gares	455,4 ha
Extension au titre des agglomération des pôles de centralité à conforter	44,6 ha
Extension limitée des bourgs, villages et hameaux	81,5 ha
TOTAL	2206,5 ha

Le territoire de GPS&O dispose donc de 2206,5 ha de capacités/potentialités offertes par le SDRIF pour l'ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, l'Etat dans son avis indique que la compatibilité du PLUi avec le SDRIF s'appréciant à la date d'approbation du PLUi, qu'il convient de retirer à ces 2206,5 ha la consommation d'espaces passée déjà réalisée depuis 2013.

Aussi, l'observatoire des projets, de la construction et des marchés immobiliers de GPS&O fait état de 3277 logements réalisés en étalement urbain pour 108,9 ha consommés (DROC de 2013 à 2018).

▪ Des capacités importantes pour une utilisation raisonnable

Potentialités/capacités offertes par le SDRIF	2206,5 ha
Consommation d'espace déjà réalisée	108,9 ha
Zones ouvertes à l'urbanisation (AU) – PLUi	679 ha
SOLDE	1418,6 ha

Les potentialités/capacités offertes par le SDRIF étant importantes avec près de 2200 ha, il a été décidé de n'en mobiliser qu'environ 1/3 (36%).

Ce sont près de 1418 ha qui ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

L'objectif porté par le PLUi a été de d'abord de densifier le tissu urbain existant pour ainsi limiter l'étalement urbain. C'est dans cet esprit que le PLUi a été élaboré en cohérence avec les orientations du SDRIF qui s'imposent à lui.

5. Mutualisation des capacités d'extension / PLUi

a. Calcul du nombre d'hectares mutualisables

Lors de la réalisation d'un PLU intercommunal et afin de favoriser l'émergence de projets plus structurants pour le territoire plutôt que des opérations plus locales, il est possible de mutualiser les capacités d'extension au titre des agglomérations des pôles de centralité et des bourgs, villages, hameaux. La possibilité de mutualiser les capacités d'extension concerne uniquement les capacités non cartographiées au titre de l'entité géographique (agglomération des pôles de centralité/bourgs, villages et hameaux). En effet, les secteurs d'urbanisation préférentielle, les secteurs d'urbanisation ou les secteurs de développement à proximité des gares sont liés à des conditions de localisation.

Les communes pour lesquelles il est possible de mutualiser les capacités d'extension (non cartographiées) sont indiquées dans le tableau suivant :

COMMUNE	GRANDES ENTITES GEOGRAPHIQUES	SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)	EXTENSION DE 5% DE LA SUPERFICIE DE L'ESPACE URBANISE (EN HA)
Aulnay-sur-Mauldre	Agglomération des Pôles de Centralité	64,7	3,2
Épône		253,7	12,7
La Falaise		27,1	1,4
Méricourt		32,1	1,6
Mézières-sur-Seine		139,9	7,0
Mousseaux-sur-Seine		64,2	3,2
Nézel		43	2,2
Rolleboise		22,7	1,1
Rosny-sur-Seine		243,9	12,2

Les Alluets-le-Roi	Bourg, Village et Hameau	97,1	4,9
Arnouville-lès-Mantes		68,7	3,4
Boinville-en-Mantois		26,2	1,3
Bouaffle		91,9	4,6
Breuil-Bois-Robert		49,4	2,5
Brueil-en-Vexin		48,9	2,4
Drocourt		33,9	1,7
Ecquevilly		119,2	6,0
Favrieux		14,3	0,7
Flacourt		14,2	0,7
Fontenay-Mauvoisin		30,0	1,5
Fontenay-Saint-Père		79,1	4,0
Goussonville		40,7	2,0
Guernes		66,9	3,3
Guerville		126,5	6,3
Guitrancourt		39,3	2,0
Hargeville		32,6	1,6
Jambville		62	3,1
Jouy-Mauvoisin		30,2	1,5
Jumeauville		42,5	2,1
Lainville-en-Vexin		74	3,7
Montalet-le-Bois		24,9	1,2
Morainvilliers		127,3	6,4
Oinville-sur-Montcient		72,9	3,6
Perdreauville		52,6	2,6
Sailly		31,1	1,6
Saint-Martin-la-Garenne		84,6	4,2
Soindres		34,7	1,7
Le Tertre-Saint-Denis	13,3	0,7	
TOTAL		2520,3	126

L'ensemble des capacités d'extension mutualisables s'élève à 126 ha.

b. Communes ne bénéficiant pas de capacité d'extension

Sur le territoire de GPS&O, certaines communes ne disposent d'aucune potentialité de développement offerte par le SDRIF (territorialisée ou non). Dans ce cas précis, la mutualisation des capacités d'extension permise par le SDRIF est nécessaire.

Les communes qui ne bénéficient pas de capacité d'extension sont catégorisées en « Agglomération Centrale » selon la carte des grandes entités géographiques du SDRIF.

Elles ne possèdent pas de gare et ne sont pas couvertes par des pastilles relatives aux secteurs d'urbanisation préférentielle (pastille orange) ou conditionnelle (pastille jaune).

Elles sont situées :

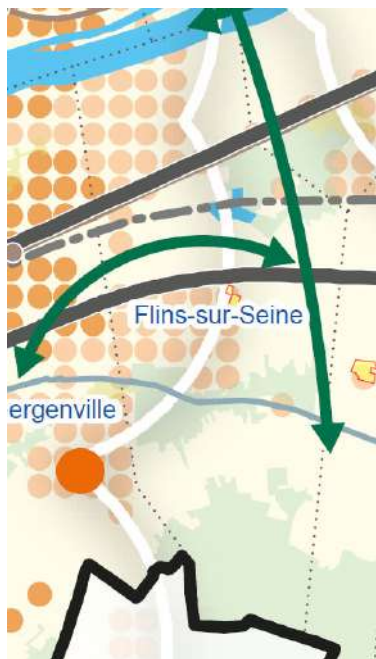
- Soit dans un buffer gare mais sans continuité urbaine (continuités écologiques, zones agricole ou naturelle, routes, etc.) : Evецquemont (R = espace de respiration), Flins-sur-Seine (A = liaison agricole et forestière), Gaillon-sur-Montcient (zone naturelle et agricole), Orgeval (R = espace de respiration + Autoroute), Tessancourt-sur-Aubette (E = continuité écologique)
- Soit dans aucun buffer gare : Auffreville-Brasseuil, Vert

COMMUNE	ZONES OUVERTES A L'URBANISATION (AU)	ZONAGE	NOM DE LA ZONE CONCERNEE
Auffreville-Brasseuil	0,3 ha	1AUDb	Porte des Prés
Evецquemont	0 ha	/	/
Flins-sur-Seine	2,1 ha	1AUDd	Zones des Bleuets
Gaillon-sur-Montcient	0,1 ha	1AUDa	Zone Nord-Est / Parcelle 178
Orgeval	2,4 ha	1AUDd	Villennes
	3,4 ha	1AUAb	Damman
	0,6 ha	1AUDd	Vente Bertine
Tessancourt-sur-Aubette	0 ha	/	/
Vert	0 ha	/	/
TOTAL	8,7 ha	/	/

Sur ces 7 communes qui ne disposent d'aucune potentialité de développement offerte par le SDRIF, ce ne sont seulement que 8,7 ha qui sont ouverts à l'urbanisation (AU), soit 7% des capacités d'extensions mutualisables offertes par le SDRIF.

6. Zooms – Communes

a. Flins-sur-Seine



Le SDRIF prévoit sur la commune de Flins-sur-Seine uniquement des espaces urbanisés à optimiser. La commune ne bénéficie pas de capacité d'extension.

Au PLUi, il est envisagé la réalisation d'un projet à vocation mixte sur la commune de Flins-sur-Seine, sur le secteur des Bleuets, 2,1 ha, environ 60 logements. Ce projet, classé en 1AUDd, fait l'objet d'une OAP de secteur à échelle communale.

La mutualisation des capacités d'extension offertes par le SDRIF est nécessaire dans le cas présent pour permettre la réalisation du projet. Cette opération a été identifiée dans le PLHi, pour répondre aux obligations SRU de Flins-sur-Seine, commune carencée.

b. Orgeval



Le SDRIF prévoit sur la commune d'Orgeval des espaces urbanisés à optimiser ainsi qu'un secteur à fort potentiel de densification. La commune ne bénéficie pas de capacité d'extension.

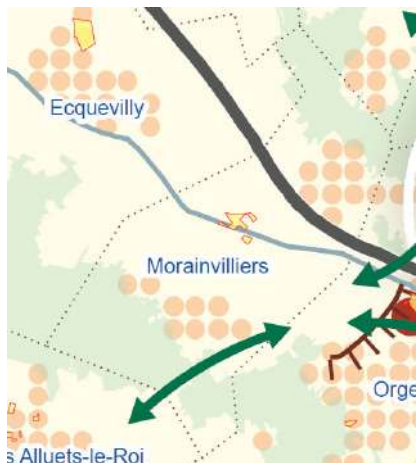
Au PLUi, il est envisagé la réalisation :

- d'un projet à vocation mixte sur le secteur Vente Bertine, 0,6 ha, environ 30 logements. Ce projet, classé en 1AUDd, fait l'objet d'une OAP de secteur à échelle communale.
- d'un projet à vocation mixte sur le secteur Villennes, 2,4 ha, environ 100 logements. Ce projet, classé en 1AUDd, fait l'objet d'une OAP de secteur à échelle communale.
- d'un projet à vocation mixte sur le secteur Damman, 3,4 ha, environ 250 logements. Ce projet, classé en 1AUAb, fait l'objet d'une OAP de secteur à enjeux métropolitains.

La mutualisation des capacités d'extension offertes par le SDRIF est nécessaire dans le cas présent pour permettre la réalisation de ces projets.

Ces 3 opérations citées sont identifiées dans le PLHi pour répondre aux obligations SRU d'Orgeval, commune déficitaire.

c. Morainvilliers

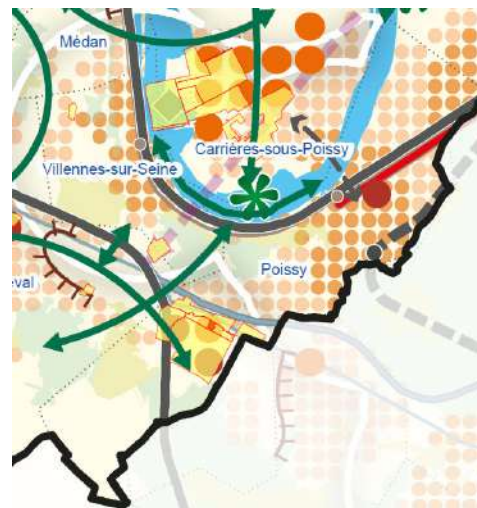


Le SDRIF prévoit sur la commune de Morainvilliers uniquement des espaces urbanisés à optimiser. Au PLUi, il est envisagé la réalisation d'un projet à vocation économique sur la commune de Morainvilliers, sur le secteur des Groux de part et d'autre de la RD 113, 3,9 ha. Ce projet, classé en 1AUEe, fait l'objet d'une OAP de secteur à échelle communale.

L'opération est située en en dehors des pastilles identifiées au SDRIF.

Cependant, cette opération permet de répondre à la demande économique locale d'entreprises en recherche d'implantation, favorisant ainsi la création d'emplois sur la commune. Elle doit permettre la constitution d'une polarité économique structurée, recherchant une densification optimisée de l'occupation destinée aux entreprises.

d. Poissy



Le SDRIF prévoit sur la commune de Poissy des espaces urbanisés à optimiser, des quartiers à densifier à proximité de la gare et trois secteurs à fort potentiel de densification. La commune possède par ailleurs une gare.

Au PLUi, il est envisagé la réalisation :

- d'un projet relatif à l'accueil du campus Paris-Saint-Germain / Terrasses de Poncy, 75,9 ha. Ce projet, classé en 2AUp, 1AUPf et 1AUPs, fait l'objet d'une OAP de secteur à enjeux métropolitains.
- d'un projet à vocation économique en limite de la zone d'activités de Chambourcy, 7,7 ha, Ce projet , classé en zone 1AUEm, fait l'objet d'une OAP de secteur à enjeux métropolitains.
- d'un projet en lien avec la mutation et le projet du secteur Campus PSG (fourrière, équipement routier) sur 13,7 ha. Ce projet est classé en 2Aux.

Le projet d'aménagement du Campus Paris Saint-Germain est en adéquation avec les pastilles correspondant au secteur à fort potentiel de densification. Ce projet permet de répondre aux besoins d'attractivité économique et sociale liée au sport, et a fait l'objet d'une déclaration de projet justifiant l'intérêt général avec une mise en compatibilité du PLU de Poissy et une prise en compte dans le PLUi. La zone 1AUEm s'inscrit dans la continuité du développement de la zone d'activités existante située sur la commune de Chambourcy. L'objectif de cette zone, en lien avec l'Orientation d'Aménagement Commerce et Artisanat, est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et de permettre à celles déjà implantées de se développer.

La zone 2AUX ouvre des possibilités de renforcement des infrastructures et des équipements publics en lien avec les projets d'intérêt général environnants (ex : Tram 13 express, Campus PSG). Celle-ci est en adéquation avec les pastilles correspondant au secteur à fort potentiel de densification.

e. Vaux-sur-Seine



Le SDRIF prévoit sur la commune de Vaux-sur-Seine des espaces urbanisés à optimiser et des quartiers à densifier à proximité de la gare. La commune possède par ailleurs une gare.

Au PLUi, il est envisagé la réalisation d'un projet à vocation mixte sur le secteur de la Belette, 1,5 ha. Ce projet est classé en 2AUm.

L'opération est située en dehors des pastilles identifiées au SDRIF. Cependant, la topographie de la commune implantée sur les coteaux ne permet pas une implantation stricte des futures opérations sur les pastilles identifiées au SDRIF.

Vaux-sur-Seine est une commune déficitaire au titre de la loi SRU. A ce jour, 282 logements manquent pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025. L'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Belette permettrait donc d'atteindre l'objectif fixé.

f. Villennes-sur-Seine



Le SDRIF prévoit sur la commune de Villennes-sur-Seine des espaces urbanisés à optimiser et des quartiers à densifier à proximité de la gare. La commune possède par ailleurs une gare.

Au PLUi, il est envisagé la réalisation :

- d'un projet à vocation mixte sur le secteur Breteuil, 2,2 ha, environ 63 logements/ha. Ce projet, classé en 1AUDa, fait l'objet d'une OAP de secteur à échelle communale.
- d'un projet à vocation mixte sur le secteur Fauveau, 7,6 ha, environ 70 logements/ha. Ce projet, classé en 1AUAb, fait l'objet d'une OAP de secteur à enjeux métropolitains.

L'opération située sur le secteur Breteuil est à cheval entre une pastille correspondant aux espaces urbanisés à optimiser et une pastille relative aux quartiers à densifier à proximité de la gare.

L'opération sur le secteur Fauveau est située hors pastille identifiée au SDRIF. Cependant, Villennes-sur-Seine est une commune qui accueillera une gare EOLE et c'est également une commune déficitaire au titre de la loi SRU. Le but de l'opération est de proposer une offre de logements à la morpho-typologie variée, encourageant la mixité sociale dans le prolongement du quartier résidentiel existant et en cours de développement de Fauveau.

Ces deux opérations identifiées dans le PLHi, participent au rattrapage de production de logements sociaux au titre de la loi SRU.

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

A. Le respect des principes législatifs et la prise en compte des orientations supra communautaires

Conformément à l'article L151-1 du code l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise vise à atteindre les objectifs énumérés à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables a également été élaboré en intégrant les enjeux et objectifs issus des documents supra-communautaires, soit qu'il s'agisse de document s'imposant au PLUi dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte (PDUiF, SDRIF, SRCE, PLHi, etc.), soit qu'il s'agisse de documents cadres potentiellement impactant pour l'aménagement du territoire (OIN Seine Aval).

En accord avec l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ».

Il définit également « les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs [...] »

retenues par la communauté urbaine et fixe un objectif de limitation de la consommation de l'espace.

Pour répondre aux principes énoncés à l'article L101-2 et intégrer le caractère interdépendant des thématiques citées précédemment, le projet d'aménagement et de développement durables a été structuré autour de trois axes :

1. La Ville Paysage
2. Territoire Attractif
3. Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité

La ville paysage comme premier axe, car atout majeur du territoire, pilier de son unité et porteur d'enjeux fondamentaux du développement durable en matière d'écologie, de biodiversité et d'environnement.

Territoire attractif, pour renouveler l'attractivité du territoire et affirmer sa place en Ile-de-France en s'appuyant sur les filières d'excellence et celles traditionnellement ancrées dans le territoire, mais aussi en développant une nouvelle dynamique économique à travers les filières innovantes et le renouveau commercial.

La mobilité comme vecteur d'urbanité, puisqu'il apparaît fondamental et urgent de mieux coordonner l'offre en transport avec le logement, l'activité économique, l'activité commerciale, les pôles d'équipement et de faire évoluer les pratiques de déplacements vers des modes plus durables.

Le contenu de ces trois axes constitue la réponse de la communauté urbaine aux enjeux du territoire révélés à travers le diagnostic territorial.

B. Le diagnostic territorial, constats et enjeux : les défis du plan local d'urbanisme intercommunal

Le diagnostic territorial fait état des difficultés et opportunités du territoire suivant différents items (démographie, économie, agriculture, etc.) révélateurs des enjeux du territoire et qui constituent autant de défis à relever pour la communauté urbaine. Le projet présenté dans la pièce II du présent PLUi vise à insuffler le développement durable du territoire suivant les orientations prises par la communauté urbaine afin de relever ces défis.

Pour relever le défi de la pérennisation des espaces agricoles et forestiers, le 1er axe du PADD « La ville Paysage » recommande de préserver, mais aussi de valoriser les ressources naturelles et agricoles. La préservation des espaces agricoles et forestiers est également mise en œuvre à travers un objectif ambitieux de limitation des espaces fixé dans le troisième axe du PADD « Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité ».

L'adaptation au changement climatique et la limitation des émissions de gaz à effet de serre, enjeux très transversaux, s'expriment à la fois par la préservation d'espaces naturels et d'espaces de nature en ville (objectif du 1er axe du PADD), mais également à travers les objectifs de l'axe 3 visant au changement des pratiques de déplacement et à leur meilleure articulation à l'urbanisation. Le renouveau de l'industrie et du commerce doit également œuvrer à ce grand enjeu du développement durable.

La valorisation du patrimoine agricole et forestier est traitée par l'axe 1 du PADD avec les objectifs de préservation et de valorisation des ressources naturelles et agricole et de défense de la vocation agricole du territoire.

D'une façon générale, le PADD apporte une réponse aux enjeux issus de l'état initial de l'environnement. L'ambition que s'est fixée la communauté urbaine de créer un environnement de haute qualité pour les habitants de son territoire dans l'axe 1 du PADD répond aux enjeux liés au maintien de la biodiversité, à la préservation des ressources et à la protection des biens et des personnes face aux risques d'origine naturelle et technologique, aux nuisances et aux pollutions. La réduction de la pollution atmosphérique, principalement liée au transport routier, est également prise en compte dans l'axe 3 du PADD, à travers le développement de nouvelles formes de mobilités innovantes et durables. La lutte contre les pollutions liées aux secteurs résidentiel et économique est à la fois traitée dans l'axe 3 du PADD, avec l'objectif d'un bâti plus performant, et à travers les axes 1 et 2 du PADD qui incitent au développement de filières énergétiques innovantes (biomasse, chaufferie bois, réseaux de chaleur urbain, etc.).

Enfin, les enjeux liés aux nuisances et pollutions industrielles trouvent une réponse à travers l'objectif de modernisation des filières industrielles pour des industries plus performantes, plus attractives et moins impactantes pour l'environnement.

La nécessité de développer de nouvelles formes d'habitat inscrite au troisième axe du PADD répond d'abord aux enjeux démographiques qui appellent à plus de mixité sociale : maintien de la dynamique démographique, accueil des jeunes ménages, accompagnement au vieillissement de la population, anticipation des changements dans les équilibres entre catégories sociales de peuplement et réponse aux modifications de la structure des ménages.

L'évolution des formes urbaines répond également aux enjeux du développement durable qui appellent à la limitation de la consommation de l'espace, à la diversification de l'offre en logement et à une plus grande proximité et mixité des fonctions, proximité réelle ou relative avec l'articulation aux réseaux de transports, qui sont traités à travers l'axe 3 du PADD.

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, valoriser les repères et contrastes propres au territoire et proposer une vision dynamique du patrimoine, intégré aux projets. Ces enjeux trouvent leur réponse en priorité dans l'axe 1 du PADD, « La ville paysage », mais aussi dans l'axe 3 du PADD qui entend valoriser la diversité des territoires.

En matière de développement économique, le diagnostic territorial fait état de nombreux atouts, mais également de nombreuses menaces pour le territoire, dont les enjeux trouvent leur réponse principalement à travers l'axe 2 et 3 du PADD.

L'axe 2 consacré à l'attractivité économique du territoire appelle à un nouveau commercial répondant à l'enjeu d'optimisation de l'offre commerciale en veillant à son équilibre territorial et en limitant l'extension du commerce de périphérie. Cet axe définit les objectifs de soutien au développement des entreprises et de l'emploi, de l'accompagnement aux industries et aux filières porteuses, à la nécessité de structurer et moderniser l'offre foncière et immobilière d'activité et au besoin de mixité dans les espaces à dominante économique et commerciale.

L'axe 3 du PADD enjoint au renouvellement du modèle urbain et prône la diversité des territoires pour répondre aux enjeux de mixité dans le tissu urbain et de confortation du développement économique autour des nouvelles infrastructures de transport.

Le premier enjeu qui ressort du diagnostic de la mobilité sur le territoire est le renforcement de l'accessibilité à l'offre de transport métropolitaine pour tous. L'ensemble des objectifs formulés dans le troisième axe du PADD répond à cet enjeu qui sous-entend des réseaux de transport plus performant, un meilleur partage de l'espace, le développement de l'intermodalité, un rééquilibrage entre

rive droite et rive gauche dans l'accessibilité au réseau et l'optimisation de l'offre en stationnement.

Le second enjeu de la mobilité est d'articuler le développement urbain avec le développement de l'offre de transport qui s'exprime principalement à travers l'objectif de renforcement de la cohérence entre stratégies urbaines et politiques de déplacement inscrit au troisième axe du PADD.

Le troisième enjeu en matière de mobilité est de répondre à la diversité des besoins de mobilité par des projets innovants et alternatifs à la voiture. Les réponses à cet enjeu sont développées à travers les objectifs suivants de l'axe 3 du PADD : Faire d'EOLE un élan pour une nouvelle mobilité, renforcer le maillage territorial, organiser le rabattement sur les gares, aménager des pôles gares attractifs encourageant l'intermodalité, maximiser l'intermodalité des réseaux de transport, faire évoluer l'usage de la voiture et développer les modes actifs et un ensemble de mobilités innovantes.

Thème absolument transversal au PLUi, le diagnostic territorial fait état d'une structure et d'un fonctionnement urbain qui dispose de grands atouts, mais qui est également menacé par l'inertie d'un mode d'urbanisation peu regardant en matière de consommation d'espace, de fonctionnalité urbaine et de valorisation du paysage. Ce mode d'urbanisation est à l'origine des enjeux auxquels fait face le territoire aujourd'hui : renouer le lien à la Seine, valoriser les quartiers patrimoniaux et ensemble urbains de qualités, valoriser la diversité des tissus et des formes urbaines, recréer des continuités et de l'intensité urbaine et modérer l'urbanisation périphérique. La communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise entend enrayer les effets négatifs des modes d'urbanisation passés, en s'appuyant sur leurs aspects positifs, répondre aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire à travers la structuration de la ville paysage, en particulier de la récréation du lien à la Seine. Mais aussi grâce à la mobilité, vecteur d'urbanité, car levier de développement et du renouvellement du modèle urbain attendu.

L'ORGANISATION DU DOSSIER DE PLUi, LE CONTENU DES PIÈCES, LEURS EFFETS ET LEUR ARTICULATION

L'organisation du dossier de PLUi et le contenu des pièces

1. Le contenu du dossier

Le contenu d'un dossier de PLUi est défini par le Code de l'urbanisme. Le contenu du dossier du PLUi de GPS&O est composé des pièces suivantes :

- **I : le rapport de présentation**, composé de trois parties :
 - o La partie 1, présente, de façon synthétique le territoire sur lequel porte le PLUi, le résumé non technique de l'évaluation environnementale ainsi que la composition du dossier ;
 - o La partie 2, expose le diagnostic du territoire dans toutes ses composantes, y compris l'état initial de l'environnement ;
 - o La partie 3, expose les fondements des dispositions retenues, la cohérence du projet avec les documents supra-communaux, les incidences de ces dernières sur l'environnement, les indicateurs de suivi lors de la mise en œuvre du plan dans le temps et regroupe les études « entrées de ville » réalisées en application de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme. Cette partie

3 du rapport de présentation correspond au présent document.

- **II : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Ce document à trois rôles principaux :

- o Il présente les orientations du projet d'aménagement et d'urbanisme que la communauté urbaine a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire, en s'appuyant sur les enjeux révélés par le diagnostic, en tenant compte des objectifs généraux que les PLU doivent poursuivre et en respectant les législations et les documents de planification avec lesquels les PLU doivent être compatibles ;
- o Il constitue un guide pour élaborer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que les règles d'urbanisme (règlement) du PLUi, ces dernières étant définies en cohérence avec les orientations du PADD ;
- o Il est une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLUi. Dès lors que les orientations du PADD changent, une procédure de révision doit être engagée.

- **III : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprennent quatre parties, détaillées ci-après.

- **IV : le règlement**, comprend cinq parties, détaillées ci-après.

- **V : les annexes**

Les annexes regroupent des dispositions particulières, indépendantes du PLUi lui-même, mais qui ont des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit de la prise en compte, notamment, des risques et des nuisances (plans de prévention des risques, nuisances sonores le long des infrastructures terrestres...) et des périmètres ayant des effets sur le droit des sols (droit de préemption urbain, zone d'aménagement concerté, périmètres d'études...).

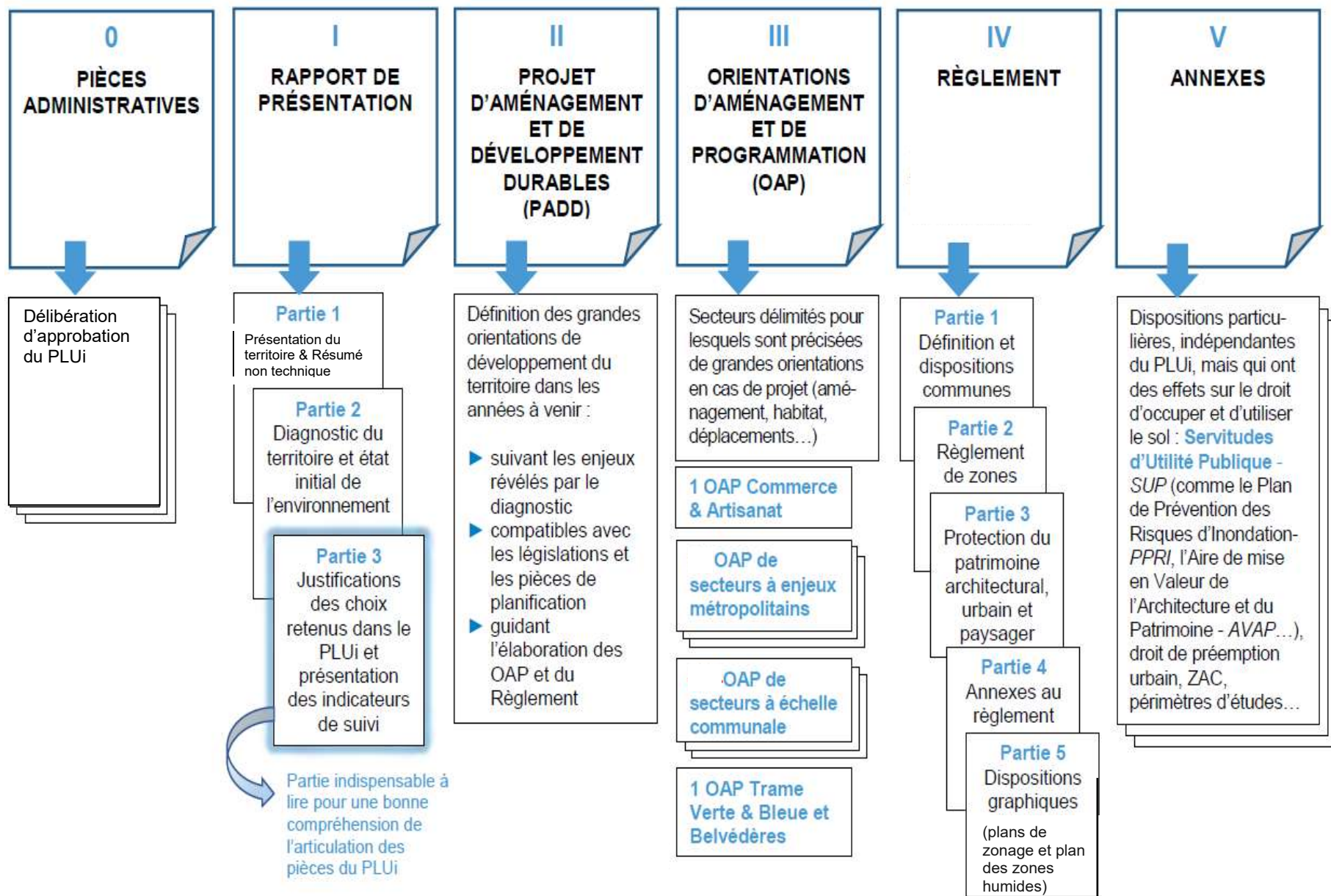
Les annexes comprennent 4 parties :

- La partie 1 liste des servitudes d'utilité publique (SUP) classée par commune ;
- La partie 2 comprend les documents visés à l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme : périmètres de DPU, de la taxe d'aménagement majorée, plan d'exposition au bruit des aérodromes, etc. ;
- La partie 3 comprend les documents visés à l'article R. 151-53 du Code de l'urbanisme : les règlements locaux de publicité, les secteurs d'information des sols, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolation acoustique sont édictées... ;
- La partie 4 regroupe les documents d'information complémentaires par commune et notamment les actes d'institution des périmètres listés dans les parties 2 et 3 des annexes.

2. La composition et la consultation du dossier

La consultation des pièces du dossier de PLUi permet de :

- mieux connaître les composantes du territoire et les enjeux de ce dernier : pièce I, rapport de présentation, partie 2 ;
- comprendre le projet d'aménagement et d'urbanisme choisi pour le territoire : pièce II, projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- appréhender les fondements du projet ainsi que la cohérence du contenu des différentes pièces composant le dossier du PLUi : pièce I, rapport de présentation, partie 3 ;
- identifier les dispositions réglementaires applicables sur le territoire : pièce III OAP, pièce IV règlement, pièce V annexes (cf. schéma page suivante).



B. Les dispositions du PLUi opposables

1. Leur contenu et leurs effets

Le dossier de PLUi comprend plusieurs pièces dont le contenu définit la règle d'urbanisme applicable et qui est opposable à toute personne, publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols...

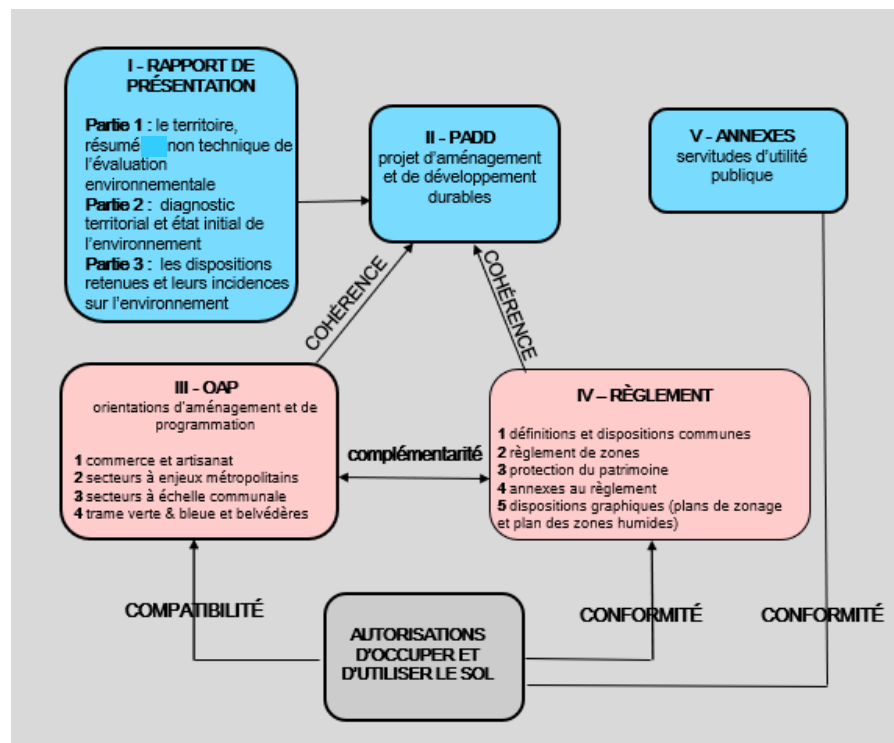
La règle d'urbanisme applicable à un terrain se situe dans plusieurs pièces du PLUi :

- **le règlement écrit**, pièce IV du PLUi, composé de quatre éléments :
 - o partie 1 : définitions et dispositions communes
 - o partie 2 : règlement de zones
 - o partie 3 : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
 - o partie 4 : annexes au règlement (liste des emplacements réservés et des servitudes de localisation).
- **les dispositions graphiques**, partie 5 de la pièce IV du PLUi, comportant trois types de plan :
 - o un plan de zonage de synthèse, simplifié, à l'échelle de l'ensemble du territoire (5-1)
 - o des plans de zonage complets à l'échelle communale (5-2)
 - o un plan des enveloppes d'alerte des zones humides à l'échelle de l'ensemble du territoire (5-3)
- **les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, pièce III du PLUi, qui comporte quatre parties :
 - o partie 1 : OAP Commerce et Artisanat
 - o partie 2 : OAP de Secteurs à Enjeux Métropolitains
 - o partie 3 : OAP de Secteurs à Echelle Communale
 - o partie 4 : OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères

Outre ces dispositions d'urbanisme définies par le PLUi, sont également applicables d'autres dispositions, indépendantes de la règle définie par le PLUi, qui s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol.

C'est le cas, notamment, des servitudes d'utilité publique, telles que les plans de prévention des risques, qui peuvent engendrer des contraintes sur les droits d'occuper et d'utiliser le sol et qui s'imposent quelle que soit la règle prévue par le PLUi.

A ce titre, ces dispositions sont rappelées dans la partie 1 du règlement et les servitudes d'utilité publique sont intégrées dans les annexes du PLUi, pièce V.



2. Les différentes OAP, leur portée et leur complémentarité

a. L'objet des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, permettre le renouvellement urbain, assurer le développement de la commune, ... ;
- favoriser la mixité fonctionnelle ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement ;
- préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les OAP du PLUi comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal.

b. Les 4 catégories d'OAP du PLUi

Les OAP du PLUi relèvent de quatre catégories :

- une OAP thématique relative au commerce et à l'artisanat (pièce III-1 du dossier) ;
- des OAP dites « de secteurs à enjeux métropolitains » qui concernent de vastes espaces, généralement délimitées sur plusieurs communes (pièce III-2 du dossier), dont la localisation est reportée sur le plan de zonage de synthèse ;

- des OAP dites « de secteurs à échelle communale » qui portent sur des espaces de relativement faible superficie délimités sur les plans de zonage communaux (pièce III-3 du dossier) ;
- une OAP thématique et générale pour l'ensemble du territoire de GPS&O qui porte sur la trame verte & bleue et les belvédères (pièce III-4 du dossier).

Les paragraphes suivants exposent de façon synthétique l'objet de ces différentes OAP. Le contenu de chacune de ces OAP est décrit de façon détaillée dans le chapitre du présent document « traduction du projet dans les OAP ».

c. L'OAP Commerce et Artisanat

L'OAP commerce et artisanat (document III-1) traite essentiellement de la localisation préférentielle des commerces et des conditions d'implantation des équipements commerciaux selon différents types de pôles :

- les polarités commerciales de destination ;
- les pôles de commerces sur flux ;
- les polarités de rayonnement local ;
- les pôles de proximité.

d. Les OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains

Ces OAP (document III-2) correspondent à des espaces où les enjeux d'aménagement et les réponses à y apporter relèvent de l'échelle supra-communale ou métropolitaine. Elles portent généralement sur des espaces étendus sur plusieurs communes et traitent de sujets tels que la restructuration de quartiers, l'aménagement de secteurs proches des gares, le renouvellement urbain sur des sites majeurs, les extensions et aménagements portuaires, la structuration viaire à des échelles élargies, ...

e. Les OAP de secteurs à Echelle Communale

Ces OAP (document III-3) correspondent à des espaces où les enjeux d'aménagement et les réponses à y apporter relèvent de l'échelle locale, celle de la commune concernée.

f. L'OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères

Cette OAP (document III-4) traduit les dispositions issues du Code de l'environnement (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité) à partir des données et de la connaissance du territoire. Elle a pour objectifs de :

- compenser l'urbanisation et la fragmentation des milieux naturels, source de perte de biodiversité ;
- maintenir les services rendus par la biodiversité : production de bois énergie, pollinisation, bénéfiques pour l'agriculture, amélioration de la qualité des eaux, régulation des crues ;
- assurer la mise en valeur paysagère et culturelle des espaces : amélioration du cadre de vie, accueil d'activités de loisirs, ...

g. La portée des OAP

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 & bleue et belvédères) doivent être compatibles avec le contenu des orientations définies dans ces OAP. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou, tout au moins, ne pas y faire obstacle.

Il est utile de rappeler que les dispositions des OAP et celles du règlement s'appliquent concomitamment et en complémentarité (Cf. paragraphe 5 ci-après).

h. La complémentarité des OAP entre elles

La complémentarité entre les OAP est définie dans la partie 1 de chacun des quatre documents relatifs aux OAP. Il y a lieu de s'y reporter pour avoir une juste appréciation de l'application de leur contenu.

Toutes les OAP s'appliquent de façon concomitante en complémentarité. Elles portent généralement sur des espaces ou des sujets différents.

Toutefois, un même espace peut être concerné par plusieurs catégories d'OAP. Dans ce cas, celles des orientations territorialisées définies à l'échelle la plus précise prévalent sur celles qui sont établies à une plus grande échelle.

Ainsi, par exemple, une orientation définie dans une OAP de secteur à échelle communale va prévaloir sur une orientation contenue dans une OAP de secteur à enjeux métropolitains ou encore dans l'OAP trame verte & bleue et belvédères. En effet, l'orientation définie à l'échelle du secteur est plus précise, car établie de façon adaptée aux caractéristiques particulières du secteur concerné.

Il s'agit bien là d'une complémentarité, la prédominance étant donnée aux orientations territorialisées les plus complètes et les plus précises.

En revanche, les orientations issues de l'OAP commerce et artisanat prévalent sur celles des autres OAP dans la mesure où elles traduisent la politique générale de la communauté urbaine en termes de développement commercial et artisanal.

3. Le règlement

a. La conception de l'organisation du règlement

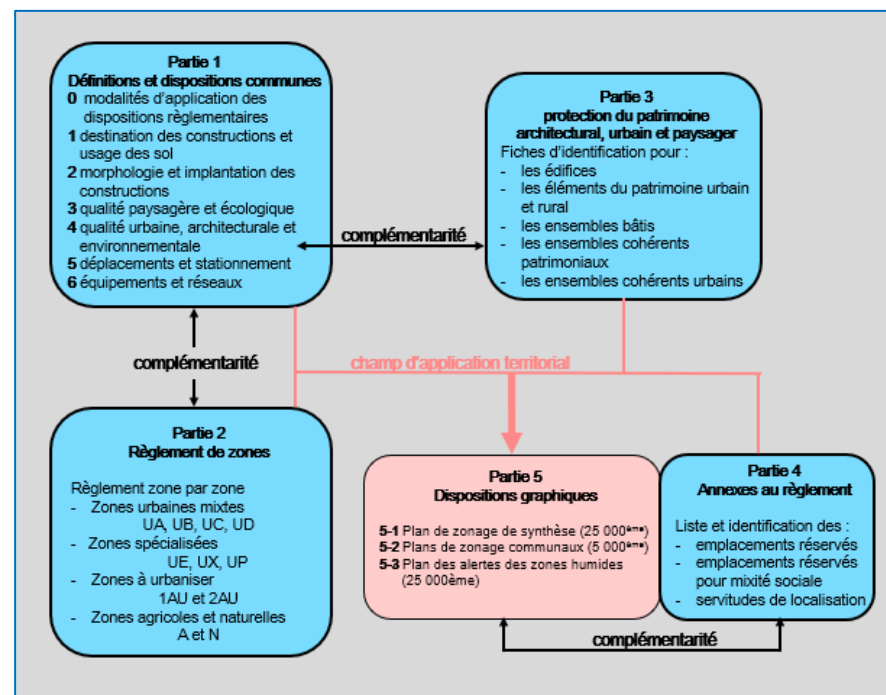
Les principes qui ont guidé l'élaboration des dispositions réglementaires du PLUi sont de :

- traduire les orientations du PADD pour permettre la mise en œuvre ce dernier dans le cadre de l'application concrète et quotidienne de la gestion des droits des sols (Cf. chapitre relatif à la traduction du projet dans le règlement),
- établir un règlement unique et unifié pour les 73 communes composant le territoire de GPS&O, tout en prenant en compte les particularités et l'identité de chacune d'elles,
- prendre en compte les projets en cours de réalisation,
- composer le règlement selon les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme issues des décrets d'application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui ont pour objet de moderniser le contenu des PLU,
- organiser les dispositions réglementaires en plusieurs parties afin de faciliter leur lecture, tout en veillant à leur cohérence interne.

Les dispositions réglementaires sont regroupées dans la pièce IV du PLUi :

- partie 1 : définitions et dispositions communes
- partie 2 : règlement de zones
- partie 3 : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
- partie 4 : annexes au règlement
- partie 5 : les dispositions graphiques (plans de zonage et plan des enveloppes d'alertes des zones humides).

Les cinq parties du règlement sont complémentaires et constituent le règlement unique du PLUi applicable sur l'ensemble du territoire. La lecture combinée de l'ensemble de ces parties permet d'identifier la règle applicable sur un terrain.



b. L'objet et la portée du règlement

Le règlement d'un PLUi a vocation à définir les conditions et modalités d'occuper et d'utiliser le sol sur l'ensemble du territoire qu'il couvre.

Le règlement écrit définit les règles d'urbanisme applicables, les dispositions graphiques (plans de zonage) permettent de spatialiser ces règles en délimitant leur champ d'application territorial.

Les dispositions réglementaires du PLUi figurant dans la pièce IV sont opposables aux tiers en termes de conformité.

Tout projet d'occuper ou d'utiliser le sol doit être conforme aux dispositions fixées dans le règlement du PLUi, qu'elles soient écrites ou graphiques (plan de zonage).

En revanche, les schémas figurant dans le règlement écrit (parties 1 et 2) n'ont qu'une valeur illustrative, sauf dans le cas où le règlement précise, pour certains d'entre eux, qu'ils sont opposables.

C. L'articulation entre le règlement et les OAP

1. Une articulation organisée par le règlement

L'articulation entre le contenu des dispositions réglementaires et celles issues des OAP est prévue dans la partie 1 du règlement (chapitre 0, paragraphe 0.4).

Cette articulation est également exposée dans la partie 1 des documents relatifs aux OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains et aux OAP de secteurs à Echelle Communale.

Il convient de se référer à ces dispositions pour avoir une juste appréciation de l'application de cette articulation.

2. Une application concomitante et complémentaire

Tout espace concerné par une ou plusieurs OAP est régi d'une part par des dispositions issues du règlement, ce dernier couvrant tout le territoire, d'autre part par le contenu des orientations définies dans lesdites OAP.

Ainsi, l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, est :

- conforme aux dispositions fixées par le règlement écrit et ses documents graphiques ;
- compatible avec le contenu (écrit et schémas) des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qu'elles soient thématiques ou sectorialisées.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont, généralement, complémentaires au règlement. Toutefois, le contenu de certaines orientations peut être différent de celui des dispositions fixées dans le règlement.

La complémentarité entre le règlement et les OAP s'apprécie différemment selon qu'une orientation :

- précise le contenu d'une disposition réglementaire ;
- est différente du contenu d'une disposition réglementaire.

a. Dans le cas où les orientations précisent le contenu des dispositions réglementaires

Dans ce cas, leur application concomitante ne pose pas de difficulté. Toutefois, les précisions portées par l'orientation peuvent engendrer un encadrement plus contraignant que la seule application des dispositions réglementaires.

Il peut s'agir, par exemple, de préciser la destination des constructions, les modalités de leur implantation, d'imposer un épannelage de leur hauteur selon leur localisation, de prévoir les moyens de desserte des terrains par la localisation de voies et d'accès, l'organisation des espaces libres et leur traitement, etc.

Une orientation peut également encadrer des sujets pour lesquels le règlement est muet en ne prévoyant pas de dispositions particulières (nombre de logements, aménagement des espaces publics, etc) ou pour lesquels le règlement renvoie au contenu de l'OAP du secteur concerné.

Dans ces cas, le contenu de l'orientation s'applique en termes de compatibilité, même si les dispositions du règlement offrent des possibilités d'occuper et d'utiliser les sols de façon plus souple.

b. Dans le cas où les orientations sont différentes du contenu de dispositions réglementaires

Une disposition contenue dans une OAP peut être différente de celle qui est fixée par le règlement.

Il peut s'agir, par exemple, de dispositions relatives au stationnement, à la mixité sociale, aux aspects morphologiques des constructions (implantation des constructions, hauteur...).

Dans ce cas, la disposition du règlement n'est pas applicable et seul le contenu de l'orientation est opposable en termes de compatibilité.

Ce principe trouve son application dans deux cas :

- quand le règlement le prévoit expressément dans la partie 1 ou dans la partie 2. C'est, par exemple, ce qui est prévu dans la partie 1 du règlement pour l'application des dispositions relatives à la mixité sociale (paragraphe 1.2.2 : « *Toutefois, ces seuils et ces pourcentages peuvent être définis et exprimés de façon différente dans une OAP. Dans ce cas, le contenu de l'OAP s'applique et non le tableau ci-dessus* »). Il en est de même pour les dispositions relatives aux normes de stationnement (paragraphe 5.2.2.1) ;
- de façon générale, quand se révèle une impossibilité d'appliquer simultanément et en complémentarité une disposition du règlement et une orientation d'une OAP de secteur à enjeux métropolitains ou à échelle communale. Par exemple, le règlement de la zone prévoit que les constructions doivent être implantées en recul de la limite de voie et dans l'OAP figure une implantation des constructions à l'alignement de la voie pour structurer un front urbain.

Ce principe pour une application complémentaire des dispositions réglementaires et des OAP est expressément prévu par le règlement du PLUi dans sa partie 1 au paragraphe 0.4.2. Ce principe se fonde sur l'intérêt de faire prévaloir parmi les dispositions du PLUi celles qui organisent une composition urbaine cohérente et adaptée issue d'études urbaines réalisées sur des secteurs particuliers.

c. Dans le cas où des dispositions réglementaires ne sont pas applicables dans les secteurs d'OAP

La partie 1 du règlement prévoit expressément que certaines dispositions réglementaires ne sont jamais applicables dans les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains et dont la destination est fixée par la dite OAP ou à échelle communale.

Il s'agit notamment de :

- la mixité fonctionnelle (paragraphe 1.3.3) qui impose de maintenir une part d'activités économiques dans le cas d'opérations réalisées sur de vastes terrains. En effet, il n'est pas opportun d'imposer cette obligation dans le cadre d'un projet d'ensemble qui définit l'affectation dominante des espaces au sein des secteurs couverts par une OAP.
- la distinction des règles applicables dans les bandes de constructibilité principales (BCP) et secondaires (BCS), dans les zones où ces bandes sont instituées (zones UAa, UAc, UBb et UDa). Dans la mesure où l'OAP précise les modalités de l'organisation urbaine des secteurs concernés au travers d'opérations d'ensemble, il n'y a pas lieu d'appliquer des dispositions réglementaires qui ont pour objet d'encadrer la création d'une morphologie urbaine cohérente dans le cadre d'opérations successives, réalisées au coup par coup.

TRADUCTION DU PROJET DANS LES OAP

A. Présentation générale des OAP

1. L'OAP Commerce et Artisanat

a. L'objet et les objectifs de l'OAP

Cette OAP est développée dans le document n°III-1 du dossier 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.**

Elle définit la stratégie de GPS&O pour l'aménagement et l'équipement commercial et artisanal 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.

LES OBJECTIFS DE L'OAP COMMERCE ET ARTISANAT

Plus précise que le PADD, notamment quant aux définitions relatives au commerce de proximité et au commerce de périphérie, cette OAP présente quatre grands axes visant à apporter une vision qualitative,

peu consommatrice d'espace et apportant une vision opérationnelle de l'aménagement commercial à long terme :

- Encourager le développement du commerce de proximité dans les centralités urbaines et rurales ; c'est-à-dire, notamment :
 - Donner la priorité à la localisation des activités commerciales dans les centralités urbaines constituées ou à venir (centres-villes, centres de quartier, quartiers en renouvellement, quartiers de gare) ;
 - Proposer une offre commerciale adaptée à proximité immédiate des futurs pôles gare ;
 - Favoriser le maintien de l'offre et de la diversité des activités commerciales et artisanales, en cohérence avec le contexte local.
- Limiter la consommation de foncier en donnant la priorité au confortement des polarités existantes ; c'est-à-dire, notamment :
 - Limiter le développement commercial en dehors des enveloppes urbaines et des polarités commerciales périphériques identifiées dans l'OAP ;
 - Densifier les espaces commerciaux constitués et introduire la mixité des fonctions dans ces espaces.
- Qualifier les espaces commerciaux et les entrées de villes, réduire leur impact sur l'environnement ; c'est-à-dire, notamment :
 - Appréhender les espaces commerciaux comme des lieux de vie, créateurs d'urbanité ;
 - Veiller à la qualité de l'intégration architecturale et paysagère.
- Optimiser la porosité des espaces commerciaux et renforcer leur accessibilité ; c'est-à-dire, notamment :
 - Organiser l'implantation des activités commerciales et artisanales en limitant au mieux les nuisances de circulation vis-à-vis des habitations : dévoiements, contre-allées, séparation des flux de desserte et des flux et de transit ;
 - Améliorer la qualité des liaisons entre les lieux de vie et les pôles commerciaux.

b. Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement sont individualisées selon les différents types de polarités commerciales :

- Les « polarités commerciales de destination majeures » qui correspondent à des ensembles commerciaux dont l'attraction géographique est régionale ;
- Les « pôles de commerces sur flux », structurés et bien desservis par une infrastructure de transport ;
- Les « polarités commerciales de rayonnement local » qui correspondent à des ensembles commerciaux situés en périphérie d'agglomération et dont l'attraction géographique est circonscrite aux communes limitrophes ;
- Les « pôles de proximité » qui correspondent à des ensembles de commerces au cœur des villes historiques, des quartiers et des bourgs ruraux.

LES ORIENTATIONS POUR LES POLARITES COMMERCIALES DE DESTINATION MAJEURES

Les orientations sont précisées pour chacun des 3 pôles commerciaux de destination majeure du territoire :

- Pour les « 40 Sous », sur Orgeval-Villennes :
 - Apaiser et structurer la route des Quarante Sous en un boulevard urbain permettant la cohabitation entre les différents modes de transports (modes doux, automobiles, poids lourds) ;
 - Tendre vers un quartier mixte de logements, services, commerces et activités ;
 - Réorganiser le développement économique de la zone des Quarante Sous, le développement commercial devant être conditionné par des opérations de démolition reconstruction avec une extension limitée de la surface de vente ;
 - Préserver les corridors verts et les espaces naturels ou agricoles jouxtant la zone des Quarante Sous.

- Pour le pôle de l'ouest Mantois, à Buchelay et Mantes-la-Jolie
 - Encadrer le développement commercial, prioritairement par densification, en limitant son extension ;
 - Encourager la mutualisation du stationnement.
- Pour le pôle de Aubergenville-Flins
 - Encadrer le développement commercial, prioritairement par densification, en limitant son extension et favoriser la mixité des fonctions ;
 - Créer des espaces publics qualitatifs encourageant les déplacements piétons-cycles.

LES ORIENTATIONS POUR LES POLES DE COMMERCES DE PERIPHERIE SUR FLUX

Il s'agit de limiter le développement des commerces de périphérie sur les flux qui s'implantent dans les entrées de ville ou/et en bordure de voies structurantes. Pour cela, les orientations consistent à :

- Limiter fortement l'implantation de nouveaux commerces sur flux hors des polarités périphériques identifiées dans l'OAP ;
- Faire évoluer ces pôles seulement par densification sans extension de leur périmètre ;

LES ORIENTATIONS POUR LES POLARITES COMMERCIALES DE RAYONNEMENT LOCAL

Ces pôles concernent notamment : Les Halles (Mureaux), Leclerc Centralité (Carrières-sous-Poissy), les Aulnes (Meulan-Hardricourt), Carrefour et Super U (zone du Moulin à vent, Gargenville-Juziers), les Brosses (Magnanville).

Les orientations pour ces espaces consistent en particulier à privilégier l'implantation des cellules commerciales en façade le long des espaces publics existants ou à créer.

LES ORIENTATIONS POUR LES POLARITES COMMERCIALES DE PROXIMITE

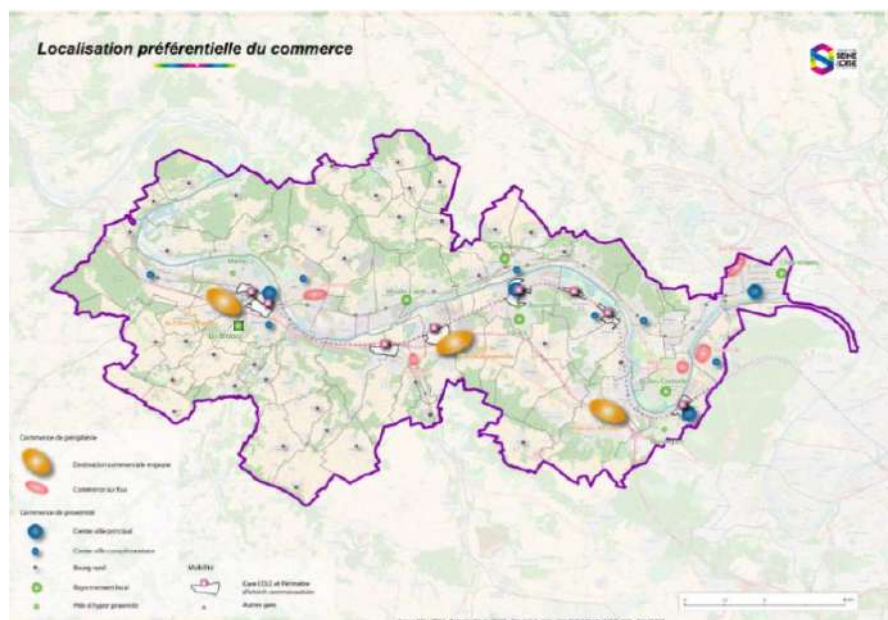
Ces pôles concernent notamment :

- Les quartiers de gare ;
- Les centres-villes principaux : Conflans-Ste-Honorine, Poissy, Les Mureaux, Mantes-la-Jolie ;
- Les centres-villes complémentaires : Achères, Mantes-la-Ville, Triel, Rosny, Meulan, Limay, Verneuil ;
- Les pôles d'hyper-proximité, les quartiers politique de la ville ;
- Les bourgs ruraux.

Les orientations consistent essentiellement à :

- Ne pas contraindre le développement commercial dans ces espaces de polarités ;
- Favoriser une mixité des activités commerciales et des fonctions urbaines ;
- Favoriser la continuité des linéaires commerciaux en pied d'immeubles.

Les localisations préférentielles des commerces



2. Les OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains

a. La composition du document

Le document n°III-2 du dossier du PLUi présente les OAP de secteurs à enjeux métropolitains. Celles-ci sont regroupées sur 14 grands espaces, eux-mêmes établis selon 3 grands secteurs du territoire de la communauté urbaine, d'ouest en est le long du corridor de la Seine.

Les OAP de chacun de ces grands espaces comprennent :

- Un texte introductif qui présente le secteur et son contexte,
- Un schéma général qui synthétise les orientations sur le secteur,
- Un texte qui précise les objectifs et les orientations en complément du schéma.

En outre, certaines de ces OAP sont complétées d'autres schémas qui concernent des espaces particuliers dans le secteur et qui en précisent les orientations.

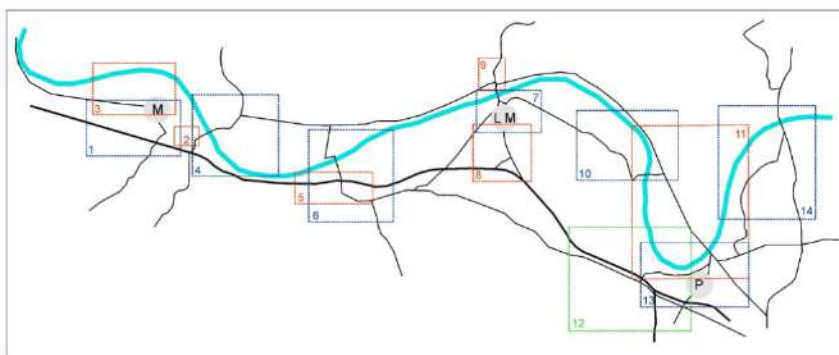
LA PRESENTATION DES ORIENTATIONS

Les orientations présentées et développées pour chacun des 14 secteurs à Enjeux Métropolitains sont, en règle générale, regroupées en quatre catégories, tant dans leur partie écrite que sur leurs schémas :

- La destination générale et la programmation ;
- La composition et la morphologie urbaine ;
- L'organisation viaire et les déplacements ;
- La qualité paysagère et environnementale.

C. Localisation des espaces couverts par des OAP d'Enjeux Métropolitains

- | | | |
|--|---|--|
| 1 - Le quartier de la gare de Marles | 6 - La confluence Seine-Mauldre | 11 - La boucle de Chanteloup, Carrères et Trel |
| 2 - Marles station - Le quartier musique | 7 - Les Muraux - Secteur centre - gare | 12 - L'axe Poissy sud - Villennes-sur-Seine - Digneval |
| 3 - Le quartier du Val-Fourré - Seine - Butte Verte | 8 - Les Muraux - Entrée Sud - Musiciens et la plaine de Bouaffe | 13 - Poissy gare - centre-ville - Béaugard |
| 4 - Le port de Limay-Porcheville - le quartier gare de Limay | 9 - Le secteur des Aulnes | 14 - La confluence Seine-Oise et la plaine d'Archères |
| 5 - Le quartier gare d'Épône-Mézères | 10 - Les quartiers gare de Venouillet-Veneuil et de Trel | |



Les secteurs d'OAP à enjeux métropolitains

b. Le contenu des OAP

LES ENJEUX MAJEURS

Ces OAP de secteurs à enjeux métropolitains illustrent fortement la dimension réellement intercommunale de l'élaboration du PLUi. Elles sont développées à partir de sujets centraux qui relèvent d'un véritable intérêt communautaire ; il s'agit en particulier :

- De grands quartiers de gares : Mantes-la-Jolie, Mantes-station, Limay, Épône-Mézières, Gargenville, Les Mureaux, Vernouillet-Verneuil, Triel, Poissy, etc. ;
- Des grands ports fluviaux : port de Limay, port de Triel ;
- Des quartiers de grands ensembles en réhabilitation – renouvellement urbain : Le Val Fourré, Les Musiciens aux Mureaux, le quartier du parc à Vernouillet, La Noé à Chanteloup, La Coudraie à Poissy, Beauregard à Poissy, etc. ;
- Des espaces d'importants projets de développement ou de renouvellement urbain, généralement à vocation mixte avec dominante habitat : Mantes Université à Mantes-la-Jolie, Maurice Clerc à Poissy, etc. ;
- Des espaces de réurbanisation de zones commerciales : Le quartier des Brosses à Magnanville, le Secteur des Aulnes à la jonction des communes de Meulan en Yvelines, Hardricourt et Tessancourt, les 40 Sous à Orgeval, etc. ;
- Des espaces de reconversion et/ou de développement à dominante d'activités : Mantes Innovaparc à Mantes-la-Jolie, Mantes musique à Mantes-la-Ville Le port de Limay-Porcheville, La Petite Arche à Achères, etc. ;
- Des espaces d'enjeu majeur pour le paysage : Porcheville et sa monumentale usine EDF, les bords de Seine à Verneuil-Vernouillet, La Confluence Seine-Mauldre à Gargenville, le Cœur Vert de la Boucle de Chanteloup (OAP EM 11) ;
- Des espaces d'accueil de grands équipements : le centre d'entraînement du PSG à Poissy.

c. Les sujets des OAP

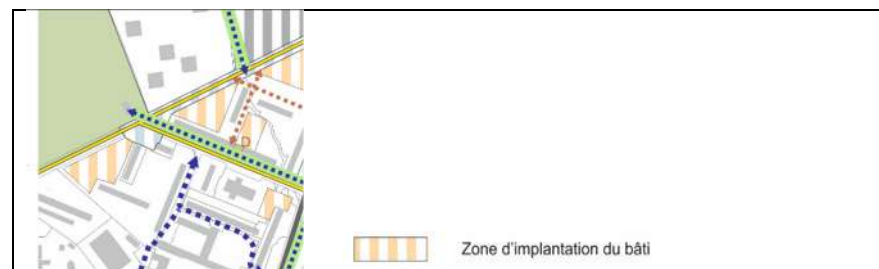
Les principaux sujets des orientations développés dans chacune des quatre catégories d'OAP sont sommairement présentés dans ce chapitre :

- D'une part en présentant leur contenu et leur caractère opposable ;
- D'autre part avec un ou plusieurs exemples graphiques extraits des OAP.

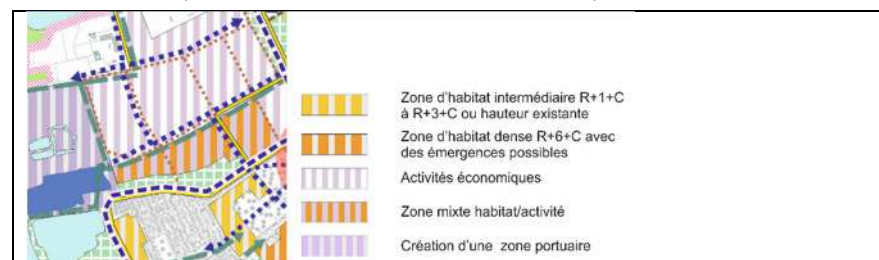
LES ORIENTATIONS QUI CONCERNENT LA DESTINATION GENERALE ET LA PROGRAMMATION

- Destination (habitat, activités, commerce, équipements,)
Ces indications concernent le caractère dominant de la destination des constructions dans le secteur ou la partie du secteur considéré. Elles apportent des précisions complémentaires au règlement

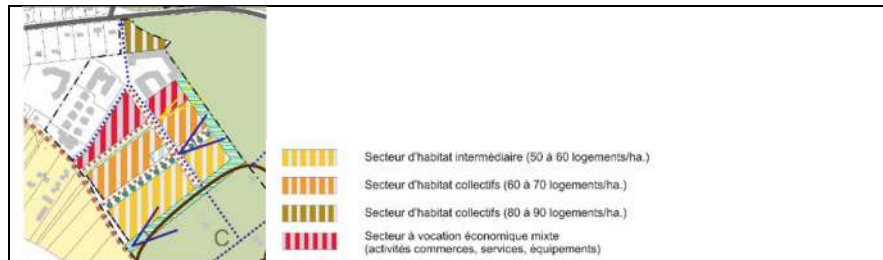
Exemple du secteur 13 : Axe Lyautey-Villa Savoye



Exemple du secteur 11 : La boucle de Chanteloup, Carrières et Triel



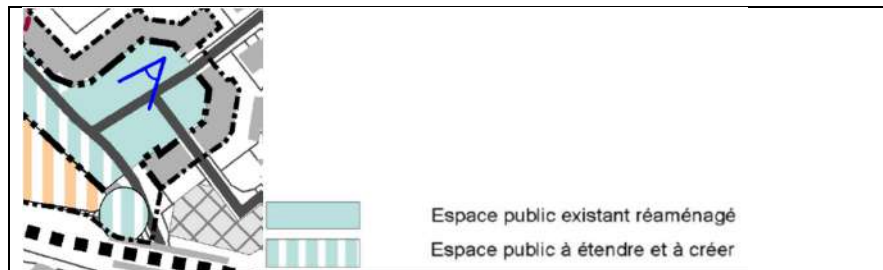
Exemple du secteur 12 : Le secteur Fauveau-La Coudraie



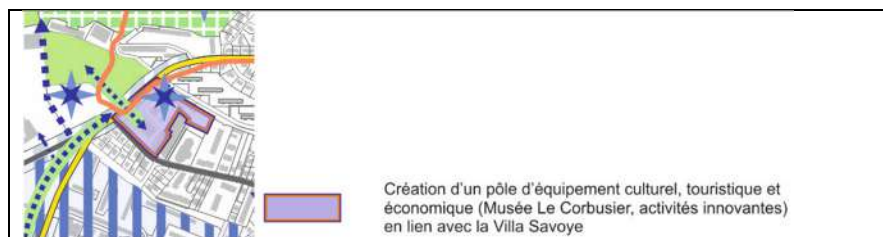
- Extension ou création d'un équipement ou d'un espace public / collectif

La localisation de l'équipement public est une localisation de principe. Celui-ci peut être réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement ou indépendamment.

Exemple du secteur 4 : Le quartier gare de Limay



Exemple du secteur 13 : Poissy gare – Centre-ville – Beauregard



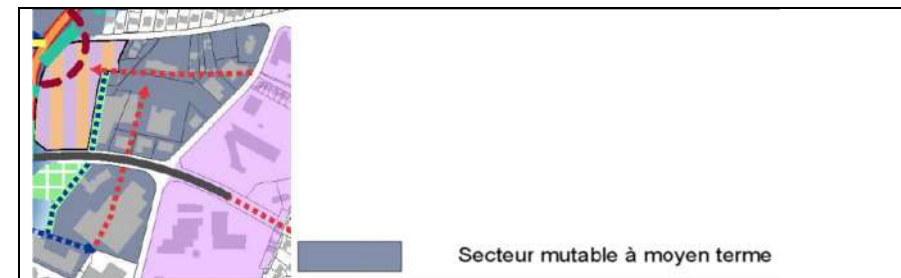
- Ilot réhabilité, requalifié, transformé, restructuré
Ces orientations indiquent l'intention générale poursuivie pour l'aménagement de l'espace considéré.

Exemple du secteur 3 : Le Quartier Braunstein

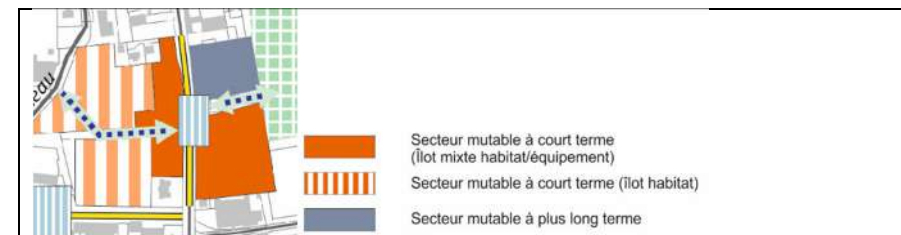


- Secteur mutable à court ou à moyen terme
Ces dénominations indiquent des espaces destinés à être transformés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui nécessitent des études complémentaires.

Exemple du secteur 1 : Le Quartier de la gare de Mantes

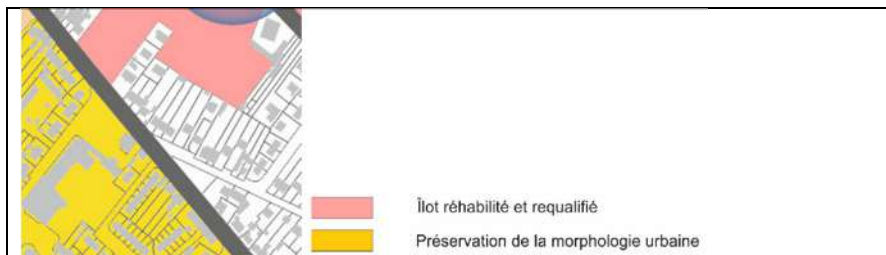


Exemple du secteur 11 : Dorgèlès – Avenue de Poissy



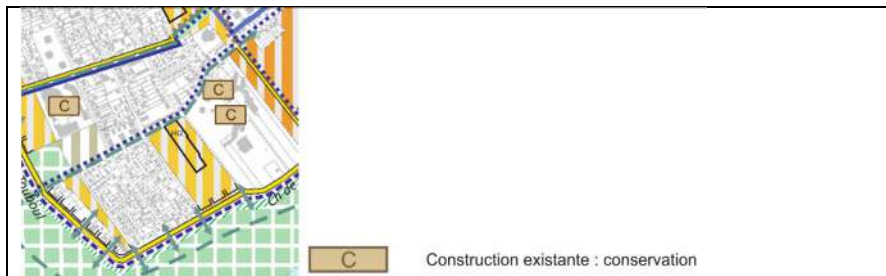
- Confortation ou préservation du tissu existant
Il s'agit de quartiers, secteurs ou îlots dont l'équilibre et l'harmonie du tissu bâti doivent être maintenus.

Exemple du secteur 3 : Le Quartier du Val-Fourré - Seine - Butte Verte

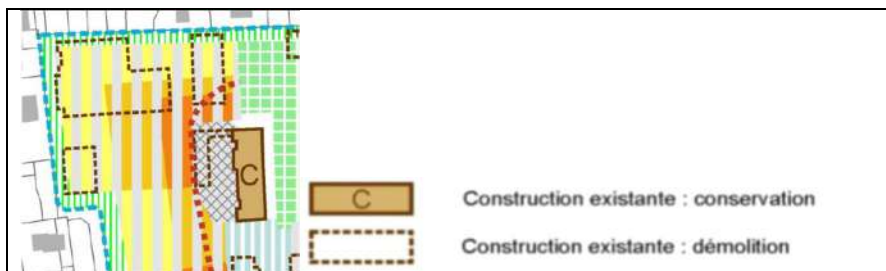


- Construction existante (conservation, requalification, démolition, reconstruction)
Cette orientation indique l'intervention sur la construction identifiée et localisée au schéma que les projets doivent prendre en compte.

Exemple du secteur 11 : Rives du Parc du Peuple de l'Herbe



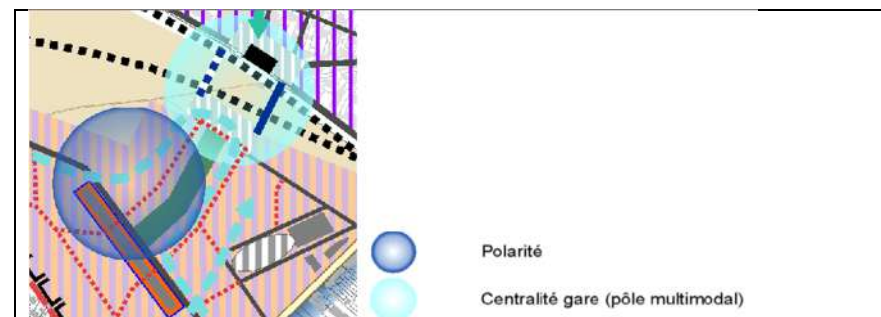
Exemple du secteur 14 : Le secteur gare de Maurecourt



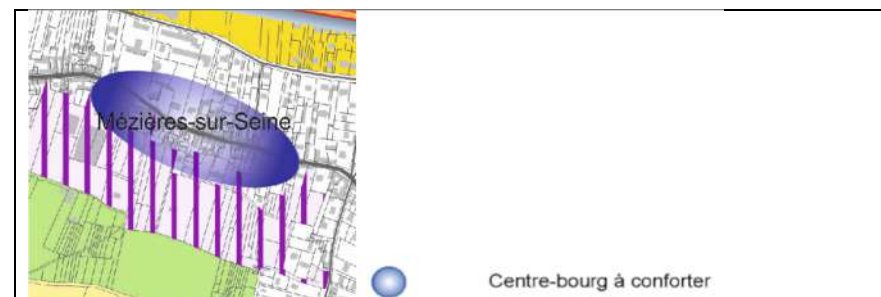
LES ORIENTATIONS QUI CONCERNENT LA COMPOSITION ET LA MORPHOLOGIE URBAINE

- Polarité (centre-ville, centre-bourg, cœur de quartier, Centralité-gare)
Espace prioritaire pour la confortation plurifonctionnelle de l'espace de centralité ou de polarité.

Exemple du secteur 1 : Le Quartier de la gare de Mantes

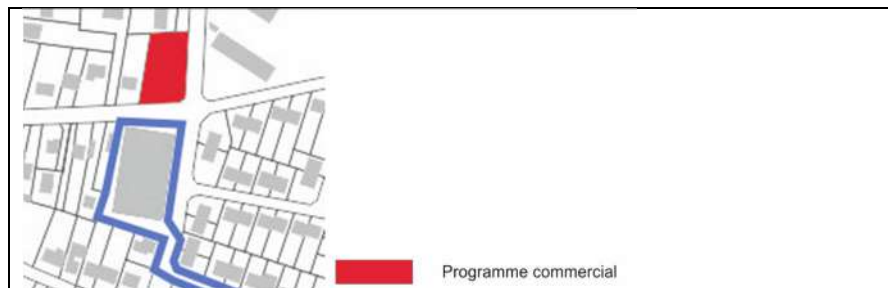


Exemple du secteur 5 : Le quartier gare d'Epone-Mezières



- Polarité commerciale à renforcer ou à créer
Développement commercial à établir en compatibilité avec les orientations de l'OAP Commerce et artisanat.

Exemple du secteur 4 : Champart - La Chasse - Wilson



Exemple du secteur 11 : La boucle de Chanteloup, Carrières et Triel

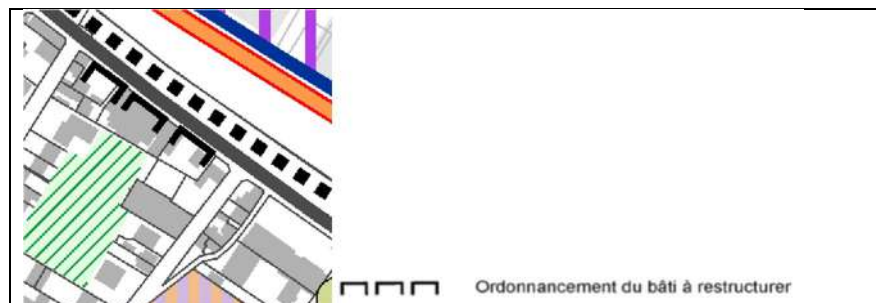


Exemple du secteur 13 : Le secteur gare de Poissy

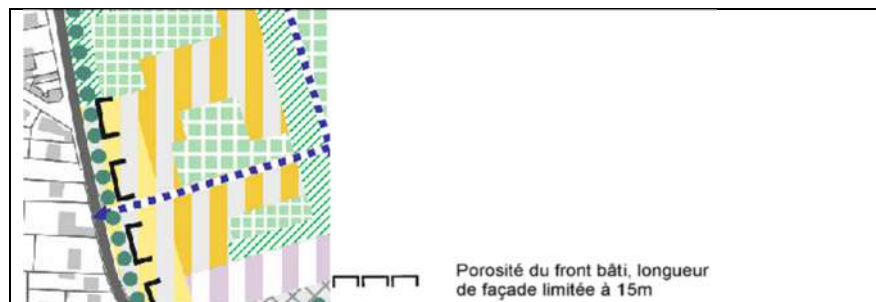


- Recomposition du front bâti ou façade urbaine à valoriser
Abords d'une voie où la forme urbaine doit être recomposée ou restructurée dans un objectif de meilleure qualité architecturale et de plus grande cohérence.

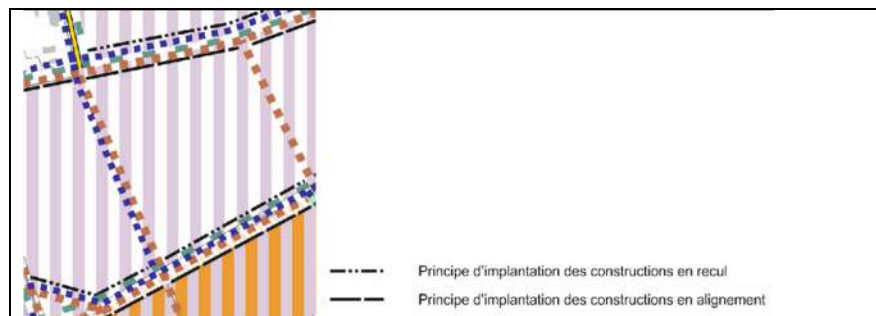
Exemple du secteur 2 : Mantes station – Le quartier musique



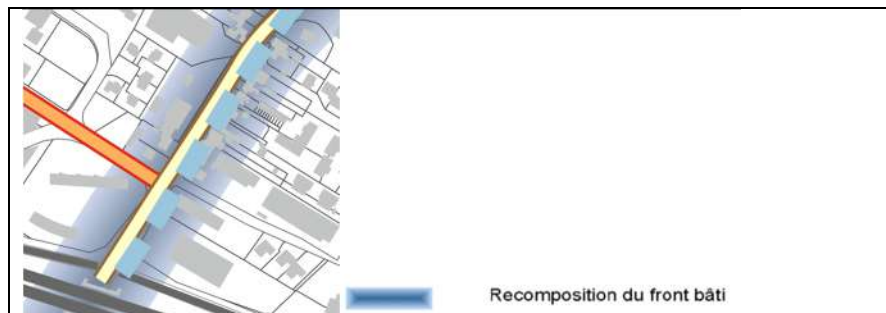
Exemple du secteur 9 : Le secteur des Aulnes



Exemple du secteur 11 : Ecopôle



Exemple du secteur 1 : Le Quartier de la gare de Mantes



Exemple du secteur 8 : Les Mureaux – Entrée Sud – Musiciens et la Plaine de Bouafle



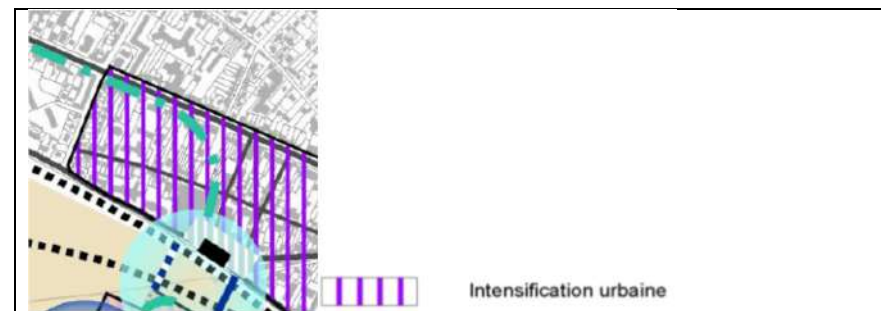
- **Alignement ou recul du bâti à respecter**
Abords d'une voie où l'organisation du bâti doit être composée dans un objectif de meilleure qualité urbaine et de plus grande cohérence.

Exemple du secteur 2 : Mantes station – Le quartier musique

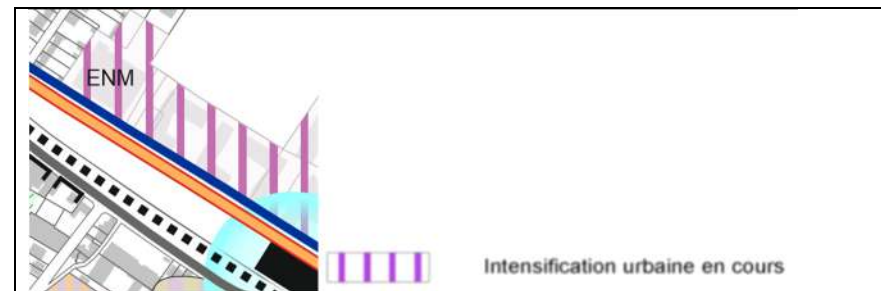


- **Secteur d'intensité urbaine**
Espace où la densification du tissu et la mixité urbaine sont recherchées et renforcées au regard, notamment, des constructions des environs.

Exemple du secteur 1 : Le Quartier de la gare de Mantes



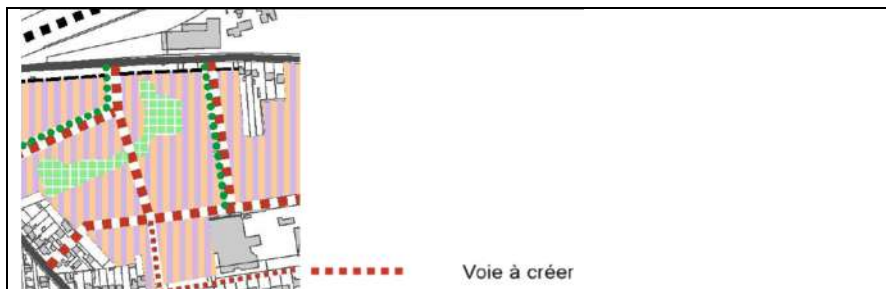
Exemple du secteur 2 : Mantes station – Le quartier musique



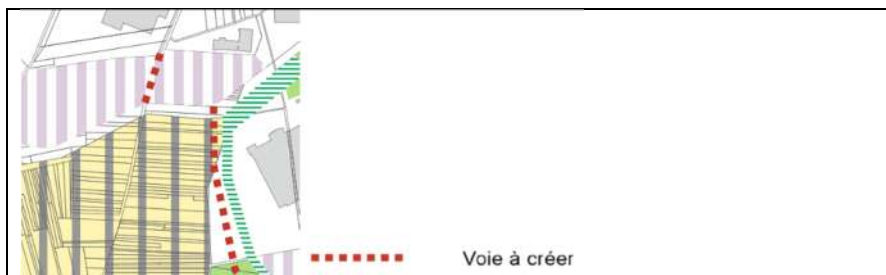
LES ORIENTATIONS QUI CONCERNENT L'ORGANISATION VIAIRE ET LES DEPLACEMENTS

- Voie à créer, à requalifier, ...
Ces créations et/ou aménagements de voies et liaisons doivent être pris en compte dans les projets.

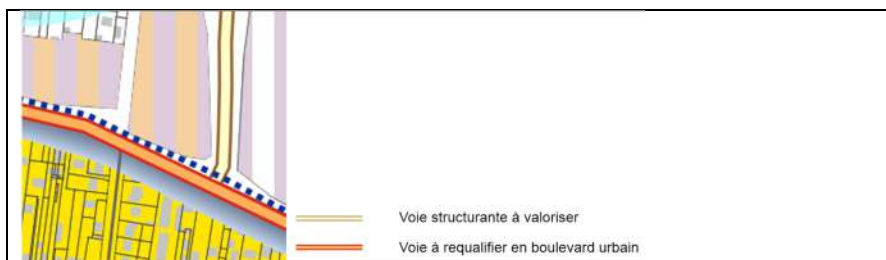
Exemple du secteur 7 : Les Mureaux – Secteur centre-gare



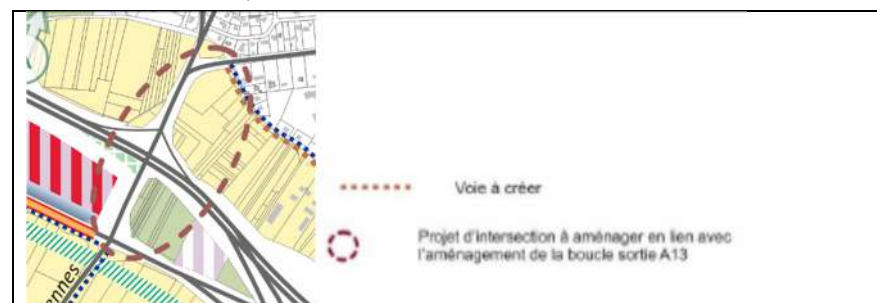
Exemple du secteur 8 : Les Mureaux – Entrée Sud – Musiciens et la Plaine de Bouafle



Exemple du secteur 5 : Le quartier gare d'Epone-Mezières

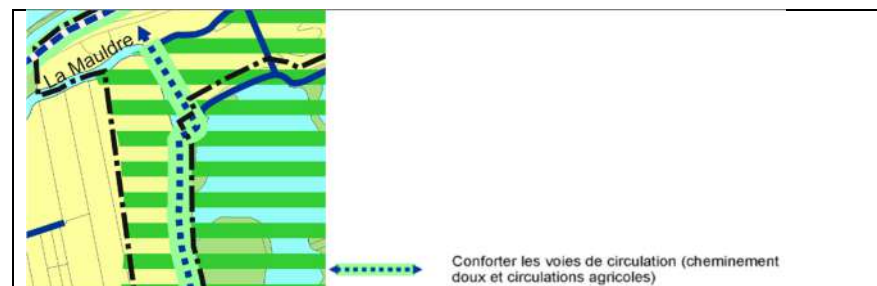


Exemple du secteur 12 : Le secteur des Quarante Sous

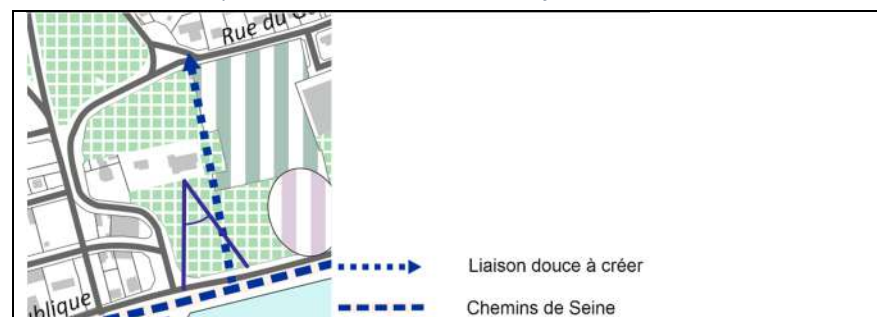


- Liaison douce
Ces liaisons sont prioritaires mais ne sont pas limitatives. Elles ne s'opposent pas à la réalisation d'autres voies, aménagements ou ouvrages de liaisons.

Exemple du secteur 6 : La confluence Seine-Mauldre



Exemple du secteur 14 : Le secteur Conflans Quais de Seine



- **Pôle multimodal**

Ces indications correspondent à la localisation de principe d'un pôle d'échange entre différents modes de transport (ferroviaire, viaire, bus et trains, liaisons douces, etc.).

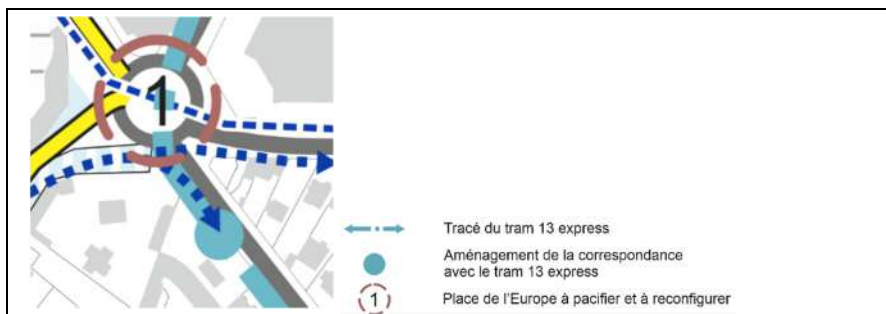
Exemple du secteur 10 : Le quartier de la gare de Vernouillet-Verneuil



- **Projet et/ou station de TCSP**

Le tracé du TCSP indiqué est de principe, de même pour les stations. Les opérations d'aménagement doivent prendre en compte et intégrer les conditions de réalisation de ces projets.

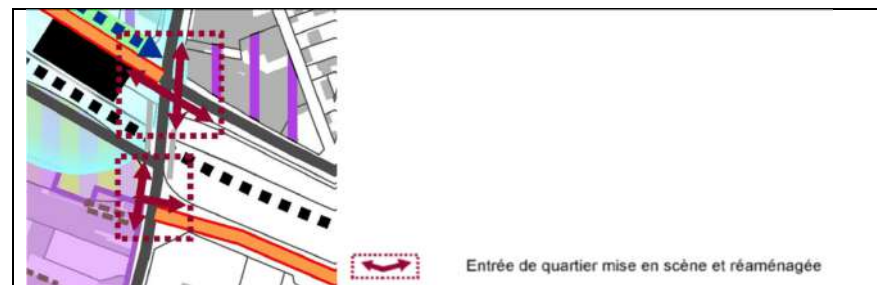
Exemple du secteur 13 : Le secteur gare de Poissy



- **Entrée de ville ou de quartier à aménager**

Ces aménagements concernent tout autant les voies et espaces publics que leurs abords pour lesquels la qualité urbaine et architecturale des constructions est recherchée.

Exemple du secteur 2 : Mantes station – Le quartier musique



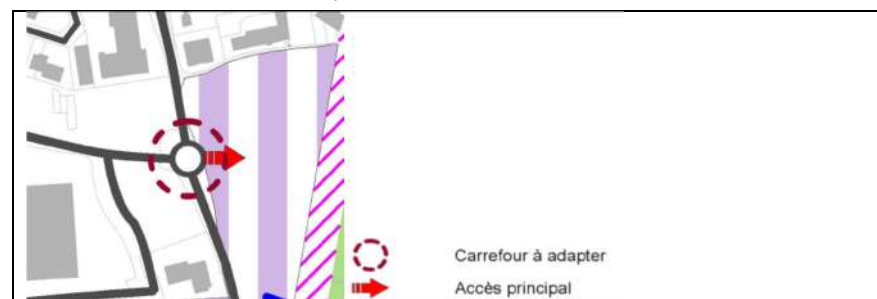
Exemple du secteur 3 : Le Quartier du Val-Fourré - Seine - Butte Verte



- **Accès à créer**

Ces accès indiquent l'endroit par lequel le secteur doit être desservi. Leur localisation est de principe mais s'oppose généralement à la réalisation d'accès à partir d'une autre voie.

Exemple du secteur 11 : Les Cettons



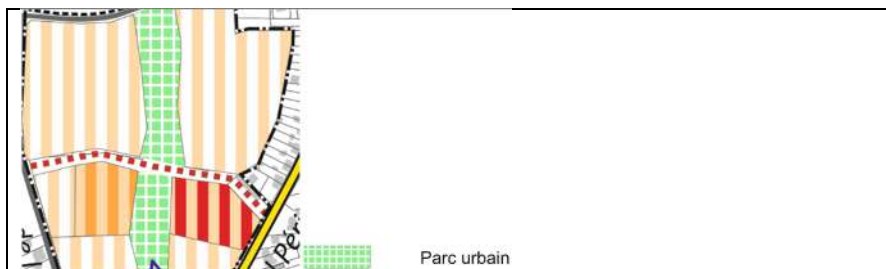
Exemple du secteur 12 : Les Quarante Sous



LES ORIENTATIONS QUI CONCERNENT LA QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Parc à créer ou à requalifier
Ces éléments importants de la trame verte urbaine doivent être maintenus, ou créés dans le cadre des opérations d'aménagement.

Exemple du secteur 6 : Les Hauts de Rangiport

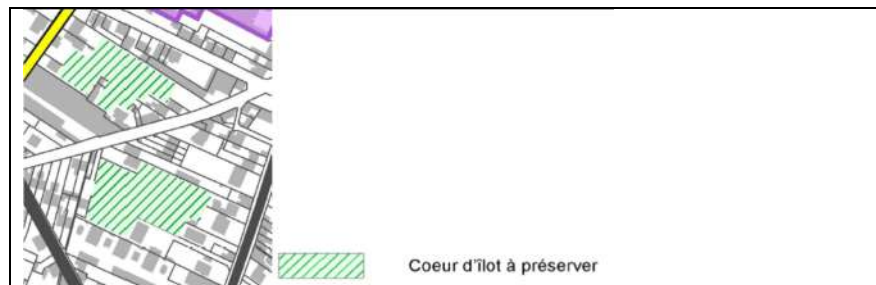


Exemple du secteur 12 : Maurice Clerc



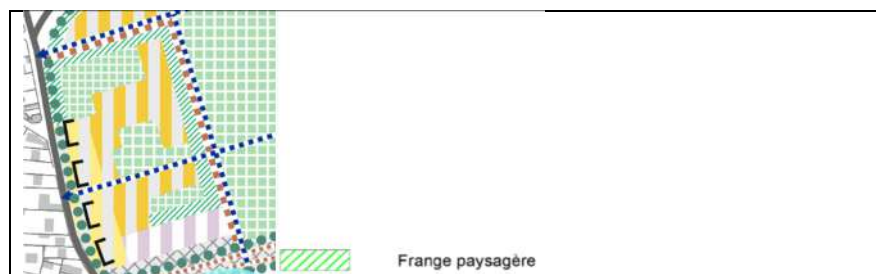
- Ilot végétalisé à préserver ou à valoriser
Espace, ensemble de terrains ou de parties de terrains, à maintenir dans son caractère végétal et perméable.

Exemple du secteur 2 : Mantes station – Le quartier musique

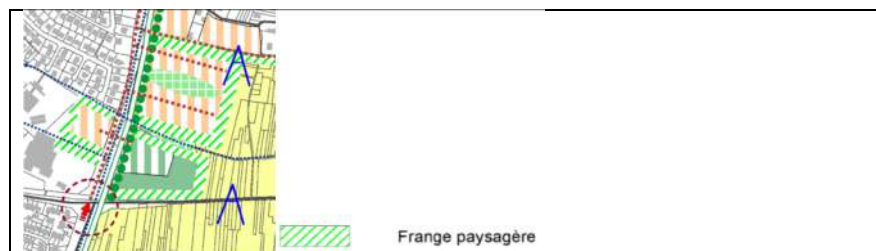


- Frange paysagère
Espace de transition dont le caractère végétal doit être maintenu, valorisé ou créé.

Exemple du secteur 9 : Le secteur des Aulnes

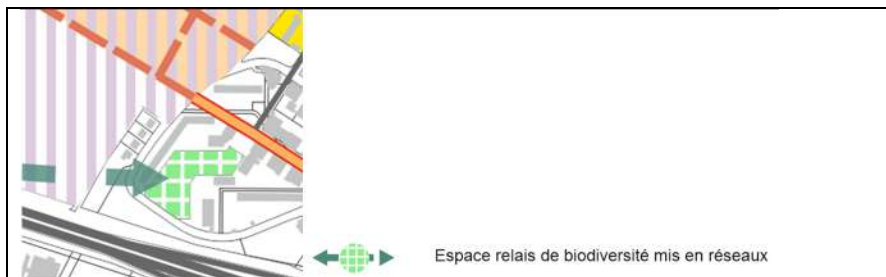


Exemple du secteur 11 : Feucheret-Basins

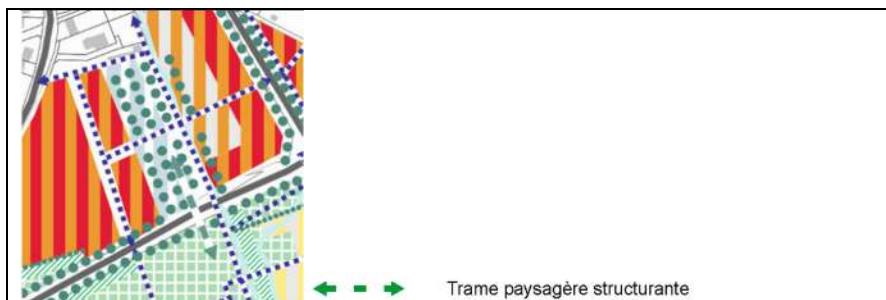


- Continuité écologique ou paysagère à préserver
La continuité de la trame végétale établie à grande échelle sur le territoire doit être prise en compte dans la conception des projets.

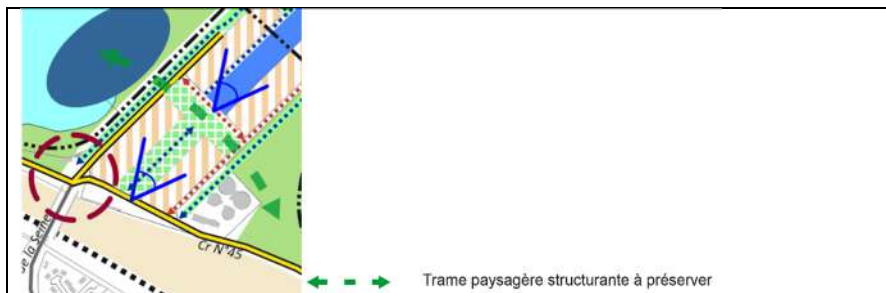
Exemple du secteur 1 : Le Quartier de la gare de Mantes



Exemple du secteur 9 : Le secteur des Aulnes

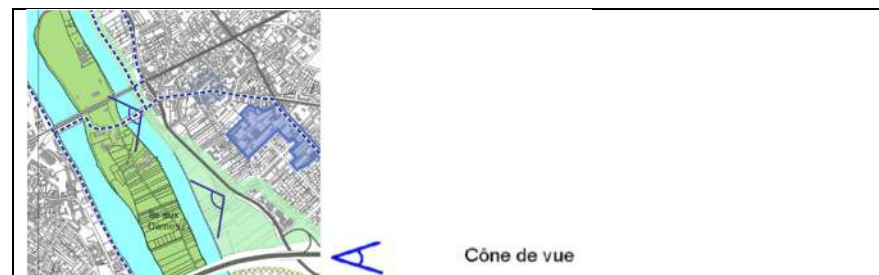


Exemple du secteur 10 : Le quartier Pointe de Verneuil

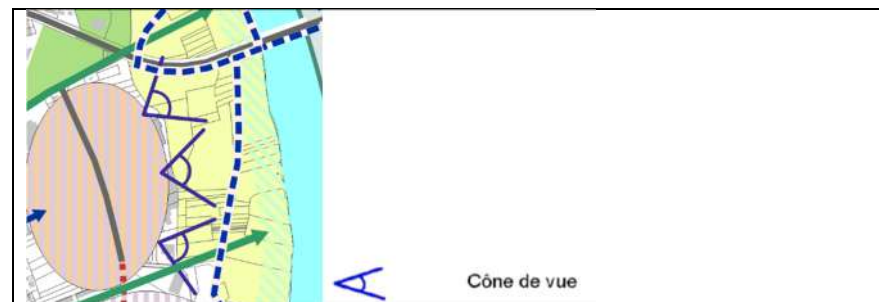


- Cône de vue
L'espace intérieur des cônes de vue ne doit pas être construit ni planté d'arbres de haute tige. Il doit de préférence être dégagé de toute occupation.

Exemple du secteur 4 : Le port de Limay-Porcheville – Le quartier gare de Limay

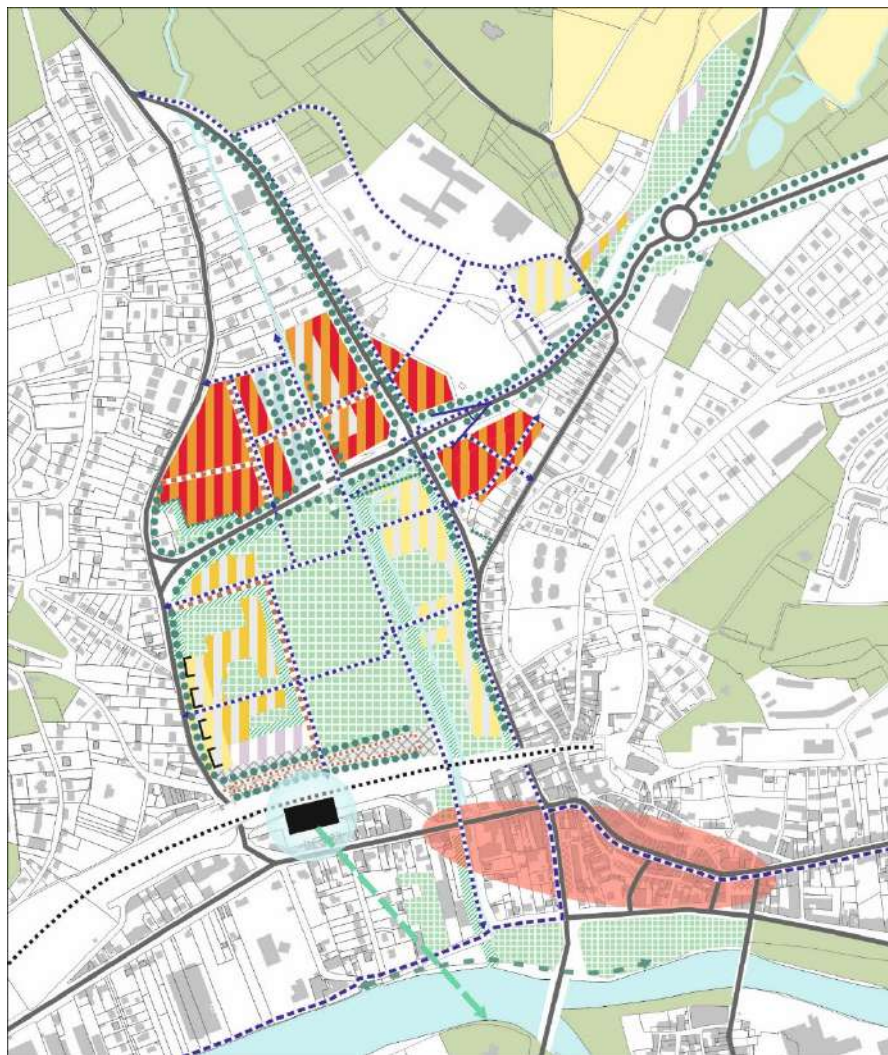


Exemple du secteur 10 : Le quartier de la gare de Vernouillet-Verneuil

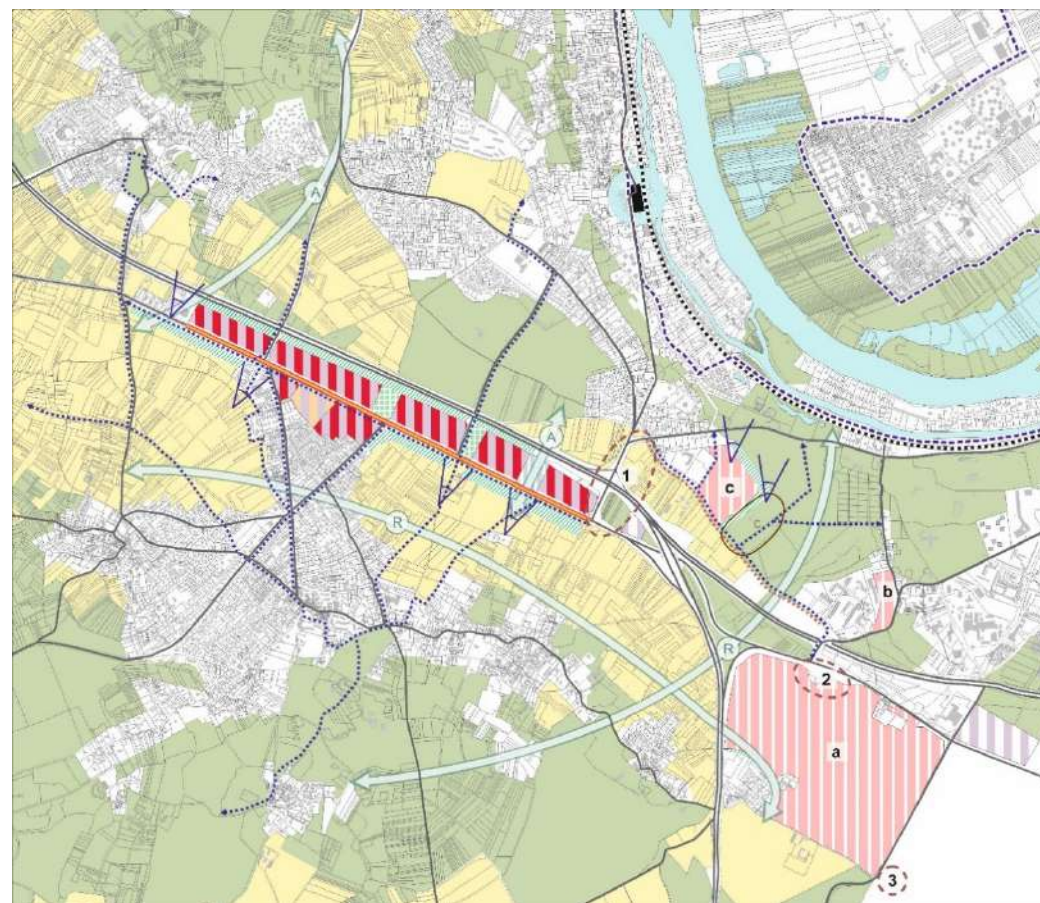


d. Exemples d'OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains

LE SECTEUR DES AULNES



L'AXE POISSY SUD - VILLENES-SUR-SEINE - ORGEVAL



3. Les OAP de secteurs à Echelle Communale

a. La composition du document

Le document n°III-3 du dossier du PLUi qui présente les OAP de secteurs à échelle communale est composé de deux parties :

- La première intitulée « présentation générale des OAP de secteurs » est commune à toutes les orientations de secteur des communes. Elle apporte des éléments de compréhension et de sens aux éléments qui figurent, ou peuvent figurer, dans les OAP. Cette première partie précise les modalités de la prise en compte de ces éléments dans les projets ainsi que leur caractère d'opposabilité. Ce principe de présentation a été retenu pour éviter les redites dans les développements des orientations.
- La seconde présente les OAP de secteurs sous forme de fiches comprenant une présentation générale et sommaire du secteur concerné, les orientations écrites et dessinées sous la forme d'un schéma. Ces orientations sont classées selon 4 thèmes :
 - La destination générale et la programmation
 - La composition et la morphologie urbaine
 - L'organisation viaire et les déplacements
 - La qualité paysagère et environnementale

LES THEMES DES ORIENTATIONS ET LES PRINCIPAUX SUJETS DEVELOPPES

- Thème 1 : La destination générale et la programmation
 - La vocation des espaces (la destination principale des constructions, leur localisation, ...)
 - Le programme de constructions (nombre de logements, mixité de l'habitat, surfaces de plancher prévues)
 - Le phasage (aménagement ou constructions réalisés en plusieurs phases, ordre de priorité des réalisations, ...)
 - Les constructions (intervention sur du bâti existant, extension, ...).

- Thème 2 : La composition et la morphologie urbaine
 - L'implantation des constructions (rapport à la voie, aux limites séparatives, ...)
 - L'ordonnancement des constructions (organisation du bâti, continuités/discontinuités, ...).
- Thème 3 : L'organisation viaire et les déplacements
 - Les accès et la desserte (desserte du secteur, irrigation viaire, carrefours et voies existantes à aménager)
 - Les circulations internes et les déplacements (réseau de cheminements, circulations douces, ...)
 - Les stationnements (parkings, organisation des stationnement, ...),
 - Les places et placettes (espaces communs, publics ou privés, à aménager ou à créer, ...).
- Thème 4 : La qualité paysagère et environnementale
 - 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.

Les indications et développements présentés dans cette partie du document viennent compléter les orientations figurant dans les fiches notamment s'agissant du thème 4 et des orientations en matière de prise en compte des risques naturels, nuisances et pollutions et des performances énergétiques : desserte énergétique, conception bioclimatique, maîtrise des besoins en énergie. Elles sont opposables aux demandes d'occuper ou d'utiliser les sols dans le secteur concerné, sauf dispositions particulières mentionnées dans ladite fiche.

b. La localisation des OAP

113 secteurs d'OAP répartis sur 47 communes composent le document. Ils portent sur une superficie d'environ 250 ha., répartis entre zones urbanisées et zones à urbaniser (U et AU). Les autres surfaces correspondent à des zones naturelles et agricoles qui recouvrent tout ou partie de certaines OAP.

Répartition géographique des OAP de secteurs à échelle communale

Commune	Secteur	Commune	Secteur	Commune	Secteur
ANDRESY	« Domaine du Fay » « Les Sablons »	FONTENAY-MAUVOISIN	« Secteur 1 » « Secteur 2 » « Le Clos Boulet »	LES ALLUETS-LE-ROI	« Route d'Ecquevilly » « Route Royale - rue de la ferme » « Rue du Parc » « Rue de la Procession - rue au Loup » « Rue de la Procession - chemin de la Vieille Rue » « Le moule D45 » « Cœur de village » « Route Royale »
ARNOUVILLE-LES-MANTES	« Secteur 1 » « Secteur 2 » « Secteur 3 » « Secteur 4 »	FONTENAY-ST-PERE	« Rue de l'ancienne mairie, rue du moulin »	LIMAY	« Les Hauts-Reposoirs » « Centre-ville »
AUBERGENVILLE	« Gare »	GAILLON-SUR-MONTCIENT	« Parcelles 79/80/81 » « Parcelle 178 »	MAGNANVILLE	« La mare Pasloque »
AUFFREVILLE-BRASSEUIL	« Porte des prés »	GARGENVILLE	« Rue Jean-Lemaire » « Cœur de ville »	MEZIERES-SUR-SEINE	« Les Gravois » « Les Fontaines »
BOINVILLE-EN-MANTOIS	« Secteur 1 » « Secteur 2 » « Secteur 3 »	GOUSSONVILLE	« Nord-est du bourg » « Îlot Central » « Nord-ouest du bourg »	MEZY-SUR-SEINE	« Rue Frembert / rue Alfred Lasson »
BOUAFLE	« Eglise » « Charnelles » « Sérizia » « Fossé Maulet » « Les Erables »	GUERVILLE	« La Motte » « Les Castors »	MONTALET-LE-BOIS	« rue des Lavandières - Nord » « rue des Lavandières - Sud » « Damply » « Routes des Féréts »
BUHELAY	« Centre village » « Chemin des Fosses »	GUITRANCOURT	« Centre Bourg » « La Marvat et la Crévotte » « Les Hauts-reposoirs »	MORAINVILLIERS	« Les Groux » « Centre-bourg » « Le clos-Poussin »
CHANTELOUP-LES-VIGNES	« Les Guédus »	HARDRICOURT	« Les Beaux-Vents » « Îlot-SNCF »	ORGEVAL	« Vente Bertine » « Villennes » « Feucherolles-Colombes » « Montamets » « Dumessou »
CHAPET	« Château de Bazaincourt » « Mitan »	ISSOU	« Liaison verte » « Rangport »	PORCHEVILLE	« Fontaine Saint-Séverin » « Allée de la Garenne »
CONFLANS-STE-HONORINE	« La justice » « Chennevières »	JAMBVILLE	« Entrée de Village - rue du Moustier » « Allée du château de Jambville » « Les Sablons »	ROSNY-SUR-SEINE	« Bordalets » « Centre-ville » « Belvédère » « Pasteur » « Les Hautes-Perruches »
DROCOURT	« Chemin des Ravenelles » « Rue d'Ansoin » « Route départementale 983 »	JOUY-MAUVOISIN	« Secteur OAP-1 » « Chapon »	SAILLY	« Chemin de la folle-entreprise »
ECQUEVILLY	« Extension nord-est » « Château d'Ecquevilly »	JUZIERS	« Les Sergenteries » « Les Scotteries » « Les Louvetières » « Les Plis » « Les Chaudières » « Les Marais-Bocannes » « Les Fichots-Bocannes » « La Scierie » « La ZAD »	SOINDRES	« site 1 en cœur de village » « site 2 en cœur de village »
EPONE	« Ermitage » « Adhémar »	LA FALAISE	« Rue de la source »	VAUX-SUR-SEINE	« Les Marronniers »
EVEQUEMONT	« Ermitage » « Adhémar »	LAINVILLE-EN-VEXIN	« Les Serres » « Crussol »	VILLENES-SUR-SEINE	« Breteuil »
FAVRIEUX	« Chemin de la mare-la-grue »	LE TERTRE-SAINT-DENIS	« Rue de la mairie - rue de la ferme »		
FLACOURT	« Route de Boinvilliers »				
FLINS-SUR-SEINE	« Les Bleuets et jardins familiaux » « Parc Jean Boilleau »				
FOLLAINVILLE-DENNEMONT	« Emmaüs » « Croix de Mantes / Victor Hugo » « Pointe-RD148 »				

c. Le contenu des OAP

Le développement de ce chapitre présente les principaux éléments figurant ou pouvant figurer dans les OAP de secteurs à échelle communale. En règle générale, les schémas des OAP sont établis selon un mode de représentation commun, cependant, dans certaines OAP, des figurés ont pu être utilisés pour répondre à des besoins spécifiques pour l'expression du projet ;

En complément des schémas :

- Le texte de l'OAP présente certaines orientations non graphiques, par exemple pour le programme de construction, et complète le schéma en apportant les précisions nécessaires ;
- Le texte de la première partie des OAP de secteurs à échelle communale complète la fiche de l'OAP en précisant le contenu de l'orientation ainsi que son caractère opposable.

DESTINATION GENERALE ET PROGRAMMATION

► La vocation des espaces

Cette orientation définit la localisation de l'espace à urbaniser ainsi que la destination principale des futures constructions : habitat plus ou moins dense, activités, commerce ou équipements. L'habitat est généralement différencié selon la densité recherchée.

HABITAT DENSE		
AUBERGENVILLE Gare	ORGEVAL Villennes	GUERVILLE Les Castors

ACTIVITES		
MORAINVILLIERS Les Groux	JUZIERS Secteur de la ZAD	HARDRICOURT "flot SNCF"

COMMERCES		
ROSNY-SUR-SEINE Pasteur	FAVRIEUX Chemin de la Mare la Grue	LES ALLUETS-LE-ROI Le Maule D45

HABITAT PEU DENSE		
SAILLY Chemin de la Folle Entreprise	FLINS-SUR-SEINE Bleuets et jardins familiaux	BUCHELAY Chemin des Fosses

EQUIPEMENTS		
CHAPET Mitán	Drocourt Rue d'Ancoin	BOUAFLE Fossé Maulet

► Le programme de constructions

Cette orientation indique le programme de construction prévu sur le secteur : nombre de logements, répartition selon les types ou les catégories de logements, surface de plancher, etc.

► Le phasage

Cette orientation définit l'organisation de l'aménagement ou des constructions selon plusieurs phases successives.

► Intervention sur les constructions existantes

Cette orientation définit la nature des interventions à opérer sur des constructions existantes : leur conservation, leur démolition partielle ou totale, leur réhabilitation.

CONSTRUCTION EXISTANTE : CONSERVATION, DEMOLITION		
GAILLON-SUR-MONTCIENT parcelles 79/80/81	MONTALET-LE-BOIS rue des Lavandières Nord	BOINVILLE-EN-MANTOIS « Secteur 3 »

CONSTRUCTION EXISTANTE : RENOVATION		
MORAINVILLIERS Centre bourg	FAVRIEUX Chemin de la Mare la Grue	BOINVILLE-EN-MANTOIS « Secteur 3 »

COMPOSITION ET MORPHOLOGIE URBAINE

► Implantation des constructions

Cette orientation apporte des précisions sur l'implantation des constructions : par rapport à une voie existante ou à créer, en recul ou à l'alignement, ...

RECUK DU FRONT BÂTI		
BOINVILLE-EN-MANTOIS « Secteur 2 »	GARGENVILLE Rue Jean Lemaire	LES ALLUETS-LE-ROI Route Royale - rue de la ferme

► Ordonnement des constructions

Cette orientation vise généralement l'ordonnement des constructions les unes par rapport aux autres : en ordre continu ou discontinu.

L'orientation peut également contraindre l'orientation de la façade ou du faitage des constructions.

ORDONNANCEMENT DU FRONT BÂTI		
LES ALLUETS-LE-ROI Rue de la Procession – rue au Loup	BOUAFLE Les Charnelles	GUERVILLE Les Castors

ORIENTATION DU FAÎTAGE DES CONSTRUCTIONS		
MONTALET-LE-BOIS Route des Férets	SAILLY Chemin de la folle entreprise	DROCOURT Chemin des Ravenelles

QUALITÉ ARCHITECTURALE	
BOUAFLE Eglise	AUBERGENVILLE Secteur gare

ORGANISATION VIAIRE ET DEPLACEMENTS

► Accès et desserte du secteur

Cette orientation pose les principes d'accès ou/et de desserte du secteur d'OAP. Il peut s'agir de la desserte viaire ou des accès en circulation douce.

Elle peut également indiquer la nécessité d'aménager un carrefour en lien avec celui de la création de l'accès.

ACCES		
ORGEVAL Villennes	ISSOU Rangiport	JUZIERS Les Sotteries

► Circulations internes et déplacements

Cette orientation définit les principes de l'organisation viaire interne du secteur, tant pour les déplacements doux que motorisés.

VOIE PRINCIPALE		
MONTALET-LE-BOIS Route des Férets	JUZIERS Les Frichots-Bocannes"	LES ALLUETS-LE-ROI Rue du Parc

LIAISON DOUCE		
ARNOUVILLE LES MANTES « Secteur 3 »	JUZIERS Les Chaudières	PORCHEVILLE Fontaine-Saint-Séverin

► Stationnements

Cette orientation définit la localisation des parkings ou les modalités de réalisation de stationnement à créer au sein du secteur d'OAP.

PARKINGS, AIRES DE STATIONNEMENTS		
JUZIERS Les Frichots-Bocannes	MEZY-SUR-SEINE Rue Erambert / rue Alfred Lasson	JAMBVILLE Entrée du village / Rue du Moustier

► Place et Placette / Espaces ouverts

Cette orientation concerne les espaces publics ou privés de type place, placette ou autre espace ouvert.

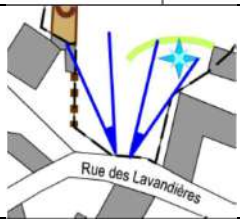
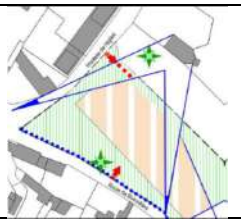
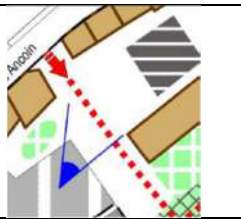
PLACE, PLACETTE		
GUITRANCOURT Centre-Bourg	FONTENAY-ST-PERE Rue de l'ancienne mairie	LES ALLUETS-LE-ROI Rue de la Procession - Chemin de la Veille Rue

CARREFOUR A AMENAGER		
PORCHEVILLE Allée de la Garenne	EPONE Secteur sud	LIMAY-GUITRANCOURT Les Hauts Reposoirs

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

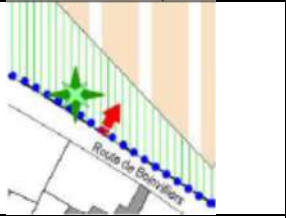
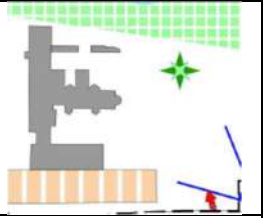

► Vues à préserver

Ces vues à préserver ou ouvertures paysagères peuvent porter sur des panoramas, des éléments de paysage ou des constructions.

CONE DE VUE		
		
MONTALET-LE-BOIS Rue des Lavandières Nord	FLACOURT Route de Boinvilliers	DROCOURT Rue d'Ancoin

► Patrimoine et intégration au tissu bâti


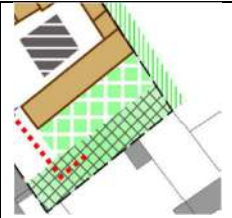
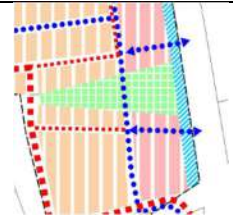
Cette orientation concerne les éléments du patrimoine bâti ou paysager qu'il convient de préserver et/ou de valoriser et le tissu bâti dans lequel ils s'inscrivent. Les éléments identifiés dans l'OAP peuvent être différents de ceux identifiés sur le plan de zonage au titre du règlement.

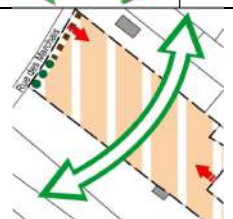
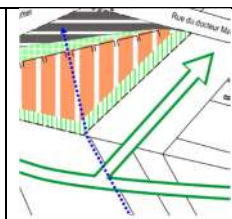

ÉLÉMENT REMARQUABLE, BÂTI OU PAYSAGER		
		
FLACOURT Route de Boinvilliers	CHAPET Château de Bazaincourt	LES ALLUETS-LE-ROI Cœur de village

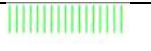
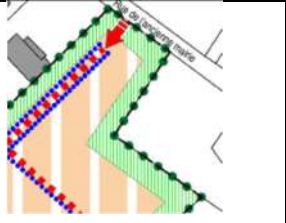


► Trame verte paysagère et écologique


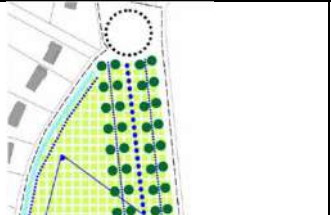
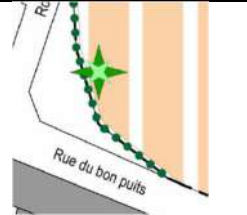
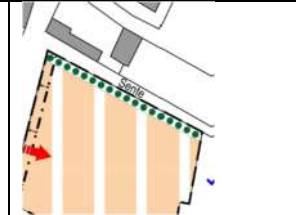
Cette orientation concerne les éléments relatifs à la trame verte paysagère dans le secteur. Cela concerne la création, la préservation et/ou le maintien :

- D'espaces de trame verte paysagère : il peut s'agir d'espaces perméables végétalisés, jardinés, naturels, ou cultivés qui peuvent être publics ou privés ;
- D'espaces de continuités paysagères ou de corridors écologiques ;
- D'arbres en bosquet ou en alignement, ainsi que de haies à planter ou à préserver.

ESPACE VERT, ESPACE VÉGÉTALISÉ		
		
LIMAY Centre-ville	DROCOURT Rue d'Ancoin	ECQUEVILLY Extension nord-est

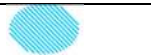
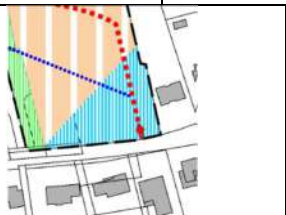
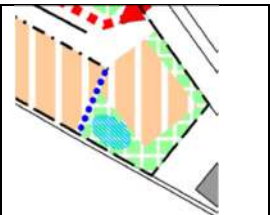
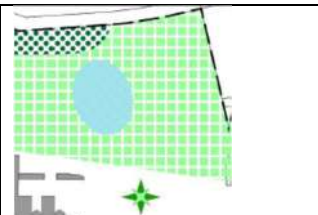
CONTINUITÉ PAYSAGÈRE		
		
ARNOVILLE LES MANTES « Secteur 1 »	ORGEVAL Vente Bertine	CHAPET Mitan

 FRANGE PAYSAGÈRE		
		
FONTENAY-ST-PERE Rue de l'ancienne mairie	CHAPET Mitan	LAINVILLE-EN-VEXIN Les Serres

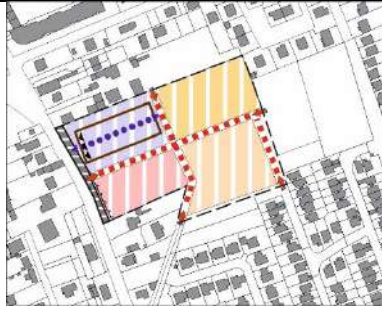
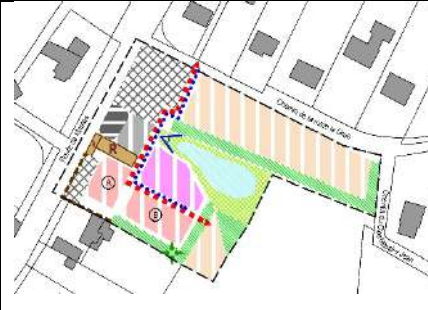


 ARBRES ET HAIES A PRESERVER OU A PLANTER		
		
JAMBVILLE « Allée du Château de Jambville »	BOINVILLE-EN-MANTOIS « Secteur 1 »	BOINVILLE-EN-MANTOIS « Secteur 2 »

► **Trame bleue et gestion du cycle de l'eau**

Cette orientation concerne les éléments qui contribuent à la gestion durable du cycle de l'eau au sein du secteur.

 NOUES, BASSIN, ÉTANG		
		
CHANTELOUP-LES-VIGNES Les Guèdrus	LES ALLUETS-LE-ROI Route Royale	CHAPET Château de Bazaincourt

d. Quelques exemples d'OAP de secteurs à Echelle Communale

AUBERGENVILLE SECTEUR « GARE »	FAVRIEUX CHEMIN DE LA MARE LA GRUE
	
BOUAFLE SECTEUR « FOSSE MAULET »	ECQUEVILLY EXTENSION « NORD-EST »
	

4. Trame Verte & Bleue et belvédères

a. Méthodologie

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

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 rattachées à la sous-trame bocagère

b. La composition du document

Le document n°III-4 du dossier du PLUi concerne l'OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères. Il est composé de plusieurs parties, non comptée la partie introductive qui rappelle le contenu et la portée des OAP et qui est commune aux 4 types d'OAP :

- La partie intitulée « la trame verte et bleue locale » est déclinée en 3 sous-trames établies en fonction des types de milieux favorables à certains groupes d'espèces :
 - Deux pour la Trame Verte :
 - La sous-trame « bois, bocages et vergers » présente les boisements, les ripisylves, le bocage, les alignements d'arbres, les arbres isolés et les vergers recensés par le PNR du Vexin Français ;
 - La sous-trame « prairies et pelouses calcicoles » présente les milieux ouverts et semi-ouverts, les prairies, les pelouses calcicoles, les autres milieux ouverts ou semi-ouverts de type landes.
 - Une pour la Trame Bleue : la sous-trame aquatique/humide : cours d'eau, mares, milieux humides.
- La partie intitulée « Les réservoirs et sites d'intérêt écologique » présente les principaux réservoirs de biodiversité, avérés ou en

devenir, issus de l'analyse combinée des sous-trames précédentes.

- La partie intitulée « Les belvédères » présente les points de vue qui offrent au regard du plus grand nombre des vues sur les grands paysages du territoire et qui en deviennent de ce fait particulièrement sensibles.
- La dernière partie du document établie sous la forme d'un atlas à vocation pédagogique présente pour chaque commune :
 - Les éléments de la sous-trame verte et bleue,
 - Les principaux réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors qui relient ces réservoirs.

c. Le contenu des OAP Trame Verte & Bleue et belvédères

LA TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

Pour chaque sous-trame, l'OAP présente :

- Un texte qui récapitule sa description sommaire, son intérêt écologique, ses enjeux établis sous forme d'opportunités et de menaces, les principaux réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relient.
- Un tableau qui présente les orientations applicables aux constructions et aux aménagements extérieurs sur les espaces considérés.

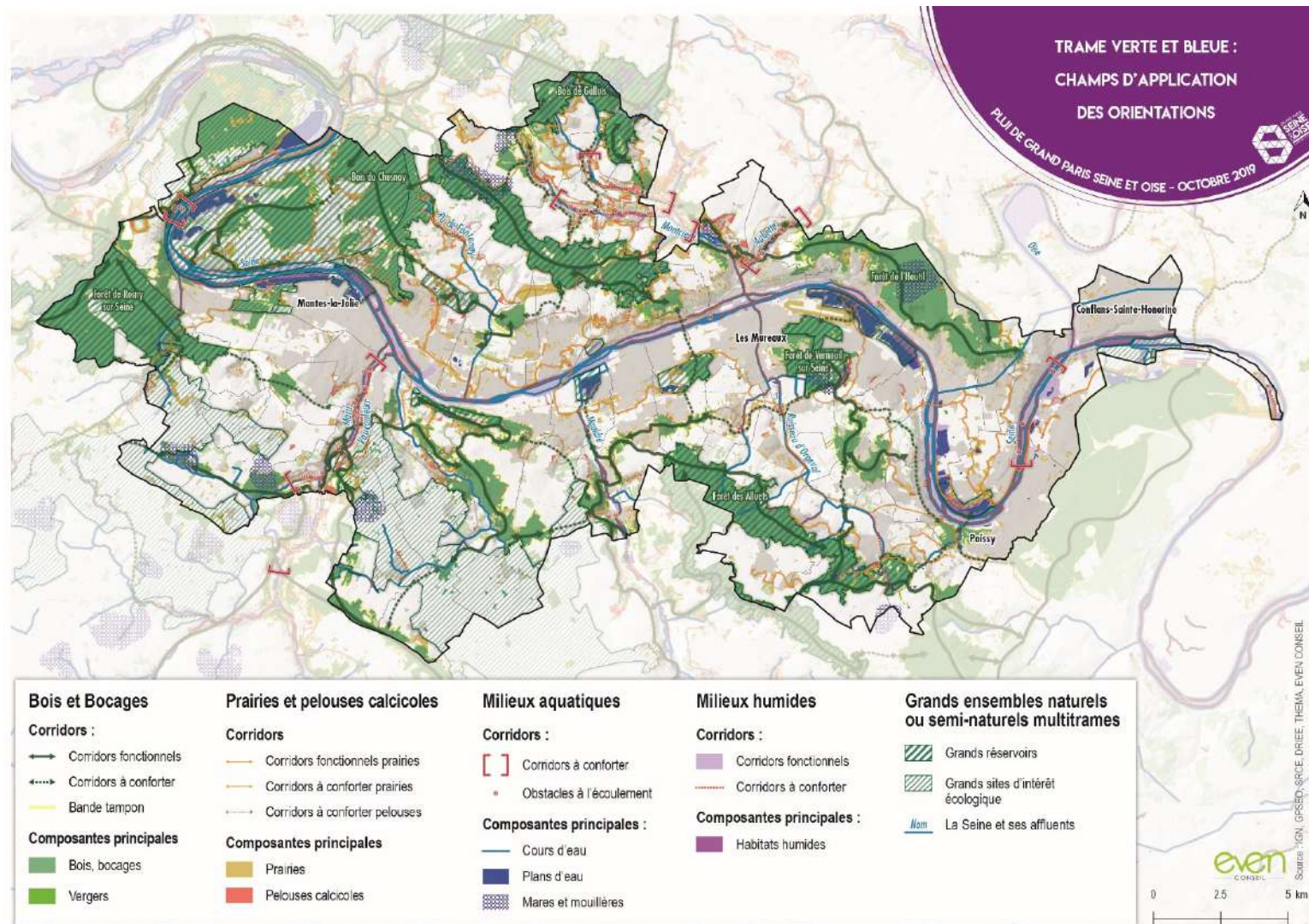
Concernant la sous-trame « bois, bocages et vergers », les orientations portent sur la composante boisée, les corridors qui les relient ainsi que sur une bande tampon établie en lisière de ces boisements. S'agissant des Vergers, bien que créé par l'homme, le rôle écologique des vergers est essentiel au maintien de la trame écologique associée et notamment à la préservation des espèces protégées (chouette chevêche, chiroptères) qui y vivent et dont la destruction et même la simple perturbation sont interdits par la Loi (article L 411-1 du Code de l'Environnement). Aussi, cette orientation vise à préserver ces éléments et à la restauration de surfaces

équivalentes en cas d'intervention sur ces espaces, de préférence in situ ou dans le corridor proche.

Concernant la sous-trame des « prairies et pelouses calcicoles », les orientations visent essentiellement à la préservation de l'intégrité des composantes principales des pelouses calcicoles dans leurs emprises actuelles.

Concernant la sous-trame humide et aquatique, les orientations visent en particulier à la préservation des milieux humides, au maintien et à l'amélioration de leurs connexions hydrauliques dans le maillage de cette trame bleue.

► Composantes de la trame verte et bleue locale



LES RESERVOIRS ET SITES D'INTERET ECOLOGIQUE

L'OAP identifie 18 espaces majeurs pour la biodiversité.

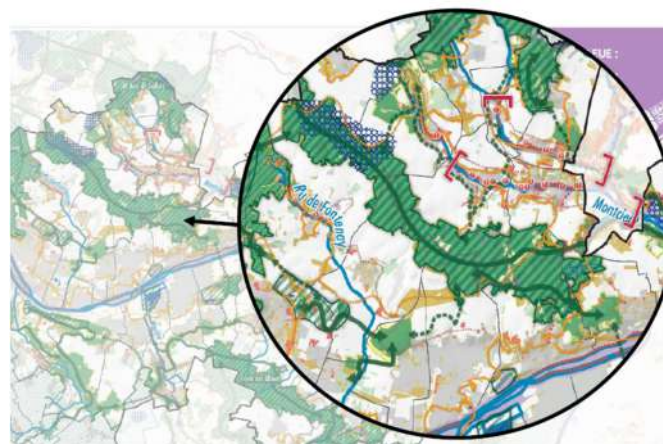
<p>11 réservoirs de biodiversité avérés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Forêt de Rosny 2. Cœurs des boucles de Guernes-Moisson 3. Anciennes carrières de Limay 4. Buttes sud du Vexin français 5. Buttes de l'Arthies 6. Forêt de l'Hautil 7. Forêt des Alluets 8. Butte de Marsinval—Bois de Verneuil 9. Plans d'eau de Verneuil—Les Mureaux 10. Bout du Monde 11. Anciennes carrières de Juziers 	<p>3 réservoirs de biodiversité en devenir :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anciennes carrières de Flins 2. Carrière et coteau de Guerville 3. Carrière de Guitrancourt
	<p>4 sites d'intérêt écologique à requalifier :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anciennes carrières et Parc agricole d'Achères 2. Parc du Peuple de l'Herbe 3. Plateau de l'arrière-pays Mantois 4. Plateau de Longnes

L'OAP présente chacun de ces espaces sous forme d'une fiche comprenant :

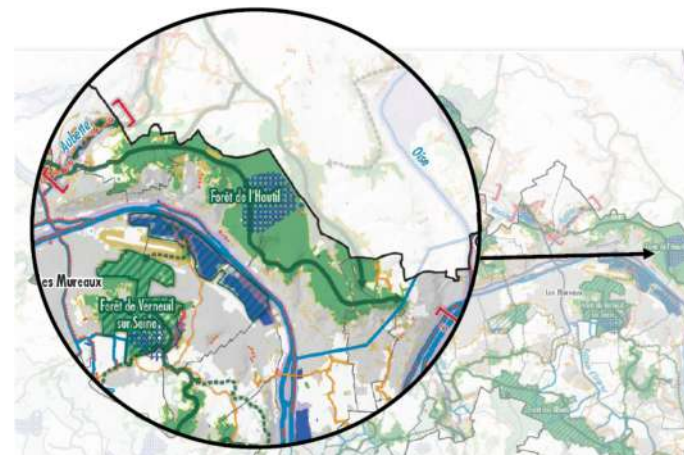
- Sa description, son intérêt écologique, ses principaux enjeux ainsi que les orientations qui lui sont spécifiques ;
- Un schéma agrandi de la situation de l'espace considéré qui montre les composantes de la trame verte et bleue qui s'y rapportent.

► Exemples de cartographie des réservoirs écologiques

- Les buttes sud du Vexin Français



- La forêt de l'Hautil



LES BELVEDERES

L'OAP identifie et localise 93 belvédères sur le territoire de GPS&O qui correspondent à des lieux où le grand paysage s'offre à la vue du plus grand nombre.

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.

Ils permettent de diagnostiquer les espaces à forte sensibilité paysagère, les cônes de vue, les silhouettes, crêtes ou lignes d'horizons sensibles ou structurantes, qu'il convient de connaître pour anticiper l'impact visuel des projets.

- Exemple du belvédère n°3 à Bouafle



- Exemple du belvédère 92 à Villennes-sur-Seine



- Exemple du belvédère 15 à Evécquemont



- Exemple du belvédère 90 à Vert



B. Traduction des axes du projet dans les OAP

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 1 : Ville Paysage		
A. La Seine, fil conducteur du projet de territoire	<p>La communauté urbaine exprime la volonté, à travers le 1^{er} axe du PADD de valoriser le grand paysage, vecteur d'attractivité et d'unité pour le territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation de secteur à échelle communale et de secteur à enjeux métropolitains offrent la possibilité de construire des projets urbains, péri urbains et ruraux intégrant la notion de valorisation du paysage, quand elle n'en constitue pas le sujet principal.</p> <p>La valorisation du paysage fait d'ailleurs partie des sujets centraux et transversaux des OAP de secteur d'enjeux métropolitains et se traduit à travers des projets relatifs aux grands ports du territoire, aux espaces de loisirs, aux espaces majeurs constitutifs du grand paysage et aux espaces paysagers plus communs.</p> <p>Les OAP de secteur à échelle communale traitent principalement des éléments internes aux projets ou s'inscrivant dans ses limites immédiates (conservation d'espaces naturels ou agricoles, traitement des lisières, etc.). Tandis que les OAP de secteur à enjeux métropolitains appellent davantage à traiter d'éléments corrélatifs aux différents projets exprimés par l'OAP (continuités écologiques, liaisons viaires, liaisons douces, etc.). Elles partagent néanmoins certains outils pour l'application des exigences de la communauté urbaine en matière environnementale et paysagère.</p> <p>A - La Seine, fil conducteur du projet de territoire</p> <p>Le lien à la Seine est un sujet transversal aux OAP de secteurs, car il revêt à la fois un aspect écologique, paysager et patrimonial, mais également un aspect économique via l'aménagement des Ports industriels et logistiques structurants du territoire (PSMO, Limay). La récréation du lien à la Seine s'exprime à travers les exigences en matière de qualité paysagère et environnementale déclinées dans les parties 1 des OAP de secteur et qui prévoient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La perméabilité visuelle vers la Seine et la préservation des vues, qui s'intègrent dans les OAP par des orientations rédigées et relatives à la qualité paysagère et environnementale ou graphique par la matérialisation des cônes de vue à préserver, des zones de valorisations environnementales à créer ou de zones naturelles et agricoles à maintenir. Les cônes de vue concernent à la fois des espaces lointains et extérieurs au secteur de l'OAP et des espaces internes au secteur. Ils constituent un outil de protection et de valorisation des vues et des panoramas. Les cônes de vue, en règle générale, n'admettent aucune occupation (parking, arbre de haute tige etc.) ; 	<p>L'OAP commerce et artisanat a pour objectif majeur de réduire l'impact des zones d'activités commerciales périphériques sur le paysage et sur la consommation des espaces naturels et agricoles. La prise en compte de l'environnement direct et des aménités bordant les sites est une orientation transversale à l'ensemble des polarités identifiées.</p> <p>Elle limite la création de nouveaux commerces sur les grands axes routiers, encadre le développement des grandes zones commerciales structurantes de GSP&O et prévoit des dispositions relatives à la ré-urbanisation et à la modernisation de ces zones.</p> <p>Afin d'équilibrer l'offre commerciale sur le territoire et réduire l'utilisation de la voiture et développer les circuits courts, le maintien et/ou le développement du commerce de proximité est quant à lui encouragé dans le cœur des villes, quartiers, bourgs, villages et hameaux.</p>	<p>L'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères a pour objectif de valoriser la Seine et ses affluents en termes de paysages et de patrimoine naturel :</p> <p>Elle met en exergue les continuités écologiques de la sous-trame aquatique qui se situent en rives des cours d'eau et notamment de la Seine. En effet, les enjeux de continuités les plus importants se concentrent sur les continuités transversales (berges, zones humides latérales, bras secondaires et bras morts) sur la Seine. Des leviers d'actions existent notamment sur la reconversion des carrières en fin d'exploitation et sur la suppression des cultures de peupliers.</p> <p>Elle permet soit la préservation du fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique des zones humides identifiées), soit la requalification et la valorisation des abords de cours d'eau en permettant la reconquête écologique de ces espaces parfois délaissés et ainsi, à mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti existant.</p> <p>Elle permet également d'ouvrir la ville sur la Seine, en effet, l'une des orientations prévoit que : 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 m à partir du sommet des berges.</p> <p>Ainsi, la Seine est au cœur de l'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères en permettant l'intégration de la Seine et des cours d'eau dès la conception des projets d'aménagement.</p>
1. Recréer le lien à la Seine et ses vallées			
2. Ouvrir la ville sur la Seine et le grand paysage			
3. Créer de l'activité en lien avec la Seine			

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 1 : Ville Paysage		
	<p>- la préservation des éléments patrimoniaux (mur, construction, etc.) qui, au-delà de l'interdiction de démolition totale ou partielle, implique des mesures préventives et curatives nécessaires à la bonne conservation de l'élément. Notamment, la valorisation du patrimoine industriel et artisanal lié à la Seine particulièrement intégrée aux OAP de secteurs à enjeux métropolitains. Les OAP de secteurs à enjeux métropolitains offrent également la possibilité, au-delà de la préservation d'éléments isolés, de préserver l'harmonie, l'homogénéité d'un tissu urbain à travers les secteurs de confortation ou de préservation du tissu existant et des ensembles bâtis cohérents à préserver ;</p> <p>- La préservation de la trame verte paysagère et écologique par le maintien ou la création d'espaces ou de continuités vertes qui excluent les possibilités de bâtir ou d'aménager les secteurs identifiés, à l'échelle communale. En revanche, les continuités écologiques et/ou paysagères ne sont pas nécessairement inconstructibles dans les OAP à enjeux métropolitains, dès lors que la continuité est assurée. Un travail d'identification des continuités écologiques à préserver ou à recréer a été mené afin qu'elles s'inscrivent dans les OAP de secteur à enjeux métropolitains comme des variables de l'aménagement des secteurs et non uniquement des contraintes ;</p> <p>- La préservation de la trame bleue et la gestion du cycle de l'eau par la protection des zones humides (maintien de la biodiversité), sa valorisation à travers les projets par la préservation des cours d'eau et de l'eau potable par des mesures préventives (protection de la ressource « eau » et maintien de sa qualité). Les OAP exigent notamment d'aménager une zone tampon le long des cours d'eau pour les préserver d'une pollution accidentelle ;</p> <p>- Le renforcement de l'accès à la Seine et au grand paysage, en encourageant à créer et compléter le maillage de liaisons douces afin d'améliorer l'accès aux espaces récréatifs, en particulier aux berges de Seine. En accord avec le PADD les OAP de secteur à enjeux métropolitains prévoient des dispositions mettant particulièrement en avant le lien entre les mobilités et le paysage : articulation des continuités (écologiques, paysagères, piétonnes), des accès aux bords de Seine et des traversées.</p>		

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 1 : Ville Paysage		
<p>B. Pour un environnement de Haute qualité</p> <p>1. Préserver et valoriser les ressources naturelles et agricoles</p> <p>2. Préserver les continuités écologiques</p> <p>3. Défendre la vocation agricole du territoire Favoriser un environnement apaisé, pour un haut niveau de qualité de vie</p>	<p>Les OAP de secteurs contribuent à doter le territoire d'un haut niveau de qualité de vie en intégrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation de la trame verte paysagère et écologique par le maintien ou la création d'espaces ou de continuités vertes qui excluent les possibilités de bâtir ou d'aménager les secteurs identifiés comme appartenant à cette trame ; - La préservation de la trame bleue et la gestion du cycle de l'eau (cf. A. La Seine, fil conducteur du projet de territoire) ; - La prise en compte des risques d'origine naturelle (phénomène de ruissellement, inondation, mouvement de terrains, remontée de nappe) ; - Des mesures de protection face aux nuisances et pollutions des infrastructures de transport, contribuant à générer un environnement apaisé pour un haut niveau de qualité de vie ; - Des exigences en matière de performance énergétique pour les constructions nouvelles et les opérations de renouvellement urbain : production d'énergie renouvelable et raccordement au réseau de chaleur, conception bioclimatique (not. En ce qui concerne les opérations d'ensemble), maîtrise des besoins en énergie. 		<p>L'OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères a pour objectif de permettre la reconquête de la biodiversité grâce au maintien ou à la restauration des continuités écologiques.</p> <p>Elle permet de préserver les milieux existants (bois, bocages, prairies, pelouses calcicoles, cours d'eau et milieux humides). En effet, l'OAP prévoit des orientations permettant l'évitement, la suppression ou l'atténuation des éléments fragmentant les milieux.</p> <p>Elle prévoit l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables pour les constructions nouvelles.</p> <p>Aussi, l'OAP permet de préserver les milieux existants et notamment les réservoirs et sites d'intérêt écologiques. En effet, les principaux réservoirs sont décrits et font l'objet d'orientations spécifiques (18 fiches descriptives : réservoirs de biodiversité avérés, en devenir et les sites d'intérêt écologiques)</p> <p>Elle propose un environnement apaisé et de haute qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en limitant les constructions dans une bande de 35 m en lisière des bois, - en prévoyant, dans chaque nouveau projet de construction situés dans les corridors 75% de la surface en strate herbacée, - en prévoyant l'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables pour les constructions nouvelles. <p>Elle permet également le maintien de l'activité agricole tout en veillant à lutter contre le ruissellement en permettant la plantation de haies.</p>

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 1 : Ville Paysage		
<p>C. L'enjeu de la ville paysage</p> <p>1. Garantir l'équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles</p> <p>2. Repenser les espaces de transitions</p> <p>3. Valoriser le patrimoine bâti dans sa diversité</p> <p>Développer le patrimoine des parcs</p>	<p>L'enjeu de la Ville Paysage réside principalement dans la valorisation du paysage et l'équilibre à trouver entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles. Les OAP de secteurs à échelle communale et à enjeux métropolitains y répondent en apportant des dispositions concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densification des espaces urbanisés constitués ; - L'identification de secteurs d'urbanisation privilégiés ; - L'identification de points d'intensité admettant des hauteurs différentes que celles prévues au règlement ; - La concentration de l'urbanisation dans les secteurs d'intensification urbaine, notamment à proximité des pôles gares ; - La réurbanisation des zones commerciales périphériques et des zones économiques vieillissantes ; - La protection et la valorisation des vues et des panoramas (cf. A. La Seine, fil conducteur du projet de territoire) ; - La préservation des éléments patrimoniaux (mur, construction, etc.) ; - La préservation de la trame verte paysagère et écologique par le maintien ou la création d'espaces ou de continuités vertes. <p>Les OAP à enjeux métropolitains constituent un outil privilégié pour trouver cet équilibre grâce à une vision élargie des secteurs à urbaniser, permettant de projeter une urbanisation cohérente et équilibrée l'ensemble du territoire.</p> <p>L'enjeu de la Ville Paysage dépend également des transitions entre espace urbanisé et espaces naturels et agricoles, qui apparaissent essentielles au maintien des qualités paysagères et à la diversification des paysages. Le traitement des lisières a été développé dans les OAP de secteur à échelle communale, avec l'identification de lisières entre espaces agricoles/naturels et espaces urbanisés à maintenir ou à créer. La notion de lisières est élargie dans les OAP d'enjeux métropolitains, car elles ne désignent plus uniquement les limites entre espaces naturels/agricoles et espaces urbanisés, mais aussi des interfaces entre espaces urbanisés aux fonctions et usages différents (agricoles/activités économiques, résidentiel/agricole, infrastructures de transport/activités économiques, etc.). Ces lisières qui ne sont plus considérées comme des espaces « frontières », mais comme des bandes actives, dont les usages et occupations du sol restent compatibles avec leur fonction initiale et constituent un élément fort de valorisation du paysage et d'équilibre entre espaces urbanisés et non urbanisés (ex : lisière entre espace résidentiel et espaces naturel, paysagée et aménagée en espace de loisir).</p>		<p>L'OAP TVB, par une approche paysagère, vise à identifier sur le territoire de GPS&O les points de vue à enjeu et permet de protéger les espaces ouverts et les belvédères qui permettent de grandes ouvertures visuelles sur le territoire.</p> <p>En effet, l'OAP permet d'identifier 93 belvédères depuis lesquels les grands paysages du territoire sont perçus. Il se situent, suivant les lieux, au bord des routes principales des coteaux, des entrées de villes et villages, depuis les sentiers de randonnées...</p> <p>Ces belvédères offrent une vision panoramique. Ils permettent d'appréhender les paysages dans leur globalité. Ils sont ouverts ou cadrés sur le grand paysage. Leur objectif principal est de signifier la sensibilité paysagère des espaces couverts. L'espace intérieur de ces belvédères met en valeur la structure géographique et paysagère. L'insertion paysagère des projets de construction y est renforcée afin que ceux-ci ne nuisent pas à la qualité paysagère et aux vues à préserver.</p> <p>L'OAP permet le maintien d'un équilibre entre les espaces ouverts et les espaces urbanisés en protégeant les lieux de belvédères de toute plantation d'arbres de haute tige à proximité immédiate de celui-ci.</p>

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 2 : Territoire attractif		
<p>A. L'industrie : une vocation revendiquée, à réinventer</p> <p>B. Consolider les filières traditionnellement ancrées dans le territoire et favoriser l'émergence de nouvelles filières</p> <p>1. Soutenir la redynamisation et la modernisation des filières industrielles et d'excellence</p> <p>2. Encourager le développement de nouvelles filières émergentes et créer un environnement propice à l'innovation</p>	<p>L'accompagnement de la communauté urbaine dans l'évolution et le renouvellement de l'industrie sur son territoire s'exprime particulièrement à travers les OAP de secteurs à enjeux métropolitains dont les dispositions permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un foncier industriel de qualité ; - L'accompagnement dans l'extension des sites industriels (transitions urbaines et mixité fonctionnelle) ; - Des actions sur la desserte et l'amélioration des déplacements vers et autour de ces sites ; - L'intégration de mixité fonctionnelle pour la diversification des activités économiques ; - Des possibilités d'implantation des activités industrielles dans des tissus urbains variés ; - Une articulation du développement, de l'évolution et de la recomposition du tissu industriel avec le développement résidentiel, l'implantation de commerces, les grands projets de transport, la valorisation du paysage et l'ensemble des actions concourant au développement durable du territoire. <p>Les OAP de secteurs à échelles communales sont moins concernées par cette thématique mais apportent néanmoins des préconisations en matière de performances énergétiques : desserte énergétique, conception bioclimatique, maîtrise des besoins en énergie, qui sont applicables à l'ensemble des OAP de secteurs et à toutes les destinations (habitat, mixte, développement économique, etc.) contribuant ainsi à générer des secteurs de développement ou de renforcement de l'activité industrielle plus exigeants au niveau environnemental et donc d'une plus grande qualité.</p> <p>Les orientations d'aménagement œuvrent à la consolidation des filières économiques traditionnellement ancrées dans le territoire en garantissant le maintien des emprises dans les grands parcs d'activités stratégiques et les vocations industrielles en tissu urbain mixte. Elle participe également à leur reconstruction et à leur optimisation via les dispositions citées précédemment (cf. A. L'industrie : une vocation revendiquée, à réinventer).</p> <p>Ex. : L'OAP Mantes Station – Quartier musique porte sur la valorisation et l'optimisation des filières instrumentales, l'une des filières d'excellence du territoire et a pour enjeu principal de préserver un tissu économique porteur d'un savoir-faire exceptionnel en milieu urbain.</p>	<p>La hiérarchisation établie dans l'OAP commerce permet d'identifier les pôles périphériques dont la composition actuelle nécessite une réurbanisation en lien avec les objectifs du PADD (modernisation, diversification, restructuration).</p> <p>Des dispositions sont donc établies dans le but d'enrayer ces constats et d'encourager le commerce de proximité.</p>	

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 2 : Territoire attractif		
B. Accompagner le développement de l'offre de formation et d'emploi en lien avec les filières stratégiques	<p>Ex. : les orientations prises sur le quartier de gare de Limay et l'OAP de la Confluence Seine et Oise et de la plaine d'Achères mettent en exergue les connexions à créer ou à renforcer pour lier les ports aux activités logistiques et aux zones d'activités connexes (maillage viaire, liaisons douces, transition paysagère, proximité aux pôles de transport etc.).</p> <p>Les OAP de secteurs d'enjeux métropolitains favorisent l'émergence de nouvelles filières à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'intégration et la valorisation des projets économiques issus des filières innovantes telles que l'écoconstruction, les nouvelles technologies et la transition énergétique (Ex. Ecopôle à Triel-sur-Seine et Carrières-sous-Poissy, Parc à solaire à Triel-sur-Seine). - L'optimisation des parcs d'activités existants et des grands sites industriels en agissant sur leur accessibilité, leur visibilité et leur fonctionnalité à travers les dispositions citées précédemment (cf. A. L'industrie : une vocation revendiquée, à réinventer). - La création de conditions optimales au développement économique en milieu urbain : densification des pôles gares, développement des réseaux de transport en commun, création d'espace de travail partagé, etc. - Le rapprochement de l'offre et de la demande d'emploi par la réurbanisation des sites d'emplois, la contribution au développement économique en milieu urbain, en encourageant le développement de lieux de formation et par l'ensemble des orientations portant sur le renforcement et l'optimisation des réseaux de transport et de l'intermodalité. 	<p>La détermination de ces centralités fait écho aux zones mixtes du règlement et zonage, où cohabitent habitat, commerces et activités et vient compléter la palette d'outils mobilisables pour accompagner les fonctions commerciales du PLUi comme la protection des linéaires toutes activités et commerciaux identifiés au titre de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Dans un souci de proximité et d'accessibilité, les commerces situés dans ces polarités seront implantés préférentiellement en rez-de-chaussée d'immeuble.</p>	

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 2 : Territoire attractif		
C. Maintenir et développer l'activité économique en tissu urbain constitué	<p>Le maintien et développement de l'activité économique en tissu urbain constituent un objectif à part entière du PADD et s'exprime à travers différents outils :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les linéaires commerciaux qui permettent d'éviter la mutation des rez-de-chaussée d'immeubles dans une destination autre qu'économique (commerces/services/bureaux etc.) - Des implantations préférentielles du bâti uniquement dédiées à l'habitat mais admettant de l'activité économique en rez-de-chaussée sans nécessairement constituer un linéaire commercial. - Le principe de « dominantes » des destinations qui permet l'introduction de mixité en offrant une certaine souplesse pour la réalisation de locaux commerciaux ou d'activités au sein des programmes de logements. - La mixité des fonctions économiques pour encourager les programmations mixant les activités économiques (commerces, petites industrie, artisanat, etc.). - L'amplitude offerte dans la programmation allant du simple programme mixte à un programme très défini précisant le-s type -s d'activités, les localisations générales au sein du projet, les morpho-typologies des constructions et les exigences en matière d'insertion paysagère, de qualité architecturale etc., qui donnent une maîtrise de l'implantation des activités. <p>Ex :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drocourt « RD 983 » : linéaires commerciaux - secteur du parc Jean-Boileau à Flins : destination mixte habitat/commerces en rez-de-chaussée - Rue Jean Lemaire à Gargenville : Zone d'implantation d'habitat avec commerces en RDC <p>De plus, les OAP de secteurs à enjeux métropolitains intègrent des orientations visant à encourager la mixité fonctionnelle dans l'ensemble des espaces d'intensification urbaine et certains espaces de renouvellement urbain (friches, délaissés etc.). Elles visent à maintenir le ratio 50% d'emplois en zones mixtes et 50% dans les parcs d'activité et grandes entreprises.</p>	<p>L'OAP Commerce et Artisanat participe au maintien et au développement de l'activité économique en tissu urbain. Cette orientation concrétise la nécessité d'un développement de l'offre commerciale et des activités de proximité, essentiels à l'animation des centres-villes, des quartiers de gares, et de façon plus générale pour l'attractivité du territoire</p>	

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 2 : Territoire attractif		
<p>D. Développer une offre foncière et immobilière de qualité</p> <p>1. Disposer d'une offre foncière disponible à la commercialisation immédiatement</p> <p>2. Travailler la requalification des parcs d'activité à forte valeur ajoutée</p> <p>3. Développer un parc d'immobilier d'activité qui permette un réel parcours résidentiel des entreprises</p> <p>4. Développer l'immobilier tertiaire dans les centres-urbains et les espaces de coworking</p>	<p>Les OAP de secteurs à échelle communale contribuent à développer une offre foncière et immobilière destinée au développement économique de qualité, car elles permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De destiner un secteur ou une partie de secteur à l'activité économique, générant ainsi des réserves foncières pour le développement ou le renforcement de l'activité économique. - De formuler des préconisations a minima en matière d'accès et de morphologie et qui peuvent être complétées par des préconisations en matière de qualité environnementale, architecturale, urbaine, d'insertion paysagère, de qualité du stationnement, etc. <p>Ex : OAP 100% dev éco : Les Groux à Morainvilliers Sous-secteurs activités éco : La ZAD à Juziers Sous-secteurs : mixité fonctionnelle activités : secteur Maule 45, Les Alluets-le Roi Sous-secteurs mixité habitat/activités : secteur Gare à Aubergenville (halle Landuyt) ;</p> <p>Les OAP de secteur à enjeux métropolitains contribuent au développement d'une offre foncière et immobilière destinée au développement économique de qualité à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La revalorisation de l'offre existante (mobilités, qualité paysagère et architecturale, mixité fonctionnelle) ; - Le développement d'un foncier bénéficiant de conditions urbaines optimales (amélioration des conditions de desserte, création ou renforcement de l'offre en services de proximité, exigences sur la qualité paysagère et environnementale). <p>Ex : L'OAP des Mureaux -Entrée sud-Musiciens et la Plaine de Bouafle illustre cette volonté de proposer une extension permettant l'accueil de nouvelles entreprises en continuité de l'un des parcs d'activités les plus importants du territoire, bénéficiant prochainement d'une très bonne desserte s'appuyant sur la prolongation de la voie Pierre Bérégovoy et un accès facilité à l'autoroute</p>		

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 2 : Territoire attractif		
<p>E. Renouveler l'offre commerciale</p> <p>1.Limiter l'extension et la création des zones commerciales et réurbaniser les zones commerciales existantes</p> <p>2. Equilibrer les différentes offres commerciales</p> <p>3. Renforcer les centralités commerciales</p>	<p>Les OAP de secteurs participent au renouvellement de l'offre commerciale via les outils de mixité fonctionnelle et de mixité économique suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Notion de « dominante » des destinations permettant d'introduire de la mixité fonctionnelle ; - Secteurs et sous-secteurs d'activités économiques mixtes permettant de mêler industrie, artisanat et commerces ; - Secteurs et sous-secteurs mixtes d'habitat, activités, commerces, équipements, services etc. - Linéaires commerciaux pour le maintien et le renouvellement des activités en pieds d'immeubles ; - L'identification des polarités commerciales à conforter, principalement à travers les OAP de secteurs à enjeux métropolitains, qui permet de maintenir et de redévelopper l'offre commerciale dans les centres-villes et les polarités de quartier. - L'introduction de commerces et services de façon quasi systématique dans les zones de densification urbaine et en particulier à proximité des pôles majeurs de transports. 	<p>L'OAP commerce et artisanat apporte des précisions afin d'accroître leur attractivité au regard d'un certain nombre de constats nuisant à la lisibilité de l'offre commerciale périphérique de GPS&O à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une offre périphérique vieillissante et monofonctionnelle qui ne répond plus totalement aux attentes et mode de vie de la part des consommateurs ; - L'accroissement du commerce directement lié au flux : implantation isolée de locaux commerciaux sur les axes routiers majeurs, le plus souvent en zone agricole ou naturelle ; - L'implantation ou les installations nouvelles de commerces au cœur des parcs d'activités économiques non ouvertes à l'activité commerciale. <p>En parallèle, elle met en avant les pôles situés au cœur ou à proximité directe des zones urbaines mixtes correspondant aux traditionnels centres villes, quartiers de grands ensembles et bourgs de village, dans l'objectif de renforcer les centralités commerciales au cœur du tissu mixte urbain en cohérence avec le PADD.</p>	

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
	Axe 3 : Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité		
<p>A. Les mobilités comme levier de développement</p> <p>1. Renforcer la cohérence entre stratégies urbaines et politiques de déplacement</p> <p>2. Faire d'EOLE un élan pour une nouvelle mobilité</p> <p>3. Maximiser l'intermodalité des réseaux de transport</p>	<p>Les OAP de secteur à échelle communale ont par définition une influence sur les mobilités internes au secteur ou dans ses limites immédiates à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'impératif de respecter les voies traversantes pour limiter les voies en impasse. Cela contribue à maximiser la porosité des nouveaux quartiers ou de leur extension. - La partie 1 générale à l'ensemble des OAP de secteurs à échelle communale qui encourage à la réalisation de cheminements doux afin d'améliorer l'accès aux espaces récréatifs et en particulier aux bords de Seine. Les déplacements doux sont également favorisés grâce à l'exigence de réalisation d'espaces de circulation partagés, favorables aux modes doux (agréables, évitant les discontinuités etc.). - L'exigence en matière de stationnement vélo (fonctionnels, sécurisés, à proximité de sortie d'immeubles), à intégrer dans toutes les opérations neuves d'habitat collectif. <p>Les OAP de secteur d'enjeux métropolitains constituent une traduction privilégiée grâce au lien entre développement urbain et développement des mobilités à renforcer inscrit au PADD. En transversalité, elles permettent de lier les thématiques du logement, des mobilités, de l'activité économique, de la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles et de l'intensification urbaine dans les cœurs de communes et quartiers de gare. A travers les OAP de secteurs d'enjeux métropolitains, la communauté urbaine entend mettre en œuvre les trois objectifs principaux en matière de mobilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement des grandes infrastructures de transport nécessaires au développement économique (fluviales, routières et ferrées) en les intégrant aux secteurs de projet ; - Accroître les capacités de mobilités en coordonnant les projets de transport en commun et les projets urbains, en intensifiant l'urbanisation à proximité des pôles majeurs de transport et par le renforcement de l'intermodalité ; - Encourager l'évolution des pratiques de déplacement en encourageant le développement de modes doux et notamment les modes actifs de déplacement (tracés de liaisons douces, requalification des espaces publics, équipements vélos optimisés, etc.). 		

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
Axe 3 : Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité			
<p>B. Un modèle urbain à renouveler</p> <p>1. Mettre en œuvre une intensification urbaine</p> <p>2. Organiser les pôles gares comme secteurs privilégiés de l'intensification urbaine</p>	<p>B. Un modèle urbain à renouveler + C. Une offre en logements performants et adaptée aux besoins de tous</p> <p>Il s'agit de développer un mode d'urbanisation générant une plus grande mixité fonctionnelle, limitant la consommation d'espace, répondant à une intensification urbaine coordonnée et créant une offre en logements performants et adaptée aux besoins de tous. Les OAP de secteurs à enjeux métropolitains répondent à ces objectifs par le biais :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'outils permettant d'intégrer plus de mixité fonctionnelle aux projets : notion de « dominante » des destinations ; secteurs et sous-secteurs d'activités économiques mixtes ; secteurs et sous-secteurs mixtes habitat/activité/commerce/services/équipement. - Des mesures de protection des biens et des personnes face aux risques d'origine naturelle, aux nuisances et aux pollutions. - De la limitation de l'artificialisation des sols à travers le renforcement de la trame verte et bleue ; - Du phasage des opérations pour adapter la programmation aux évolutions contextuelles (taux d'absorption du marché, développement d'autres projets en parallèle, etc.) qui offre une plus grande maîtrise de l'intensification urbaine ; - D'un rééquilibrage de la production urbaine et en particulier de la production en logement en concentrant l'intensification urbaine préférentiellement dans les cœurs de communes et à proximité des pôles majeurs de transport ; - De l'effet de modulation des taux de logements sociaux définis aux OAP de secteur par rapport aux taux de logements sociaux définis aux secteurs de mixité sociale. Le taux de logement social peut donc être modulé pour répondre aux besoins réels de la commune. De plus ce taux est apprécié à l'échelle de l'OAP pour satisfaire aux objectifs de mixité sociale ; - Des exigences en matière de performance énergétique pour les constructions nouvelles et les opérations de renouvellement urbain : production d'énergie renouvelable et raccordement au réseau de chaleur, conception bioclimatique (notamment en ce qui concerne les opérations d'ensemble) et la maîtrise des besoins en énergie ; - Des orientations relatives à la destination des sols, l'organisation et la morphologie urbaine, à la programmation et à la qualité paysagère et environnementale permettent d'influer sur le degré de mixité fonctionnelle et sociale attendu, ainsi que sur l'intégration des enjeux de développement durable dans les projets urbains. 		

PADD	Traduction OAP		
	OAP de Secteurs communales et à EM	OAP Commerce & Artisanat	OAP Trame Verte & Bleue et Belvédères
Axe 3 : Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité			
<p>C. Une offre en logements performants et adaptée aux besoins de tous</p> <p>1. Garantir la réalisation des parcours résidentiels</p> <p>2. Rendre le bâti plus performant</p> <p>D. Des villes et des territoires riches de leur diversité</p> <p>1. Opter pour des modes d'urbanisation différents selon le type d'urbanité</p> <p>2. Développer une réflexion sur les formes urbaines</p> <p>3. Développer la mixité des fonctions : en centre-ville, dans les sites économiques et commerciaux</p> <p>4. Tisser des liens de solidarité</p>	<p>Les OAP de secteur à échelle communale servent à concevoir un projet d'aménagement sur l'ensemble d'un secteur, permettant de mieux appréhender l'insertion du projet dans son environnement et d'en conserver les caractéristiques fondamentales, d'équilibrer l'offre en logement, de créer de la mixité fonctionnelle, de mieux concevoir les espaces de circulations et de penser des espaces de rencontre. Elles constituent un outil privilégié pour la conception de projets adaptés aux différents contextes territoriaux.</p> <p>Elles offrent la possibilité de créer du logement dense, intermédiaire ou individuel, d'y intégrer ou non des commerces, des services et des équipements. Elles contribuent à la sauvegarde des éléments bâtis et paysagers présentant un intérêt à l'échelle communale sans en faire des freins au développement local (conservation, extension, réhabilitation, démolition totale ou partielle du bâti, arbre remarquable, etc.).</p> <p>Elles incitent à la végétalisation des constructions, au maintien du caractère végétal lorsqu'il existe et au traitement des transitions entre espace urbain et agricole ou naturel grâce aux exigences en matière de trame paysagère et écologique définies en partie 1 des OAP de secteur à échelle communale.</p> <p>Les OAP de secteur à enjeux métropolitains servent à articuler et coordonner les différents projets urbains (programmes mixtes, transport, équipement etc.). Adaptées aux différents contextes territoriaux hérités du développement de l'urbanisation passée (Grands ensembles, cœur historiques, quartiers pavillonnaire, emprises industrielles, zones commerciales etc.), elles permettent de renouveler la ville sur elle-même, de maîtriser le développement de l'urbanisation à travers la limitation des extensions urbaines et la concentration de l'intensification urbaine dans les secteurs stratégiques. Elles encouragent à plus de mixité fonctionnelle et sociale et constitue un vecteur privilégié de la valorisation du grand paysage et de la préservation de l'environnement (constructions à préserver, cônes de vue, percées visuelles, continuités paysagères et écologiques, zones humides, traitement différencié des lisières etc.).</p>		

TRADUCTION DU PROJET DANS LE REGLEMENT

A. La conception du règlement écrit

1. La complémentarité des parties 1 et 2

Le règlement écrit est composé de deux parties :

- la partie 1, qui a vocation à rassembler toutes les définitions et les dispositions applicables à l'ensemble des zones ;
- la partie 2, qui regroupe les règlements de chacune des zones fixant les règles et les normes propres à chacune des zones.

Cette organisation permet d'une part d'alléger le contenu du règlement, en évitant une répétition dans chaque règlement de zone de définitions ou de certaines dispositions qui sont applicables sur tout le territoire, d'autre part de garantir une cohérence transversale et une harmonisation générale de l'expression réglementaire.

Les contenus des parties 1 et 2 du règlement doivent être lus concomitamment pour faire une juste application de la règle.

C'est pourquoi, afin de faciliter la lecture du règlement, les dispositions réglementaires de la partie 1 et de la partie 2 sont déclinées en 6 chapitres identiques dans les 2 parties. Toutefois, la partie 1 comprend un chapitre supplémentaire numéroté "0" qui a vocation à rappeler le contenu du PLUi et l'articulation de ses dispositions avec d'autres législations ayant une incidence sur le droit d'occuper et d'utiliser les sols.

2. Les 6 chapitres du règlement et leur objet

- **chapitre 1 : la destination des constructions et l'usage des sols**

Ce chapitre intègre les dispositions qui ont une incidence sur les occupations et utilisations du sol. Elles peuvent en interdire certaines et en soumettre d'autres à certaines conditions. Ces dispositions étaient situées, pour la plupart, dans les articles 1 et 2 des règlements des PLU communaux.

- **chapitre 2 : la morphologie et l'implantation des constructions**

Ce chapitre regroupe toutes les dispositions définissant le gabarit des constructions et leur implantation sur le terrain d'assiette. Il correspond globalement au contenu des articles 6, 7, 8, 9 et 10 des règlements des PLU communaux.

- **chapitre 3 : la qualité paysagère et écologique**

Ce chapitre réunit toutes les dispositions relatives au traitement des espaces libres et de la trame verte en ville (protections graphiques et le contenu de l'article 13 des règlements des PLU communaux).

- **chapitre 4 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale**

Ce chapitre intègre la dimension de l'insertion paysagère et urbaine des projets ainsi que leur qualité architecturale. Il traite également de la préservation, de la mise en valeur du patrimoine bâti (article 11, élargi, des règlements des PLU communaux).

- **chapitre 5 : les déplacements et le stationnement**

Ce chapitre regroupe les dispositions relatives aux normes et modalités de stationnement ainsi que la desserte des terrains par les voies (articles 3 et 12 des règlements des PLU communaux).

- **chapitre 6 : les équipements et les réseaux**

Ce chapitre contient les dispositions relatives au traitement des eaux pluviales, au raccordement des constructions aux divers réseaux tels que l'adduction d'eau, l'assainissement, les télécommunications numériques et la collecte des déchets (article 4 des règlements des PLU communaux).

3. L'articulation entre les parties 1 et 2 du règlement

La décomposition de ces deux parties selon la même organisation en 6 chapitres thématiques offre une facilité de correspondance, notamment pour une recherche de la définition de termes utilisés dans les règlements de zone (partie 2). Par exemple les normes relatives à la hauteur des constructions sont fixées dans le chapitre 2 de la partie 2 (paragraphe 2.5) du règlement de zone et les modalités de calcul de la hauteur sont définies dans le chapitre 2 de la partie 1 (paragraphe 2.5).

En outre, tous les termes utilisés dans le règlement des zones (partie 2) et faisant l'objet d'une définition dans la partie 1 sont identifiés par un astérisque (*).

Enfin, dans la partie 2 du règlement, il est rappelé en en-tête de tous les chapitres du règlement qu'il convient de se référer à la partie 1 du règlement et aux chapitres concernés pour connaître les dispositions transversales applicables.

Les dispositions réglementaires contenues dans la partie 1 du règlement ont un caractère transversal et sont applicables sur l'ensemble du territoire et dans toutes les zones. Toutefois, ce principe général comprend quelques exceptions prévues explicitement par le règlement :

- soit dans la partie 1 du règlement qui peut définir le champ d'application d'une disposition en le limitant à certaines zones ou en excluant certains espaces ou zones. C'est le cas, notamment, de la règle de maintien de la mixité fonctionnelle (paragraphe 1.3.3), de la mixité sociale (paragraphe 1.2.2), de l'application de l'article R. 151-21 concernant les règles opposables en cas d'opération engendrant une division de terrains (paragraphe 0.6.2).
- soit dans le règlement d'une zone (partie 2) qui peut prévoir expressément des dispositions différentes de celles fixées dans la partie 1. C'est notamment le cas pour des dispositions contenues dans les 16 secteurs de la zone UAb et de celles de la zone UP.

B. La partie 1 du règlement écrit

La partie 1 du règlement comprend les six chapitres cités ci-avant, en symétrie avec ceux des règlements de zone, auxquels a été ajouté un chapitre préliminaire (chapitre 0).

1. Chapitre 0 : les modalités d'application des dispositions réglementaires

Ce chapitre a vocation à rappeler le champ et les modalités d'application du règlement du PLUi.

a. L'application du PLUi sur l'ensemble du territoire (sections 0.1 à 0.4)

Ces sections comprennent :

- la présentation synthétique des 27 zones couvrant le territoire. Ces zones et leurs secteurs sont exposés ci-après, chapitre G) ;
- l'articulation du règlement entre ses cinq parties et avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

b. L'application du PLUi au regard d'autres dispositions (section 0.5)

Outre la règle fixée par le PLUi, d'autres dispositions indépendantes de son contenu réglementaire propre, ont une incidence sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Ces dispositions, qui s'appliquent concomitamment aux dispositions du PLUi, sont rappelées ainsi que leurs effets à la section 0.5 de la partie 1 du règlement :

- **les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU)** qui demeurent applicables même sur les territoires dotés d'un PLU. Il s'agit de dispositions à caractère général relatives, notamment, à la prévention contre des risques, à la salubrité et sécurité publique (article R. 111-2), à la préservation du caractère ou de l'intérêt des sites, des

paysages naturels ou urbains (article R. 111-27), à la conservation de sites archéologiques (article R. 111-4)... Il convient de rappeler que le PLUi de GPS&O ne prévoit pas de zone où seul le RNU serait applicable.

- **les incidences des servitudes d'utilité publique (SUP)**, notamment les règlements des plans de prévention contre les risques (PPR) naturels (inondation, mouvements de terrain) ou technologiques, les règlements des sites patrimoniaux remarquables (ex ZPPAUP et AVAP), etc. Ces servitudes sont identifiées dans les annexes du PLUi (V-Annexes, partie 1). Il convient de rappeler que leurs effets sont opposables à tout projet quelle que soit la règle d'urbanisme prévue par le PLUi.
- **la prise en compte des risques ne faisant pas l'objet de plan de prévention** (inondation, mouvement de terrain, industriels).
- **le règlement de schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)** de la Mauldre, qui figure en annexe de la partie 1 du règlement.
- **le plan d'exposition au bruit (PEB)** de l'aérodrome des Mureaux.
- **la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**. Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de la zone concernée (partie 2 du règlement). Toutefois, dès lors qu'elle serait de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle serait refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

- **la prise en compte des dispositions relatives aux « entrées de ville » (articles L. 111-6 à L. 111-8 du code de l'urbanisme)** imposant, dans les sites non urbanisés, une implantation des constructions en recul, compté à l'axe des voies, de 100 mètres des autoroutes et des routes express et de 75 mètres des voies classées à grande circulation. Cette marge de recul peut être réduite, voire supprimée, par un PLU sur le fondement d'études.

Le tableau des voies concernées par l'application de cette marge de recul est reporté à la section 0.5.10.

Ce tableau précise les lieux où cette marge de recul est moins profonde ou supprimée sur le fondement d'études qui figurent dans la partie 3, chapitre 3.5 du rapport de présentation :

- o Carrières-sous-Poissy sur le secteur de la ZAC Nouvelle Centralité le long de la RD190 : la marge de recul est supprimée ou adaptée sur 3 secteurs non urbanisés identifiés : entrée de ville nord, la Fourche, entrée de ville sud ;
- o Ecquevilly sur le secteur nord-est / RD 43 : la marge de recul est réduite à 20 mètres dans la zone 1AU à vocation résidentielle ;
- o Orgeval sur le secteur des Terres Fortes : les marges de recul sont donc réduites à 20 mètres par rapport à la RD113 et 75 mètres par rapport à l'A13 ;
- o Poissy sur le secteur de la Maladrerie : la marge de recul est réduite à 65 ou 45 mètres le long de la RD113 ;
- o Poissy sur le secteur de Poncy : la marge de recul est réduite à 50 mètres le long de l'A13.

Seules les marges de recul réduites figurent aux plans de zonage communaux. Dans les autres secteurs dans les sites non urbanisés, le long des voies figurant dans le tableau, il y a lieu d'appliquer la marge recul de 75 ou 100 mètres visée ci-avant.

- **les dispositions qui sont applicables de par la loi** : la reconstruction à l'identique, à laquelle le PLUi ne s'oppose pas, l'instauration de cours communes, la restauration de bâtiments dont il reste les murs porteurs.

c. L'application des règles du PLUi sur le terrain (section 0.6)

- L'application de l'article R.151-21

En cas d'opération d'aménagement (lotissement, permis valant division), les règles du PLUi s'appliquent au terrain initial et non aux terrains issus de la division, en application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme. Toutefois, le règlement d'un PLU peut s'opposer à l'application systématique de cet article.

A ce titre, le règlement du PLUi limite l'application de cet article aux secteurs où les opérations d'ensemble sont potentiellement plus importantes :

- o les zones UAb, UBa, UBb, UDD, UEe, UEf et UEm et leurs secteurs,
- o les OAP de secteurs communales ou à enjeux métropolitains, dès lors que la destination dominante des constructions est précisée,
- o lors de l'application de la règle de mixité fonctionnelle,
- o lors de l'application de la règle de mixité sociale, quelle que soit la zone concernée.

- **Les bandes de constructibilités principale et secondaire**
Dans les zones où les bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) sont applicables, les règles peuvent être différentes sur un même terrain dans sa partie située en BCP ou celle située en BCS. La définition des bandes, leur mode de calcul ainsi que leurs modalités d'application sont expliquées dans le chapitre C ci-après.

2. Chapitre 1 : Destinations des constructions et usage des sols

Ce chapitre a vocation à :

- définir les termes relatifs à la construction qui sont utilisés dans les règlements des zones : constructions annexes, constructions contiguës, constructions existantes, changement de destination, extension, opérations d'aménagement, services urbains, surface de vente ... ;
- fixer les règles transversales qui ont une incidence sur la destination des constructions et l'usage des sols.

a. La destination des constructions (section 1.1)

Sont rappelées, sous forme de tableau, les 5 nouvelles destinations des constructions et leurs sous-destinations fixées par le code de l'urbanisme ainsi que leur contenu défini par arrêté. Est en outre précisée la destination d'exploitation agricole. Ces destinations et sous-destinations sont principalement utilisées dans les chapitres 1 des règlements des zones pour interdire ou autoriser certaines d'entre elles sous conditions et dans les chapitres 5 pour fixer les normes de stationnement en fonction de la destination des constructions.

Leurs modalités d'application sont expliquées dans le chapitre C ci-après.

b. La mixité dans l'habitat (section 1.2)

Afin de réaliser des logements et des hébergements à caractère social, en lien avec le PLHi, et d'atteindre le taux de 25% imposé par la loi dans chaque commune, le PLUi a mobilisé trois outils :

- l'institution de secteurs de mixité sociale, en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme ;
- l'inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale, en application de l'article L. 151-41,4° du code de l'urbanisme ;
- l'intégration d'un bonus des droits à construire dans le secteur UDa2, en application de l'article L. 151-28,2° du code de l'urbanisme.

- Les secteurs de mixité sociale

Cette disposition vise à imposer, dans chaque opération (construction neuve, extension, changement de destination, division de logements) aboutissant à créer des logements ou des hébergements, une part de logements à caractère social :

- o dans les communes disposant d'un taux de logements sociaux compris entre 0 et 30% et ayant une population d'au moins 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire (39 communes) ;
- o dans toutes les zones urbaines et à urbaniser mixtes (UA, UB, UC et UD, 1AUA, 1AUB, 1AUC, et 1AUD), à l'exception des Quartiers Politique de la Ville (QPV), dont les périmètres figurent en annexe de la partie 1 du règlement.

Le seuil de déclenchement de cette obligation est prévu dès la création de 3 logements. Le pourcentage de logements sociaux à réaliser dans chaque opération est variable selon 2 critères :

- un seuil d'opération : soit 3 à 12 logements, soit plus de 12 logements ;
- le taux de logements sociaux de la commune, décomposé en 4 tranches.

Dans la perspective d'atteindre dans chaque commune, dans les meilleurs délais, le taux de 25% de logements sociaux rapporté au nombre de résidences principales imposé par la loi (article L. 302-5 du CCH), les seuils et pourcentages sont établis en fonction du taux de logements locatifs sociaux (LLS) identifié annuellement pour chaque commune. Plus ce taux est faible et plus le pourcentage de réalisation de logements sociaux est important, s'étageant de 30% à 50%.

En outre, pour les petites opérations (3 à 12 logements), qui sont nombreuses sur le territoire et qui engendrent une augmentation significative du nombre de résidences principales, la moitié des logements doit être à caractère social (50%).

Le taux de LLS étant fixé annuellement, pour chaque commune membre, par le représentant de l'Etat sur le fondement des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, la communauté urbaine publiera chaque année une pièce répertoriant le taux fixé pour chaque commune. Ainsi, les dispositions du PLUi pourront être appliquées sur le fondement du taux annuel de chaque commune.

Enfin, dans les communes dont la population se situe entre 1 200 et 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et pour les communes situées en dehors de l'unité urbaine dont la population se situe entre 3200 et 3500, il est nécessaire qu'un effort en matière de réalisation de logements sociaux soit engagé afin d'anticiper l'obligation faite aux communes d'atteindre un taux de 25% de LLS.

- **Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale**

Cette servitude d'urbanisme particulière a pour effet d'imposer, sur les terrains concernés, la réalisation d'un programme d'habitation dont tout ou partie est destiné à des logements ou hébergements favorisant la mixité sociale. Elle a également pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

Dans le cas où un tel emplacement réservé est situé dans un secteur de mixité sociale, seules les dispositions prévues pour l'emplacement réservé s'appliquent au terrain concerné.

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage communaux par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement. Cette liste précise la nature et le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

35 terrains sont réservés à cet effet sur le territoire, d'une superficie d'environ 17 hectares.

- **Le bonus de constructibilité**

Dans le secteur UDa2, des dispositions spécifiques sont applicables lorsqu'il s'agit d'une opération de logements locatifs ou d'hébergement à caractère social :

- la possibilité de réaliser ce type de logements dans la bande de constructibilité secondaire ;
- bénéficier d'un niveau de construction supplémentaire avec une hauteur de façade augmentée de 3 mètres.

c. La mixité fonctionnelle (section 1.3)

Dans l'objectif de préserver les activités économiques dans les tissus urbains constitués, facteurs d'animation et de maintien des emplois, deux types de dispositions ont été instituées dans le PLUi :

- les linéaires toute activité et les linéaires commerciaux, en application des articles L. 151-16 et R. 151-37,4° du code de l'urbanisme ;
- le maintien de la mixité fonctionnelle en application des articles L. 151-9 et R. 151-37,1° du code de l'urbanisme.

- Les linéaires toute activité et les linéaires commerciaux

Ces linéaires concernent les voies le long desquelles les rez de chaussée des immeubles sont majoritairement occupés par des activités. Qu'ils soient « toute activité » ou « commercial », ces linéaires ont pour effet d'imposer que les rez-de-chaussée des immeubles situés le long des voies ou segments de voie, repérés aux plans de zonage communaux, soient destinés à des activités économiques ou à des équipements publics.

Cette obligation s'impose lors de la réalisation de constructions nouvelles ou en cas de changement de destination. Elle s'applique uniquement aux constructions situées en 1^{er} rang. En revanche, les rez-de-chaussée des immeubles destinés à de l'habitation lors de l'approbation du PLUi peuvent demeurer affectés à cet usage.

La différence entre les deux types de linéaires porte sur les destinations autorisées en rez-de-chaussée :

- o pour les linéaires commerciaux : artisanat destiné principalement à la vente de biens ou services, commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- o pour les linéaires toute activité : toutes les destinations, à l'exception de l'habitation.

Ces linéaires figurent aux plans de zonage communaux.

Pour faciliter la réalisation de ces rez-de-chaussée à vocation économique, qui nécessitent une hauteur plus importante que les autres niveaux des constructions, une sur-hauteur d'un mètre est prévue au paragraphe 2.5.5 de la partie 1.

- Le maintien de la mixité fonctionnelle

Les lieux de mutation urbaine, dans les tissus urbains, correspondent souvent à des sites où sont implantées des activités économiques, ces dernières disparaissant au profit de la réalisation d'opérations de logements.

La disposition retenue dans le PLUi, sur le fondement du 1° de l'article R. 151-37 du code de l'urbanisme, a pour effet d'imposer qu'une partie au moins d'une opération réalisée sur un terrain d'une superficie d'au moins un hectare, sur lequel sont principalement implantées des constructions à destination d'activités du secteur secondaire ou tertiaire, soit destinée à des activités économiques.

Le seuil de superficie d'un hectare a été retenue dans la mesure où il correspond à une opération suffisamment importante permettant d'intégrer une part de mixité.

La part d'activités tertiaires ou secondaires doit être au moins égale à 50% soit de l'emprise au sol des constructions, soit de leur surface de plancher. Ce choix est laissé aux concepteurs des projet selon la nature des opérations réalisées.

Cette disposition s'applique uniquement dans les zones UBa, UBb, UCa, UDa et UDd.

Toutefois, elle n'est pas applicable dans les périmètres de ZAC, ni dans les espaces faisant l'objet d'OAP de secteurs à échelle communale, ni dans les espaces situés dans une OAP de secteurs à enjeux métropolitains dont la destination est fixée par ladite OAP.

d. Les emplacements réservés pour équipements (paragraphe 1.4.1)

Leur objet

Afin de prévoir la réalisation d'équipements d'intérêt général, des terrains ou parties de terrain sont délimités aux plans de zonage communaux à cet effet.

Les emplacements réservés pour équipements dans le PLUi

588 emplacements sont réservés sur le territoire, majoritairement pour des ouvrages liés à la voirie et aux réseaux, mais également pour des installations d'intérêt général, l'aménagement d'espaces paysagers et d'aires d'accueil pour les gens du voyage... Ces emplacements réservés couvrent environ 440 hectares, dont une centaine au bénéfice des communes et de la communauté urbaine.

La liste des emplacements réservés identifiés dans le PLUi a fait l'objet d'une démarche collaborative avec les communes et les autres bénéficiaires des réserves (Etat, région, département...).

La méthodologie retenue, s'est fondée sur les quelques 700 emplacements inscrits dans les PLU et POS communaux en :

- supprimant les emplacements concernant des projets déjà réalisés ou obsolètes suite à un abandon de projet ;
- intégrant les emplacements nécessaires à des équipements en lien avec des projets connus et répondant à des besoins validés avec les gestionnaires ;
- en identifiant les bénéficiaires de chaque réserve: il peut s'agir notamment de l'Etat, de la Région, du Département...

Leur identification dans le PLUi

Chaque emplacement réservé est repéré aux plans de zonage par un identifiant qui renvoie à une liste figurant dans la partie 4 du règlement, qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve (cf. chapitre G du présent document).

Leurs effets

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire, et ouvre un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

e. La servitude de localisation (paragraphe 1.4.2)

Cette servitude est similaire, dans son objet et ses effets, à celle des emplacements réservés sauf qu'elle n'est pas délimitée de façon précise sur les plans de zonage communaux et permet ainsi d'ajuster sa localisation à l'occasion d'une demande de permis de construire par exemple déposée sur son emprise.

Les terrains susceptibles d'être impactés par l'équipement prévu sont répertoriés dans le tableau listant ces servitudes dans la partie 4 du règlement.

Elles correspondent à des équipements projetés mais dont la localisation et l'emprise exactes ne sont pas encore définies.

Neuf de ces servitudes ont été instituées dans le PLUi et couvrent environ 16 hectares.

f. Les tracés de voie et de chemin (paragraphe 1.4.3)

Au titre de l'article R. 151-48-1° du code de l'urbanisme, des cheminements à préserver ainsi que des voies à créer ont été identifiés afin de conserver, voire renforcer, le maillage du territoire notamment pour favoriser les circulations douces.

Ces tracés figurent aux plans de zonage et concernent les voies à conserver, à modifier ou à créer, y compris les chemins piétonniers ou itinéraires cyclables.

Leur tracé est indicatif, ce qui permet une adaptation lors d'une opération d'aménagement, dès lors que leur fonction de liaison est maintenue.

g. Les périmètres d'attente de projet (paragraphe 1.4.4)

Leur objet

Dans les secteurs où un projet de renouvellement urbain est prévu, mais que ce dernier n'est pas abouti, il convient d'instaurer des mesures conservatoires dans l'attente de la définition d'un projet global et cohérent.

Leurs effets

Dans ces périmètres, la constructibilité y est limitée à la création de 40 m² de surface de plancher, pour une durée de 5 ans à compter de leur date d'institution, dans l'attente d'un projet d'aménagement global. Les dates d'institution de ces périmètres sont reportées dans un tableau figurant dans la partie 1 du règlement (paragraphe 1.4.4). Toutefois, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés dès lors qu'ils respectent les dispositions réglementaires de la ou des zones sur lesquelles le périmètre est délimité.

Au-delà des 5 ans de validité de ces périmètres, si aucune modification du PLUi n'est intervenue pour intégrer les dispositions correspondant au projet d'aménagement global, la servitude est levée automatiquement et les dispositions réglementaires fixées dans ce périmètre s'appliquent pleinement.

Compte tenu des contraintes engendrées par cette servitude d'urbanisme, les propriétaires des terrains inscrits dans ces périmètres peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur terrain.

Inscription dans le PLUi

En application des articles L.151-41-5° et R. 151-32 du Code de l'urbanisme, neuf périmètres d'attente de projet sont délimités dans le PLUi aux plans de zonage communaux.

Huit d'entre eux correspondent à des périmètres instaurés dans les PLU communaux, un seul (celui de La Plagne à Guerville) a été institué dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

- Andrésy – secteur sud gare SNCF -

L'emprise foncière de grande superficie autour de la gare d'Andrésy, qui représente un potentiel de renouvellement important au sein du tissu urbain existant. La question du devenir de ce secteur fait l'objet d'études avec les acteurs concernés (RFF et SNCF principalement) depuis plusieurs années. L'issue de ces études permet d'y envisager la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'ensemble, dont le PLUi se doit de garantir sa réalisation. Aussi, au regard des enjeux qu'il porte et en l'absence d'étude de faisabilité aboutie à ce jour, ce secteur fait l'objet d'un périmètre d'attente, pour accueillir, à terme, un projet d'aménagement d'ensemble et y maîtriser le développement.

- Epône – secteur gare –

Cet espace du secteur gare constitue un site privilégié pour le développement futur de la commune. Une étude urbaine et paysagère est en cours de réalisation sur ce secteur. Dans l'attente des résultats de cette étude, il convient de prévoir des mesures conservatoires visant à conforter la possibilité de réaliser, à terme, un projet global et cohérent. Le périmètre d'attente offre cette faculté, sans pour autant entraver les projets potentiels des habitants de ce secteur (rénovation, extension, changement de destination).

- **Guerville – secteur La Plagne –**

Ce site est situé dans un hameau et à proximité immédiate d'une grande emprise foncière (propriété Calcia) dont le devenir et les objectifs de reconversion ne sont pas encore stabilisés à ce jour. Des études supplémentaires doivent être menées afin d'appréhender un projet dans son ensemble et en lien avec la nécessité d'accueillir un programme de logement social conformément aux objectifs de mixité sociale poursuivis.

- **Magnanville – secteur Les Brosses –**

Un projet d'aménagement global est prévu sur les terrains stratégiques de l'îlot BUT, localisé entre l'Avenue de l'Europe, la rue des Pincevins, la rue des Pierrettes et la rue des Gravieres.

Ce projet, en cours d'étude, n'est pas encore abouti. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté préserver la possibilité de mettre en œuvre un projet global et cohérent sur l'ensemble de ce secteur.

- **Mantes-la-Ville – secteur boulevard Roger Salengro –**

La pression foncière qui s'exerce sur ce secteur peut représenter une entrave à la réalisation du projet envisagé, du fait, notamment d'une mutation et d'une densification trop importante et rapide. Dans le cadre du PLUi, l'axe Salengro-Europe (Mantes-la-Ville-Magnanville) fait l'objet d'enjeux intercommunaux. Aujourd'hui dégradé, ce boulevard est inhospitalier pour les piétons et les vélos et inadapté aux transports en commun. Il est donc fondamental de le requalifier et de maîtriser son développement en s'appuyant sur une étude complète détaillée en lien avec le quartier de la gare, tout en concentrant les efforts de développement prioritairement sur Mantes-Université dans un premier temps.

- **Mantes-la-Ville – secteur entre les deux gares –**

La proximité du secteur avec les gares en fait un site stratégique. Il convient donc d'assurer une bonne maîtrise de son évolution. Des études sont en cours. Dans l'attente de la définition d'objectifs plus précis, les possibilités de construire sont limitées. Cet espace « de liaison » fait l'articulation entre les différents secteurs stratégiques tels que Mantes-Université et bénéficie de la proximité de la gare.

- **Mantes-la-Ville – secteur Mantes station / Ballauf –**

Ce secteur, qui est sujet à une pression foncière, bénéficie d'un grand potentiel de mutation urbaine où, il pourrait être envisagé de conforter l'implantation et le développement des activités liées à la filière stratégique musicale. Il est exclu de ce périmètre, le sud du secteur le long de la voie ferrée (Rue des Deux Gares) afin de garantir la faisabilité de projets intercommunaux en cours de réflexion (parking, etc.). A proximité immédiate de la gare de Mantes-Station, les entreprises Selmer et Buffet Crampon constituent un pôle industriel autour de la facture instrumentale et bénéficient d'une renommée internationale. En complémentarité avec l'Ecole Nationale de Musique localisée à Mantes-la-Jolie, la filière musicale est donc identifiée comme économiquement stratégique sur Mantes-la-Ville et plus globalement sur la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise. Elle participe à l'identité de la CU du GPS&O et de la Ville.

- **Mantes-la-Ville – secteur route de Houdan / rue des Alliés –**

L'objectif sur ce secteur est d'anticiper l'évolution du site pour assurer la préservation et la mise en valeur des bâtiments remarquables qui y sont situés.

- Mantes-la-Ville – secteur SAFRAN/SAGEM –

Ce secteur est voué à muter, car les entreprises qui y sont implantées sont susceptibles de se délocaliser. L'institution d'un périmètre d'attente offre la faculté de prendre le temps de réfléchir sur sa programmation future. Le secteur comprend des maisons individuelles présentant des potentiels de mutation et de constructibilité importants. Ces dernières sont intégrées au périmètre d'attente afin d'éviter une densification désordonnée, et ainsi permettre une réflexion globale en lien avec la parcelle située juste en face. Ces deux parcelles sont situées au cœur de la commune, à proximité de la gare et des équipements mixtes sans en subir directement les nuisances, ce qui induit une forte pression foncière sur le secteur.

3. Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions

Ce chapitre a vocation à préciser les définitions et les modalités de calcul des règles relatives à la morphologie des constructions :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- la hauteur des constructions.

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire. L'expression et le contenu de ces règles sont différents selon les zones car elles expriment les morphologies urbaines souhaitées dans chacune des zones.

a. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (section 2.1)

L'implantation des constructions peut être en limite de voie (à l'alignement) ou en recul de cette dernière.

Ces dispositions visent à organiser des fronts urbains homogènes le long des voies, avec des constructions qui soit bordent directement l'espace public, soit dégagent des espaces libres le long des voies.

A ce titre, les dispositions relatives à l'implantation des constructions le long des voies ne s'appliquent que lorsqu'il s'agit de gérer l'ordonnancement le long de voies urbaines ou espaces publics ouverts (parcs, mails...) et non le long de sentes piétonnes étroites, des espaces de desserte interne à un terrain ou encore des emprises des voies ferrées.

La règle d'implantation est fixée dans les règlements des zones, la partie 1 définit, quant à elle, ce qu'est une « limite de voie », un « recul », la « façade » d'une construction et le « nu général de façade ». Autant de termes qui sont utilisés dans les règlements des zones pour faire une juste application de la règle.

Sont également précisées les modalités de calcul du recul, et notamment les éléments de la construction qui ne sont pas pris en compte dans ce calcul, tels que les débords de toiture, les balcons, les dispositifs contre le rayonnement solaire, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes.

Le règlement prévoit également des reculs obligatoires identifiés graphiquement. Ces reculs sont généralement situés dans des espaces urbanisés et relèvent de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la topographie, des enjeux paysagers ou encore de

la morphologie et de l'organisation urbaine existante. Elles peuvent également être inscrites en lien avec un projet urbain ou une opération d'aménagement d'ensemble.

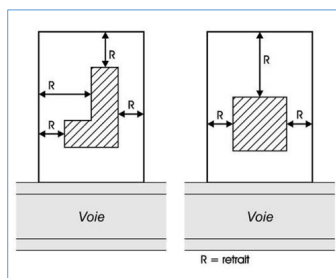
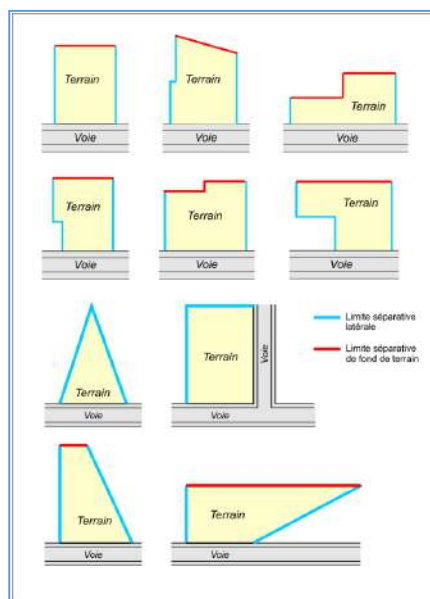
b. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (section 2.2)

Les limites séparatives correspondent à toutes les limites d'un terrain à l'exception de celles qui longent une voie.

L'implantation des constructions peut être en limite séparative ou en retrait de cette dernière.

Ces dispositions visent à créer des fronts bâtis continus, structurant l'espace public, ou discontinus, créant des échappées visuelles vers les cœurs d'îlot.

La règle d'implantation est fixée dans les règlements des zones, la partie 1 définit ce qu'est une « limite séparative », une « limite séparative latérale », une « limite séparative de fond de terrain », le « retrait ».

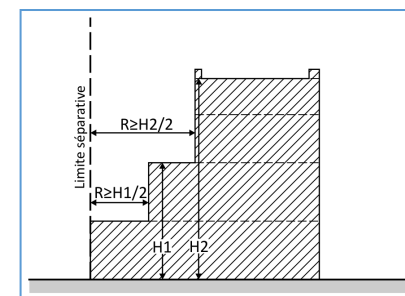


Le retrait (R) est la distance qui sépare la construction des limites séparatives.

Sont également précisées les modalités de calcul du retrait, et notamment les éléments de la construction qui ne sont pas pris en compte dans ce calcul, dans certaines limites, tels que les débords de toiture, les balcons, les dispositifs contre le rayonnement solaire, les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes.

La notion de baie est également définie, le retrait pouvant varier selon que la façade de la construction faisant face à une limite séparative dispose ou non de baies.

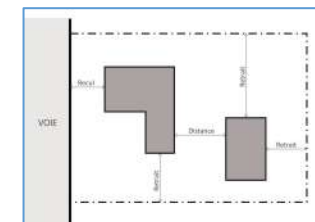
Quand le retrait est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade ou de la partie de façade de la construction la plus proche de la limite séparative.



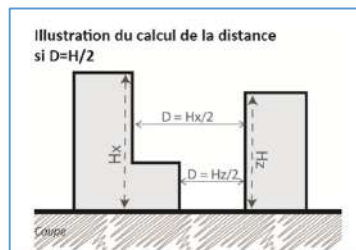
c. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (section 2.3)

Ces dispositions visent à définir la distance séparant plusieurs constructions qui sont implantées sur un même terrain afin de préserver l'ensoleillement et l'intimité de chaque construction.

La règle d'implantation est fixée dans les règlements des zones, la partie 1 définit la notion de « distance » entre deux constructions et les modalités de son calcul.



Quand la distance est exprimée proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade ou de la partie de façade de la construction la plus haute.



Sont également précisées les modalités de calcul de la distance, et notamment les éléments de la construction qui ne sont pas pris en compte dans ce calcul, dans certaines limites, tels que les débords de toiture, les balcons, les dispositifs contre le rayonnement solaire, les parties de construction totalement ou partiellement enterrées, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes.

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

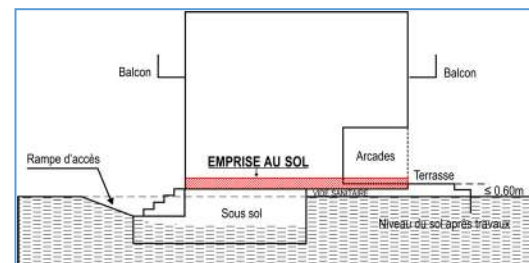
Ces dispositions ont pour objet de définir le rapport entre la part du terrain qui est occupée par le bâti et, en négatif, celle qui demeure en espace libre.

L'emprise au sol maximale des constructions et l'aménagement des espaces libres autour de la construction prévus au chapitre 3, sont des dispositions complémentaires. De leur application combinée naît le rapport de la construction à son terrain d'assiette, l'équilibre à l'échelle de l'îlot entre espace bâti et espace libre, la qualité de vie et de la gestion de l'eau.

La norme d'emprise au sol est fixée dans les règlements des zones, ou graphiquement. La partie 1 précise :

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

- les éléments de la construction qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.



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

e. La hauteur maximale des constructions (section 2.5)

L'implantation et l'emprise au sol définissent les éléments du gabarit des constructions en plan, la règle de hauteur permet de définir ce gabarit en volume.

La hauteur maximale des constructions est, selon les règlements des zones ou la destination des constructions, définie :

- soit par une hauteur en gabarit, comprenant la hauteur de façade ;
- soit par une hauteur totale (Ht) ;
- soit par un nombre de niveaux (R+X).

La hauteur peut également être fixée graphiquement :

- soit par un plan de filets de hauteur applicable sur la commune des Mureaux,
- soit sur le plan de zonage à l'échelle communale, par une étiquette exprimant la hauteur totale ou la hauteur de façade des constructions, selon le règlement de zone applicable.

La hauteur en gabarit

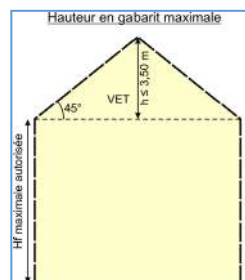
La hauteur en gabarit correspond à un volume théorique à l'intérieur duquel s'inscrit la construction. Elle ne s'applique que lorsque le règlement de zone le prévoit.

Le gabarit est déterminé :

- par un volume socle défini par la hauteur de façade (H_f) des constructions autorisées dans la zone ,
- par un volume enveloppe de toiture (VET) qui surmonte de 3.50 m le volume socle défini par les hauteurs de façade.

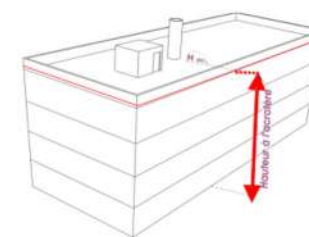
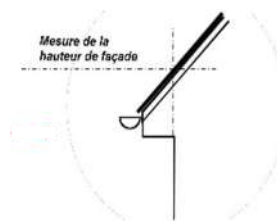
Les éléments de construction ou équipements pouvant dépasser la hauteur de gabarit sous certaines conditions sont listés de façon exhaustive.

Ce volume maximal théorique ne fait pas obstacle à une variété de la volumétrie des constructions, à la réalisation de toiture terrasse, à la création de niveau en attique, etc **dès lors que la construction s'inscrit dans ce volume.**



en gabarit ne s'applique que si le règlement de la zone le prévoit expressément.

Le point haut de la façade est différencié selon qu'il s'agit d'une toiture à pente ou d'une toiture-terrasse ou à faible pente.



La hauteur totale est mesurée au point le plus haut de la construction : au faîtière ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur en nombre de niveaux nécessite une définition des niveaux, ainsi que les modalités de calcul qui s'y attachent.

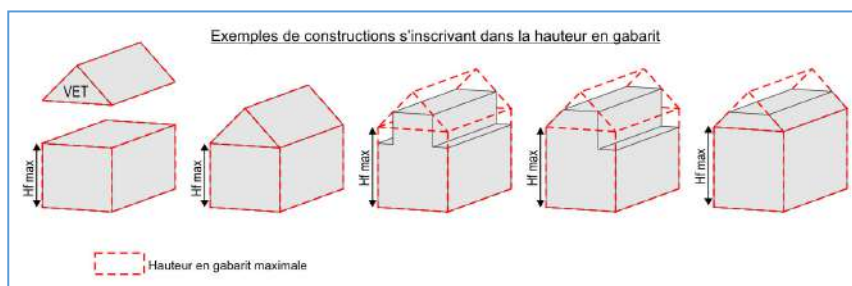
R+2, signifie qu'il est possible de réaliser un niveau en rez-de-chaussée surmonté de deux étages droits.

R+1+c, signifie qu'il est possible de réaliser un niveau en rez-de-chaussée surmonté d'un étage droit et d'un niveau dans les combles. Le niveau dans les combles correspond à l'aménagement du volume entre le dernier plancher et la toiture, à ce titre il ne peut constituer un étage droit.

Un mode de calcul des hauteurs spécifique pour les terrains en pente.

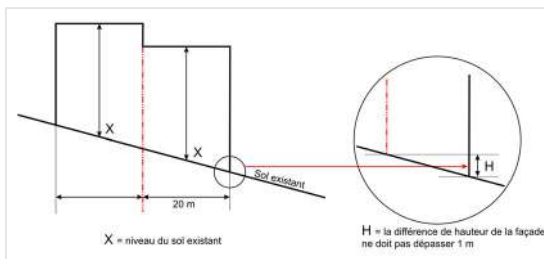
Des modalités de calcul de la hauteur des constructions spécifiques sont prévues en cas d'implantation sur un terrain en pente :

- mesure de la hauteur au milieu de segment de façade de 20 mètres maximum ;
- une compensation d'un mètre maximum de la hauteur au point le plus bas de la construction ou du segment de façade.



La hauteur de façade

La hauteur de façade est définie et ses modalités de calcul sont précisées. Il est précisé que la hauteur de façade ne génère pas automatiquement l'application de la hauteur en gabarit. **La hauteur**



Les cas où la hauteur est augmentée d'un mètre

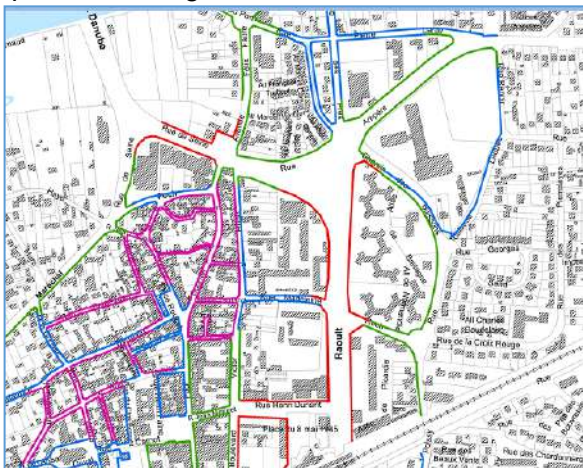
Une augmentation d'un mètre de la hauteur totale des constructions et de façade est prévue pour prendre en compte :

- la prévention des risques d'inondation (niveau du premier plancher habitable),
- les rez-de-chaussée hauts (3,50 m),
- l'isolation de la toiture d'une construction existante,
- la réalisation de stationnements semi-enterrés
- les constructions en structure bois.

Le plan des filets de hauteur

Sur la commune des Mureaux un plan fixe la hauteur des constructions le long de certaines voies.

Ce plan ainsi que ses modalités d'application, figurent au paragraphe 2.5.4.2 de la partie 1 du règlement.



4. Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique

Outre le classement en zone agricole et naturelle, le règlement du PLUi organise, non seulement la préservation et la mise en valeur des espaces végétalisés et arborés au sein des zones urbaines (trame verte urbaine), mais également la réalisation de tels espaces dans la conception des futurs projets.

Le chapitre 3 a vocation à préciser

- les définitions et les principes généraux relatifs au traitement et à l'aménagement des espaces libres, ainsi que leurs composantes ;
- la préservation des massifs boisés et de leurs lisières ;
- les éléments constitutifs de la trame verte urbaine, délimités graphiquement aux plans de zonage communaux, et les modalités de leur protection.

a. Les espaces libres et leur traitement (section 3.1)

- Les principes généraux

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Le principe général est que le traitement des espaces libres est intégré à la conception générale de tout projet et doit concourir à l'insertion des constructions dans leur paysage (urbain ou naturel), à l'enrichissement de la biodiversité et à la gestion de l'eau. Les modalités d'application de ce principe sont détaillées et applicables dans toutes les zones.

- **Le coefficient de pleine terre (CPT)**

L'objectif est que tout projet doit préserver des espaces de pleine terre sur son terrain d'assiette.

Le coefficient de pleine terre (CPT) est le rapport entre la superficie totale du terrain et la partie de sa superficie qui est constituée d'espaces de pleine terre. La norme du CPT est fixée dans le règlement des zones, ou sur les plans de zonage communaux par une étiquette. La partie 1 du règlement définit la nature des espaces qui peuvent être comptabilisés dans les surfaces de pleine terre et leurs modalités de traitement.

Dans le cas où les espaces de pleine terre ne peuvent être réalisés sur le sol naturel, d'autres espaces tels que les toitures végétalisées, les espaces végétalisés sur dalles, peuvent être comptabilisés dans la surface de pleine terre, sous réserve de l'application d'un coefficient de compensation (par exemple une toiture végétalisée de 100 m² sur 30 cm d'épaisseur de terre équivaut à 50 m² de superficie de pleine terre). Le mécanisme de compensation ne peut être mis en œuvre que pour la moitié, au maximum, de la superficie devant demeurer en pleine terre, sauf exceptions prévues par le règlement.

Afin d'enrichir la biodiversité et la qualité des paysages, tout espace végétalisé est composé des différentes strates végétales (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée).

b. Les espaces naturels existants à préserver (section 3.2)

Au cours de l'élaboration du PLUi, des études fines ont été réalisées pour identifier les espaces boisés, plantés, végétalisés, dont l'intérêt paysager et/ou écologique nécessitait une protection spécifique, en zone naturelle comme dans les sites urbanisés (trame verte urbaine). Les espaces, ainsi identifiés, font l'objet de protections particulières, différenciées selon leur nature et leur intérêt. Ils sont délimités sur les plans de zonages communaux, en superposition du zonage (cf. chapitre D ci-après).

c. La protection des massifs boisés : les EBC et les lisières

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Les effets du classement

Le classement au PLU d'un boisement en espace boisé classé (EBC), au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, constitue une protection forte. Il porte sur des espaces boisés existants ou à créer.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation de ces espaces boisés.

Le principe du classement en EBC dans le PLUi

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 (zones urbaines), sauf ceux constitutifs d'un massif boisé de plus de 100 hectares, conformément aux recommandations du Centre Régional de la Propriété Forestière. En effet, les espaces arborés en milieu urbain correspondent à des parcs et des lieux d'accueil du public qui nécessitent des aménagements incompatibles avec la protection liée à l'inscription en EBC.

Ce sont ainsi 10 778 hectares qui sont inscrits en EBC par le PLUi, soit environ 800 hectares de plus que le cumul des EBC inscrits dans les 73 PLU et POS communaux.

Toutefois, les espaces boisés en site urbanisé font l'objet d'une protection adaptée à leur usage : « boisements urbains » (67,5 ha), « arbres identifiés » (environ 5500 unités) et « continuités paysagères » (environ 118 kms), « les espaces collectifs végétalisés » (89 ha) et enfin, la zone NJ qui correspond aux espaces publics à dominante végétale situés au cœur de tissus bâtis (212 ha). Ces dispositions sont détaillées dans les pages suivantes.

Les boisements faisant l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés sont délimités aux plans de zonage à échelle communale et représentés par une trame particulière (cf. chapitre D du présent document).

Les massifs boisés de plus de 100 hectares

Les massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés par le SDRIF comme devant être préservés sont inscrits en EBC dans le PLUi, selon les recommandations de l'Etat et leur délimitation établie par ses services. Seuls quelques ajustements de leurs périmètres ont été effectués afin de prendre en compte les lieux faisant l'objet d'une erreur manifeste au regard de l'occupation réelle du sol (construction existante...) et ceux sur lesquels des permis de construire avaient été délivrés.

- Les lisières des massifs boisés : bande de 50 mètres

Outre leur préservation assurée par leur classement en EBC, les massifs boisés de plus de 100 hectares font l'objet d'une protection visant à faire obstacle à toute forme de réduction progressive à leur frange.

Ainsi, selon l'orientation du SDRIF, les lisières de ces massifs doivent être préservées 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 (SUC), aucune nouvelle urbanisation ne peut y être implantée, à l'exception des constructions à destination agricole et autres installations spécifiques ainsi que le précise le règlement.

Les extensions de constructions existantes et la construction d'annexes sont possibles dès lors qu'elles ne sont pas implantées en direction du massif boisé.

Cette lisière (bande de 50 mètres) est reportée aux plans de zonage. La définition des sites urbains constitués (SUC) est fixée dans la partie 1 du règlement (paragraphe 3.2.2). Leurs contours seront appréciés lors de l'élaboration des projets.

d. Les protections de la trame verte urbaine

Les espaces ou éléments à dominante végétale identifiés dans les zones urbaines ont été regroupés en quatre catégories afin de prévoir une protection adaptée à leur nature, leur fonction et leur gestion :

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

Dans ces espaces, tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres sont soumis à une déclaration préalable en application des articles R. 151-43-5°, R. 421-12 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.



e. Les cœurs d'îlots et lisières de jardins (CIL)

Leur objet

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.

La préservation de ces espaces contribue à la qualité :

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

Leur localisation graphique

Les CIL figurent aux plans de zonage communaux.

Ils couvrent environ 340 hectares.

La localisation de ces espaces répond à plusieurs critères :

- l'espace concerne au moins une partie de 2 terrains qui se joutent,
- la superficie minimale de chaque espace est généralement de 300m², sauf en centre urbain dense ;
- le périmètre de chaque espace est globalement compact et respecte une distance d'environ 5 mètres par rapport aux constructions existantes ;
- la proportion de la superficie du CIL par rapport à celle du terrain est globalement la suivante :
50% pour les terrains d'une superficie supérieure à 1000 m²;
30% pour les terrains d'une superficie inférieure à 1000 m².

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

La nature de leur préservation

Outre le régime d'autorisation particulier auquel sont soumis ces espaces tel qu'il est rappelé au paragraphe "d" ci-avant, les dispositions particulières qui leur sont applicables sont prévues au paragraphe 3.2.3.1 de la partie 1 du règlement.

Obligation est faite de préserver ces espaces en pleine terre et de les mettre en valeur par un traitement paysager de qualité dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales.

Pour les espaces de lisière de jardin, est également 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'ilots des aménagements sont autorisés sous des conditions particulièrement précises :

- une reconfiguration de l'espace en conservant une surface végétalisée identique en continuité avec les compositions végétales environnantes ;
- des cheminements doux, des places de stationnement, des piscines et des constructions annexes peuvent y être réalisées dès lors que 60% de l'espace demeurent végétalisés ;

En outre, dans les cœurs d'ilots comme dans les lisières est autorisée l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation principale. Toutefois, dans les lisières de jardin une extension ne doit pas être réalisée vers la limite extérieure de la lisière (en général le fond de terrain) afin que le rôle de transition de la lisière ne s'en trouve pas altéré.

f. les espaces collectifs végétalisés (ECV)

Leur objet

Les espaces collectifs végétalisés (ECV) correspondent aux espaces communs végétalisés et arborés au sein des ensembles résidentiels.

Leur préservation participe à la qualité du cadre de vie des habitants de ces grandes résidences ainsi qu'au maintien de la biodiversité.



Leur localisation graphique

Les EVC figurent aux plans de zonage communaux.

Ils couvrent environ 89 hectares.

La nature de leur préservation

Outre le régime d'autorisation particulier auquel sont soumis ces espaces tel qu'il est rappelé au paragraphe "d" ci-avant, les dispositions particulières qui leur sont applicables sont prévues au paragraphe 3.2.3.2 de la partie 1 du règlement.

Obligation est faite de préserver ces espaces dans leur composition et de les mettre en valeur par une composition végétale appropriée.

A ce titre, aucune place de stationnement ne peut y être réalisée.

Ces espaces peuvent admettre certaines constructions ou aménagements liés à la gestion des résidences : aires d'accueil des composteurs, constructions nécessaires aux stockages des déchets, aires de jeux, cheminements doux, etc.

Dans le cas où ces ensembles résidentiels font l'objet d'un aménagement d'ensemble, les espaces collectifs végétalisés peuvent être recomposés dès lors que leur superficie, issue de cet aménagement, est au moins identique à celle délimitée au plan de zonage.

g. Les boisements urbains

Leur objet

Ces boisements, de superficie variable, outre leur intérêt écologique, accompagnent l'urbanisation et marquent le paysage urbain.

Leur localisation graphique

Les boisements urbains figurent aux plans de zonage communaux. Ils couvrent environ 67 hectares.

La nature de leur préservation

Outre le régime d'autorisation particulier auquel sont soumis ces espaces tel qu'il est rappelé au paragraphe "d" ci-avant, les dispositions particulières qui leur sont applicables sont prévues au paragraphe 3.2.3.3 de la partie 1 du règlement.

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.

h. Les arbres identifiés et les continuités paysagères

Leur identification au PLUi

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. Cette identification, fondée essentiellement 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.

Environ 5500 arbres sont identifiés au PLUi.

Il en est de même des haies et des talus qui jouent un rôle important dans l'écologie urbaine.

Environ 118 kilomètres de continuités paysagères sont identifiés au PLUi.

La nature de leur préservation

Outre le régime d'autorisation particulier auquel sont soumis ces espaces tel qu'il est rappelé au paragraphe "d" ci-avant, les dispositions particulières qui leur sont applicables sont prévues au paragraphe 3.2.3.4 de la partie 1 du règlement.

Toutes les constructions ou les travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation.

Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

Un alignement d'arbres ou une continuité paysagère peut être ponctuellement détruit pour créer un accès dans le cas où aucune autre solution n'est possible.



i. Les zones humides (section 3.3)

L'objectif est d'enrayer la disparition progressive des zones humides qui représentent des sites sensibles d'un point de vue écologique, car riches en biodiversité.

Dans le dossier de PLUi, les zones humides sont délimitées sur le plan des enveloppes d'alerte des zones humides (plan n°5.3).

La préservation des zones humides suppose, outre les dispositions réglementaires du PLUi, que soient prises en compte les orientations du SDAGE Seine Normandie.

Dans les zones humides avérées (classes 1 et 2) seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés.

Les secteurs de fond de vallée du territoire sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 de la DRIEE. Leur situation laisse présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui reste à vérifier. En cas de projet, une étude devra être effectuée pour déterminer le caractère humide ou non du site. Dans le cas où le caractère humide du site serait avéré à l'issue de l'étude, le projet est soumis aux dispositions du SDAGE.

5. 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 applicable à toutes les zones ;
- définir les dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis identifiés au titre du patrimoine.

a. Les principes généraux de l'insertion des projets dans son environnement (section 4.1)

L'objectif est de concevoir tout projet afin qu'il s'inscrive dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement.

A ce titre, les dispositions visent à prévoir des principes qui doivent orienter la conception des projets. Ces principes sont établis à l'échelle du contexte du site du projet (la rue, le paysage urbain ou naturel environnant, les perspectives...) et à l'échelle du terrain d'assiette en prenant en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Il s'agit également d'encadrer la conception de projets réalisés sur des constructions existantes, de prendre en compte le bioclimatisme et les énergies renouvelables, la conception des toitures et des clôtures sur voie.

Ces principes sont applicables dans toutes les zones.

b. Les dispositions applicables aux éléments et ensembles bâtis identifiés au titre du patrimoine (section 4.2)

Les éléments identifiés

L'élaboration du PLUi s'est accompagnée d'une démarche patrimoine en collaboration étroite avec les communes, sur la base d'un socle de recensement effectué avec des partenaires publics (Région Ile-de-France, CAUE, IAU, PNR) complété dans le cadre du recensement effectué par des associations du territoire. Ce recensement a porté sur le patrimoine non protégé au titre du Code du Patrimoine (Monuments Historiques, ZPPAUP, AVAP).

Cette démarche, décrite ci-après (chapitre E relatif à la partie 3 du règlement), a abouti à l'identification d'environ 4400 éléments, constructions, ensembles bâtis, représentatifs du patrimoine identitaire local.

Ces éléments à caractère patrimonial ont été regroupés en cinq grandes catégories :

- édifices et patrimoine urbain et rural (EPUR)
- ensembles bâtis (EB)
- continuités bâties (CB)
- ensembles cohérents patrimoniaux (ECP)
- ensembles cohérents urbains (ECU)

L'identification du patrimoine bâti dans le PLUi

Chaque élément ou ensemble est localisé aux plans de zonage à l'échelle communale selon leur appartenance à l'une des 5 grandes catégories. Chaque catégorie est représentée par un symbole ou une trame spécifique (cf. chapitre D du présent document).

Ces éléments ou ensembles, à l'exception des continuités bâties et des édifices situés au sein d'un ensemble cohérent, font l'objet d'une fiche d'identification. Ces fiches précisent les caractéristiques qui fondent leur intérêt et prévoient, éventuellement, des dispositions

particulières visant à préserver la qualité de ces éléments ou ensembles.

Ces fiches sont regroupées dans la pièce correspondant à la partie 3 du règlement (cf. chapitre E du présent document).

Les dispositions organisant la préservation du patrimoine

La section 4.2 de la partie 1 du règlement est consacrée aux dispositions réglementaires particulières applicables aux éléments ou ensembles identifiés.

- il est rappelé que l'identification au titre du patrimoine soumet toutes les constructions, y compris celles situées dans les ensembles, à un régime d'autorisations particulier visant à assurer un contrôle plus attentif des travaux exécutés (paragraphe 4.2.3.1 du règlement)
- il est précisé les objectifs poursuivis par la protection pour chacune des catégories afin de donner un sens à la mise en valeur recherchée (paragraphe 4.2.2 du règlement)
- sont déclinées les dispositions spécifiques applicables à les édifices, ensembles bâtis, continuités bâties et ensembles cohérents patrimoniaux identifiés. Ces dispositions ne sont pas applicables aux ensembles cohérents urbains (ECU) dans la mesure où ces ensembles ont été identifiés plus pour préserver la cohérence de leur organisation urbaine que pour leur qualité patrimoniale. A ce titre, les ECU sont classés dans une zone urbaine qui leur est spécifiquement consacrée : la zone UDc.

Les fiches (partie 3 du règlement) éclairent la façon de mettre en œuvre ces dispositions réglementaires, au regard des caractéristiques propres à l'élément ou ensemble considéré. Elles peuvent contenir pour celles relatives aux ensembles cohérents qu'ils soient patrimoniaux ou urbains, des dispositions à caractère réglementaire.

L'articulation des dispositions applicables aux éléments identifiés

Sont applicables à chaque élément identifié au titre du patrimoine :

- les dispositions de la partie 1 du règlement et plus spécifiquement celles visées ci-avant,
- le règlement de la zone dans laquelle se situe l'élément identifié (partie 2 du règlement), et éventuellement les orientations d'une OAP,
- les dispositions particulières figurant, le cas échéant, dans les fiches établies pour chaque élément identifié (partie 3 du règlement).

De façon générale, les dispositions du paragraphe 4.2.4 de la partie 1 du règlement, viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés.

S'agissant des ensembles cohérents patrimoniaux ou urbains, outre les dispositions de la partie 1, les prescriptions figurant dans les fiches, viennent compléter ou se substituer aux dispositions fixées dans le règlement de la zone concernée, y compris les règles qualitatives prévues pour les éléments patrimoniaux identifiés.

Elles sont substitutives lorsque les dispositions du règlement de zone et les prescriptions prévues au paragraphe 4.2.4 ou dans la fiche ne sont pas applicables concomitamment.

6. Chapitre 5 : Déplacements et stationnement

Ce chapitre a vocation à préciser les dispositions applicables en matière de :

- voirie et accès ;
- stationnement.

a. Les dispositions relatives aux accès et aux voies (section 5.1)

Tout terrain pour être constructible doit disposer d'un accès, direct ou indirect, à une voie de desserte.

La voie de desserte d'un terrain peut être publique ou privée. Elle assure la desserte automobile du terrain.

L'accès correspond à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée de desserte et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

La voie de desserte doit avoir les caractéristiques répondant à la nature et à l'importance du projet situé sur le terrain à desservir et notamment à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer.

Les voies nouvelles sont étudiées dans leur tracé et leurs caractéristiques au regard des modes de déplacement, des flux de circulation et de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse. Les voies en impasse sont autorisées que dans quelques cas limités.

Dès lors que le règlement précise une largeur de voie, cette dernière correspond à la largeur de chaussée, à laquelle il convient d'ajouter les espaces affectés à la circulation des piétons et des cyclistes et au stationnement.

L'accès du terrain sur la voie de desserte est, en règle générale unique. Il est localisé de façon à assurer en toute circonstance, la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès, notamment, en évitant toute manœuvre sur la voie de desserte.

A ce titre, le portail peut être placé en recul de la voie et pour les accès desservant des stationnements en sous-sol, les 5 premiers mètres de la portion de desserte interne présentent une pente maximale de 5 %.

b. Les dispositions relatives au stationnement (section 5.2)

Les dispositions relatives au stationnement, qui ont un caractère transversal, figurent dans la partie 1 du règlement.

Elles sont applicables dans toutes les zones, sauf exceptions explicitement prévues dans les règlements des zones. C'est le cas notamment pour les secteurs de la zone UAb.

Elles concernent le stationnement des véhicules motorisés et celui des vélos.

c. Le stationnement des véhicules motorisés (paragraphe 5.2.3)

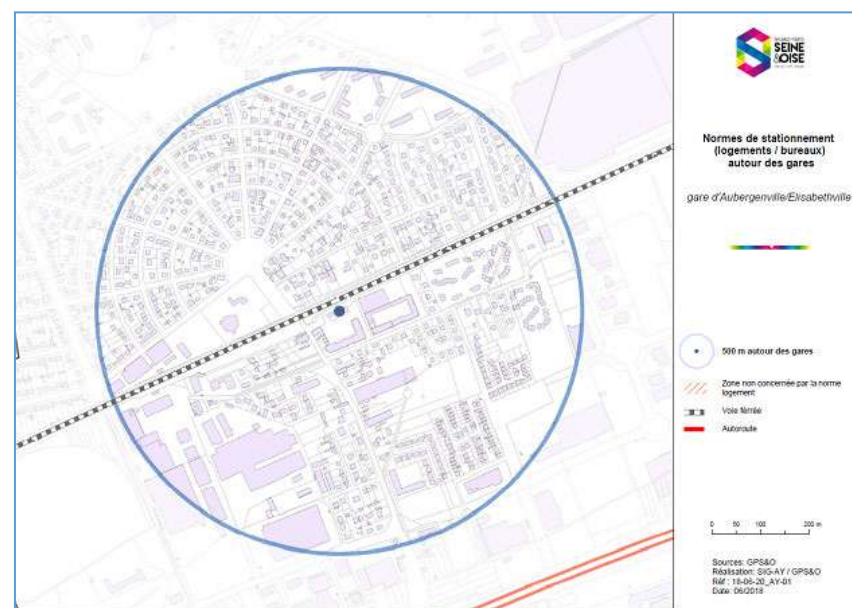
Les normes retenues par le PLUi sont fondées notamment :

- sur l'application des prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) ;
- sur les dispositions du code de l'urbanisme, et particulièrement ses articles L. 151-34 à L. 151-36 ;
- sur les études préalables et le taux de motorisation des ménages dans chaque commune.

Les normes sont définies selon les destinations ou sous destinations des constructions conformément aux articles R. 151-27 et suivants du code de l'urbanisme.

Les normes établies pour les constructions à destination d'habitation (logements et hébergements) et de bureau sont différenciées selon que la construction est située ou non dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

Les cartographies des périmètres de 500 mètres autour des 26 gares du territoire ainsi que celle de Neuville-Université impactant le territoire figurent en annexe 2 de la partie 1 du règlement. Figurent également les périmètres autour des futures stations du Tram 13 Express impactant uniquement les normes bureaux.



Pour les constructions à destination d'habitation les normes minimales de stationnement sont, en outre différenciées, selon qu'il s'agit ou non de logements ou d'hébergements à caractère social, c'est-à-dire bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les logements, en dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares, les normes sont définies pour chaque commune, en fonction du taux moyen de motorisation des ménages de la commune (taux de motorisation des ménages, INSEE RP, multiplié par 1,5, arrondi à la décimale inférieure), en cohérence avec le PDUiF.

Pour les constructions à destination de bureaux, dans les périmètres de 500 mètres autour des gares et des stations en projet du TRAM 13 Express, la norme exprime un plafond et non une norme minimale comme pour les autres destinations. Cette norme précise qu'il ne peut pas être réalisé plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher créés.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement est défini en proportion de la surface de plancher réalisée.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction de la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité gare, existence ou non de parc public de stationnement, etc.).

Des dispositions spécifiques, offrant la possibilité, sous certaines conditions, de réduire le nombre de places de stationnement à créer, sont prévues afin d'inciter les constructeurs à :

- mutualiser la réalisation des places de stationnement dans un seul parking commun lorsqu'une opération comprend plusieurs constructions et / ou favoriser le foisonnement permettant qu'un certain nombre de places puisse être partagé par plusieurs utilisateurs selon leurs besoins de stationner différenciés au cours de la journée (un commerçant durant la journée, un habitant en soirée et la nuit). Dans ces deux cas, la réduction peut, au maximum, atteindre 20% du

nombre total de places à réaliser et 30 % en zones UAa, UAb, UBa, UBb, UCa et UCb ;

- prévoir et organiser la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, au sein même du parc de stationnement de la construction (réduction de 30 % maximum).

Le cumul des deux dispositions visées ci-dessus, ne peut aboutir à une réduction supérieure à 40% du nombre de places à réaliser.

Des dispositions particulières sont prévues pour les extensions de constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi.

Dans les zones urbaines et à urbaniser mixtes et pour les constructions à destination d'habitation comprenant plus de 2 logements, de bureau, d'artisanat et de commerce de détail, les aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réalisées soit en sous-sol, soit dans le volume d'une construction.

Cette obligation est assortie d'un certain nombre d'exceptions pour prendre en compte des situations de risques, de protection du patrimoine, de fonctionnalité, de topographie du terrain... En outre, les dispositions relatives au stationnement, figurant dans les OAP de secteur à échelle communale ou à enjeux métropolitains, peuvent prévoir des normes et modalités particulières de réalisation des stationnements.

Sont également précisées les dispositions applicables dès lors que les places de stationnement ne peuvent être aménagées sur le terrain d'assiette de l'opération. Il est possible de les aménager sur un terrain dans son environnement immédiat, ou de justifier de l'acquisition ou de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement situé à une distance de 300 mètres à parcourir à pied.

d. Le stationnement des vélos (paragraphe 5.2.4)

Les normes retenues par le PLUi sont fondées sur :

- le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R.111-14-4 et suivants et l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH).
Cet arrêté est porté en annexe 3 de la partie 1 du règlement.
- les prescriptions du PDUiF.

Les normes en matière de stationnement pour les vélos sont applicables :

- uniquement aux constructions nouvelles
- aux constructions à destination d'habitation qui comptent au moins deux logements
- aux constructions à destination de commerce et activité de service de plus de 500 m² de surface de plancher
- et aux constructions ayant une autre destination.

Le local (ou les locaux) vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée de la construction ou au premier sous-sol. S'il est réalisé à l'extérieur de la construction, il est couvert et situé sur le même terrain que la construction.

Pour établir la dimension du local, il est prévu un minimum de 1.5 m² par vélo.

7. Chapitre 6 : Equipements et réseaux

Ce chapitre a vocation à préciser les dispositions applicables en matière de :

- raccordement aux réseaux (eau, assainissement, eaux pluviales, communications électroniques)
- collecte des déchets.

a. Les dispositions relatives aux réseaux (section 6.1)

Les paragraphes 6.1.1 à 6.1.3 fixent les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

Le PLUi pose le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et des modalités de prévention contre les risques d'incendie.

En matière d'assainissement, le PLUi prévoit des dispositions selon qu'il s'agit d'un assainissement collectif ou individuel. Il renvoie également aux dispositions issues des règlements d'assainissement collectifs et non collectifs communaux, communautaires, syndicaux. La règle applicable, entre celle prévue par le PLUi et celle des règlements d'assainissement, est celle qui est la plus contraignante.

Le paragraphe 6.1.4 concerne le traitement des eaux pluviales. Sont privilégiées leur gestion à la parcelle et la réalisation d'aménagements permettant de limiter au strict minimum les surfaces imperméabilisées. Est également précisé de veiller à aménager les terrains pour limiter le phénomène de ruissellement.

En outre, des dispositions particulières sont applicables aux communes situées dans le périmètre du SAGE de la Mauldre.

Le paragraphe 6.1.5 est consacré au raccordement à un réseau de chaleur.

Le paragraphe 6.1.6 traite du raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques, ainsi que de la réalisation des infrastructures à réaliser dans le cadre d'opération d'aménagement.

b. La collecte des déchets (section 6.2)

Les dispositions prévues pour la gestion des déchets visent à rendre possible et faciliter le tri et la collecte des déchets.

Il s'agit de concevoir des locaux de stockage de capacité suffisante par rapport à la nature du projet et des points de présentation pour la collecte qui soient fonctionnels, sécurisés qui prennent en compte les conditions nécessaires d'hygiène.

C - La partie 2 du règlement écrit

La partie 2 du règlement réunit les dispositions propres à chacune des 27 zones délimitées sur les plans de zonage.

Le règlement de chaque zone fixe les règles et les normes applicables aux terrains situés dans son périmètre, sachant que le contexte et les modalités d'application de ces règles sont prévus dans la partie 1 du règlement.

1. Les règles applicables aux zones et aux secteurs

Certaines zones peuvent comprendre des secteurs. Par exemple, la zone UAa comprend un secteur UAa1.

Les règles applicables dans un secteur sont celles fixées pour la zone à laquelle il se rattache, sauf dans le cas où une disposition particulière est prévue pour ledit secteur. Par exemple, pour le secteur UAa1, seule la règle de hauteur est différente parmi les règles prévues dans la zone UAa.

2. Un règlement décliné en 6 chapitres

Ainsi que cela a été exposé dans le chapitre A du présent document, la complémentarité des parties 1 et 2 du règlement se traduit par une déclinaison des règlements des zones selon les mêmes six chapitres que la partie 1.

Il convient de se reporter au chapitre A pour connaître le contenu de chacun de ces chapitres, seules des précisions complémentaires, propres aux règlements des zones sont ici exposées.

Le chapitre 1, relatif à la destination des constructions et l'usage des sols, fixe dans sa section 1.1 les occupations et utilisations du sol interdites et dans sa section 1.2 celles soumises à conditions.

La combinaison de ces dispositions permet de définir les destinations et sous-destinations des constructions (selon celles fixées par l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme et rappelées dans la partie 1 du règlement) qui sont interdites ou admises sous certaines conditions. La diversité des fonctions urbaines étant souhaitée, peu de destinations sont interdites dans les zones urbaines mixtes UA, UB, UC et UD. Dans ces zones, les destinations des constructions qui n'apparaissent dans le règlement ni dans la section 1.1, ni dans la section 1.2, sont autorisées.

En revanche, dans les zones spécialisées, telles que les zones UE (zones économiques), UX (zone d'équipements), A (zones agricoles) et N (zones naturelles), les destinations des constructions admises sont très limitées et expressément listées dans la section 1.2 du règlement de zone.

Le chapitre 2, relatif à la morphologie des constructions, décline en cinq sections toutes les règles qui organisent la morphologie urbaine et le gabarit des constructions :

- la section 2.1 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- section 2.2 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- section 2.3 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- section 2.4 : l'emprise au sol des constructions ;
- section 2.5 : la hauteur des constructions.

Ces règles sont définies en fonction de la morphologie urbaine et de la volumétrie des constructions souhaitées dans chaque zone en se fondant sur l'objectif poursuivi qui peut être, soit le maintien et la gestion de la morphologie existante dans la zone, soit l'évolution du

bâti vers une nouvelle forme urbaine. Le contenu de ces règles est présenté, zone par zone, dans le chapitre G du présent document.

Le chapitre 3 relatif à la qualité paysagère et **le chapitre 4** relatif à la qualité urbaine, architecturale et environnementale, sont complémentaires et permettent de gérer :

- le rapport du bâti avec l'aménagement des espaces libres,
- l'inscription et l'insertion des projets dans leur environnement urbain et paysager,
- la qualité de la conception architecturale des constructions neuves,
- la conception des travaux exécutés sur des constructions existantes,
- la réalisation des clôtures.

Ces dispositions complètent les règles morphologiques en poursuivant un objectif de qualité, non seulement à l'échelle des constructions elles-mêmes, mais également de leur inscription à l'échelle de leur terrain ainsi qu'à l'échelle de leur environnement. Elles sont définies en fonction des caractéristiques de chaque zone et renvoient pour ces sujets de qualité architecturale et environnementale aux principes généraux définis aux chapitres 3 et 4 de la partie 1 du règlement (cf. ci-avant chapitre B). Les dispositions du chapitre 4 renvoient également à la partie 1 s'agissant des règles applicables à la préservation du patrimoine bâti.

Les chapitres 5 et 6, relatifs aux déplacements, stationnement et les réseaux, renvoient aux dispositions prévues sur ces sujets dans la partie 1 qui ont un caractère transversal (cf. ci-avant chapitre B). Toutefois, des dispositions particulières à certaines zones sont fixées dans ces chapitres des règlements de zone. C'est le cas, notamment, dans le règlement des zones UAb et UP.

3. L'expression réglementaire

a. La règle générale et les règles qualitatives

La notion de règles qualitatives ou alternatives, introduite dans les 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...

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

Par exemple, lorsqu'il s'agit de l'implantation d'une construction qui s'inscrit dans une séquence urbaine significative dont l'organisation morphologique particulière ne correspond pas à la règle. Dans ce cas, la construction est implantée en respectant la même implantation qu'une des constructions édifiées sur un des terrains limitrophes, sans tenir compte de la règle générale. Le choix d'implantation est alors fait dans l'objectif d'une implantation en harmonie avec la séquence urbaine considérée.

b. Les règles d'objectifs

La notion de règles d'objectif, introduite dans les dispositions du Code de l'Urbanisme (article R. 151-12), consiste à définir de façon qualitative un objectif à atteindre.

La nature de ces dispositions permet d'adapter le projet au site urbain ou naturel dans lequel il s'insère en répondant, non pas à une norme chiffrée, mais à un objectif clairement défini dans le règlement du PLUi. Par exemple, une règle relative à l'implantation des constructions le long des voies peut être exprimée de la façon suivante : « Le choix d'implantation des constructions prend en compte l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour conserver une harmonie d'ensemble ».

Loin d'être une règle subjective, la règle d'objectif oblige à analyser l'environnement du projet avant de faire un choix d'implantation.

c. Les règles différenciées pour les constructions nouvelles et les constructions existantes

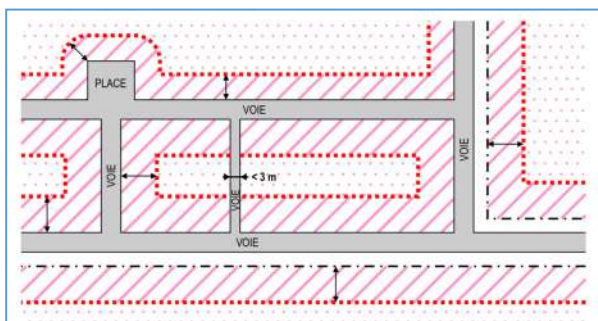
De nombreuses dispositions réglementaires sont prévues pour prendre en compte les besoins en matière d'extension de constructions existantes non conformes à la règle du PLUi, afin de permettre une gestion du bâti et répondre aux besoins des familles.

d. Les règles différenciées par destination

Les règles peuvent être différenciées selon la destination des constructions. Ainsi, des dispositions spécifiques sont prévues pour les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de répondre aux besoins fonctionnels de ces équipements de nature très variée.

4. Les bandes de constructibilité (BCP et BCS)

Dans les zones UAa, UAc, UBb et UDa, des bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaire (BCS) sont applicables. Les règles peuvent être différentes sur un même terrain dans sa partie située en BCP ou celle située en BCS. Sont précisés la définition des bandes, leur mode de calcul ainsi que leurs modalités d'application dans la partie 1 du règlement (paragraphe 0.6.3).



Ces bandes s'appliquent le long des voiries existantes ou futures, selon les modalités fixées dans la partie 1.

Les voies et emprises engendrant l'application de bande de constructibilité principale sont celles qui concourent au maillage viaire général des communes.

La profondeur de la bande est comptée à partir de la limite de voie ou du nu général de la façade lorsque la construction est implantée en recul.

Le principe d'application d'une bande de constructibilité principale permet d'organiser des fronts bâtis homogènes, relativement denses, aux abords des voies et de préserver des cœurs d'ilots plus apaisés, dans les centres ville ou les bourgs, ainsi que dans les quartiers pavillonnaires relativement denses.

Il convient de préciser que la distinction des règles applicables en BCP et BCS ne s'appliquent pas dans les secteurs couverts par une OAP dans les espaces pour lesquels une destination dominante est précisée par ladite OAP.

D - Les dispositions graphiques (partie 5)

1. Les documents graphiques réglementaires

La partie 5 du règlement comprend trois plans :

- **un plan de zonage de synthèse au 1/25000 ème**, qui permet de visualiser la spécialisation du découpage par zone à l'échelle du territoire de la communauté urbaine. Figurent sur ce plan uniquement : le contour des zones, y compris leurs secteurs, ainsi que les cadres des espaces couverts par une OAP de secteur à enjeux métropolitains qui concerne chacune le territoire de plusieurs communes. Ce plan a une fonction de repérage et n'est pas opposable aux tiers.
- **un plan de zonage complet au 1/5 000 ème, établi à l'échelle de chaque commune**. Pour les communes qui disposent d'un vaste territoire, le plan de zonage au 1/5 000 ème peut être décomposé en 2 planches. Sur les plans de zonage communaux figurent toutes les dispositions graphiques réglementaires applicables (délimitation des zones et secteurs, emplacements réservés, protection d'éléments patrimoniaux...). Ces plans sont opposables aux tiers.
- **un plan des enveloppes d'alerte des zones humides au 1/25000 ème**. Ce plan délimite, à l'échelle du territoire, les différentes classes des zones humides en lien avec les dispositions de la partie 1 du règlement, section 3.3.

2. Les typologies des zones

a. Les zones se décomposent en trois grandes catégories

- Les zones urbaines

Ces zones correspondent à des espaces déjà bâtis. Elles sont différenciées selon leur fonctionnalité :

Les zones mixtes, UA, UB, UC et UD, dans lesquelles globalement toutes les fonctions urbaines sont admises.

Les zones spécialisées qui sont dédiées à des activités spécifiques : les zones UE ayant vocation à accueillir des activités économiques, la zone UX réservée à l'implantation d'équipements collectifs d'importance et la zone UP correspondant au campus Paris Saint Germain.

- Les zones à urbaniser

Ces zones correspondent à des espaces peu ou pas bâtis, destinés à accueillir une urbanisation à plus ou moins long terme ou des espaces bâtis destinés à être requalifiés.

Les zones 1 AU peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès lors que les conditions fixées par le règlement sont respectées, et particulièrement que le projet prévu est compatible avec les OAP de secteur qui sont définies sur chacune de ces zones. Ces zones 1AU sont soumises à un règlement d'une zone urbaine. Ainsi, une zone 1AUBa, est soumise au règlement de la zone UBa.

Les zones 2AU correspondent à des espaces qui seront ouverts à l'urbanisation ultérieurement, à l'issue d'une procédure d'évolution adaptée du PLUi selon leur objet. Leur future destination dominante est précisée (mixité, économie, campus PSG).

- Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), concernent des espaces destinés à demeurer dans leur vocation actuelle, et à être préservés à ce titre.

b. Les sites de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)














47 secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) sont identifiés dans le PLUi, représentant une superficie de 86 hectares, soit seulement 0,4% des zones naturelles du PLUi de GPS&O. Le recours aux STECAL reste donc exceptionnel. Les STECAL existants dans les PLU des communes ont tous été repris dans le PLUi.






Les STECAL sont délimités dans la zone NV. Ils correspondent au secteur NVs comprenant six sous-secteurs qui sont différenciés selon leur destination, de NVs1 à NVs6 :









- NVs1 : espaces comprenant un groupement de quelques constructions à caractère principalement résidentiel,
- NVs2 : terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs existants sur le territoire,
- NVs3 : espaces où sont aménagées des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- NVs4 : propriétés, souvent à caractère patrimonial, qui sont destinées à accueillir principalement des activités liées au tourisme, au tourisme d'affaire, aux loisirs, à la culture,
- NVs5 : propriétés dont la vocation principale est d'accueillir des constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités médicales ou paramédicales,
- NVs6: petits sites d'activités économiques.








Pour chacun de ces sous-secteurs :

- les conditions de constructibilité sont limitées et encadrées selon les constructions existantes et leur vocation ;
- les règles morphologiques définissent la volumétrie des constructions ;
- les dispositions relatives à la qualité paysagère et architecturale, organisent une bonne insertion des projets dans ces sites particuliers.

ZONES URBAINES MIXTES			
CENTRALITE	PERICENTRE	COLLECTIF	PAVILLONNAIRE
 UAa - Centre urbain  UAb - Nouvelle centralité  UAc - Centre bourg  UAd - Coeur de village et Hameau	 UBa - Péricentre intensification  UBb - Péricentre intermédiaire	 UCa - Grand ensemble  UCb - Ensemble d'habitat collectif	 UDa - Pavillonnaire diversifié  UDb - Pavillonnaire diffus  UDc - Pavillonnaire ordonnancé  UDd - Pavillonnaire densifié  UDe - Pavillonnaire Bord de Seine

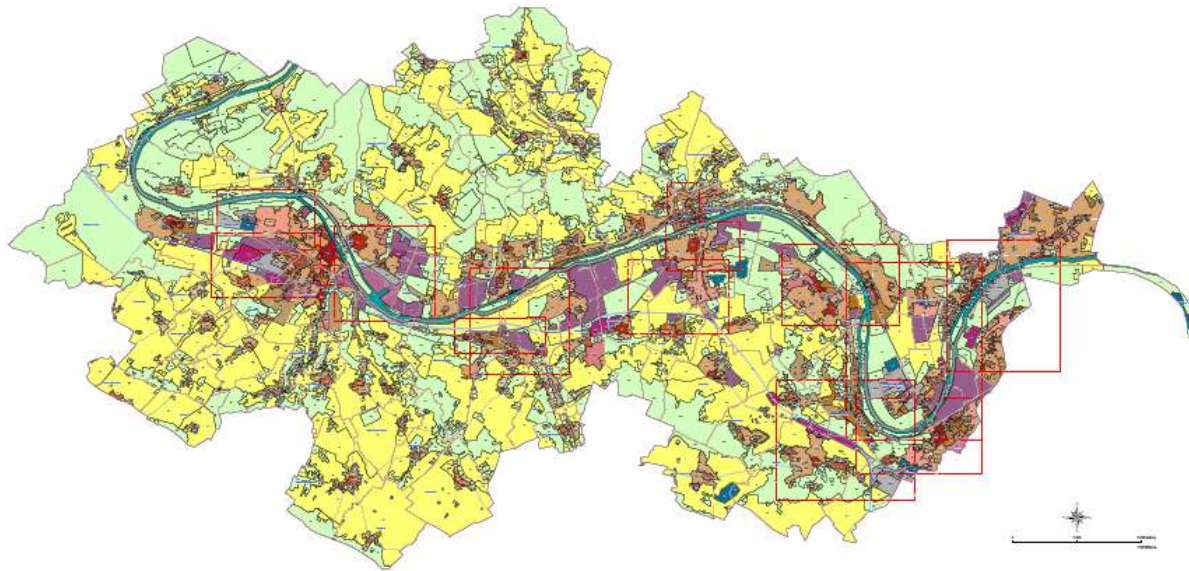
ZONES URBAINES SPECIALISEES	
ACTIVITES ECONOMIQUES	EQUIPEMENTS
 UEe - Activité économique  UEm - Activité économique mixte  UEf - Activité portuaire fluvial	 UP - Zone Campus Paris Saint Germain  UX - Equipement

ZONES A URBANISER	
OUVERTES à L'URBANISATION	INCONSTRUCTIBLES
 1AU - Zone à urbaniser mixte  1AUE - Zone à urbaniser économique  1AUP - Zone à urbaniser Campus Paris Saint Germain  1AUX - Zone à urbaniser équipement	 2AUm - Zone à urbaniser à long terme à vocation mixte  2AUE - Zone à urbaniser à long terme à vocation économique  2AUp - Zone à urbaniser à long terme à dominante d'activités économiques associées au Campus Paris Saint Germain  2AUX - Zone à urbaniser à long terme à vocation équipement

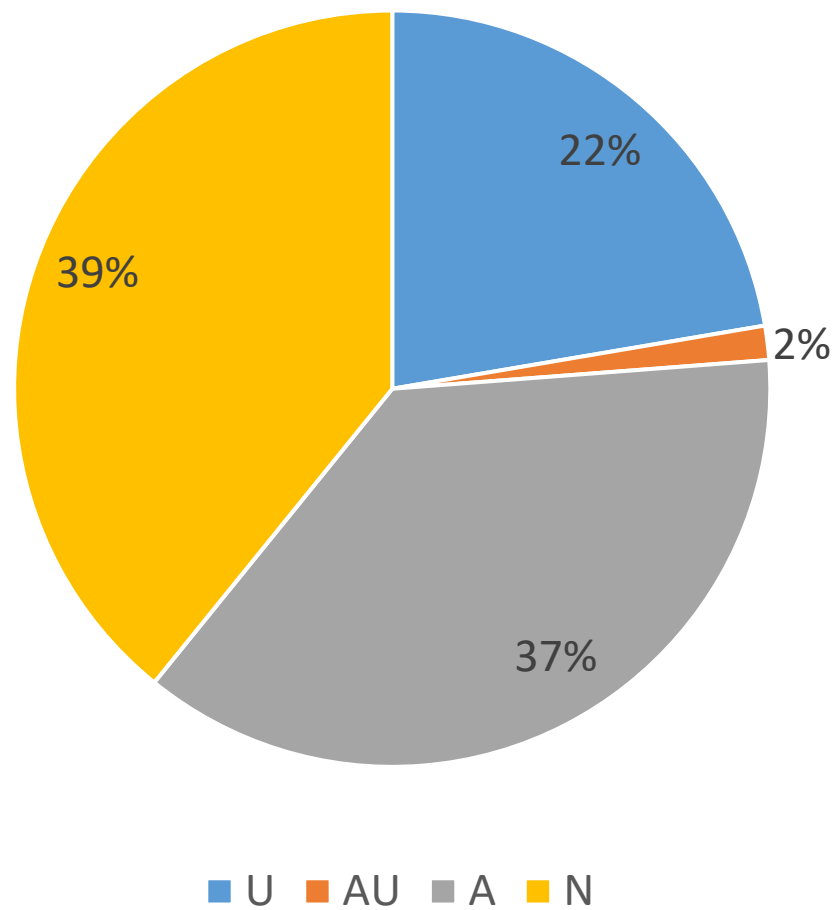
ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	
AGRICOLLES	NATURELLES
 AV - Agricole Valorisée  AP - Agricole Préservée	 NS - Naturelle Seine  NJ - Naturelle parcs et jardins publics  NV - Naturelle Valorisée  NE - Naturelle Equipement  NP - Naturelle Préservée

3. La répartition des zones sur le territoire

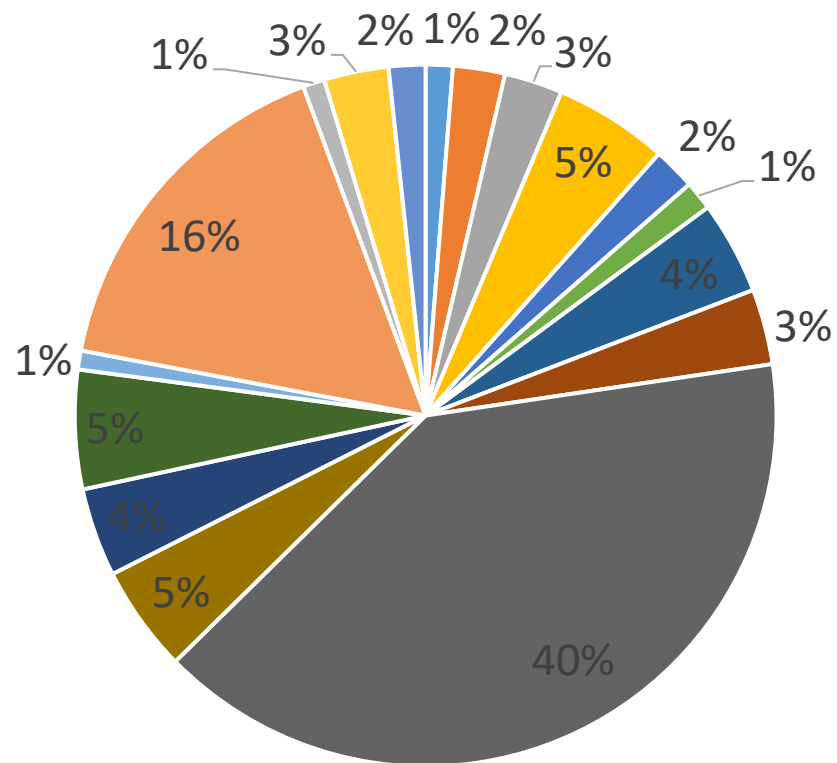
Les zones naturelles (N) et agricoles (A) représentent plus des 3/4 de la superficie du territoire (76%).
24 % du territoire sont couverts par des zones urbaines (U) ou des zones à urbaniser (AU).
Plus de la moitié des zones AU, soit 342 hectares, est dédiée à l'accueil d'activités économiques (AUe).



Répartition des zones

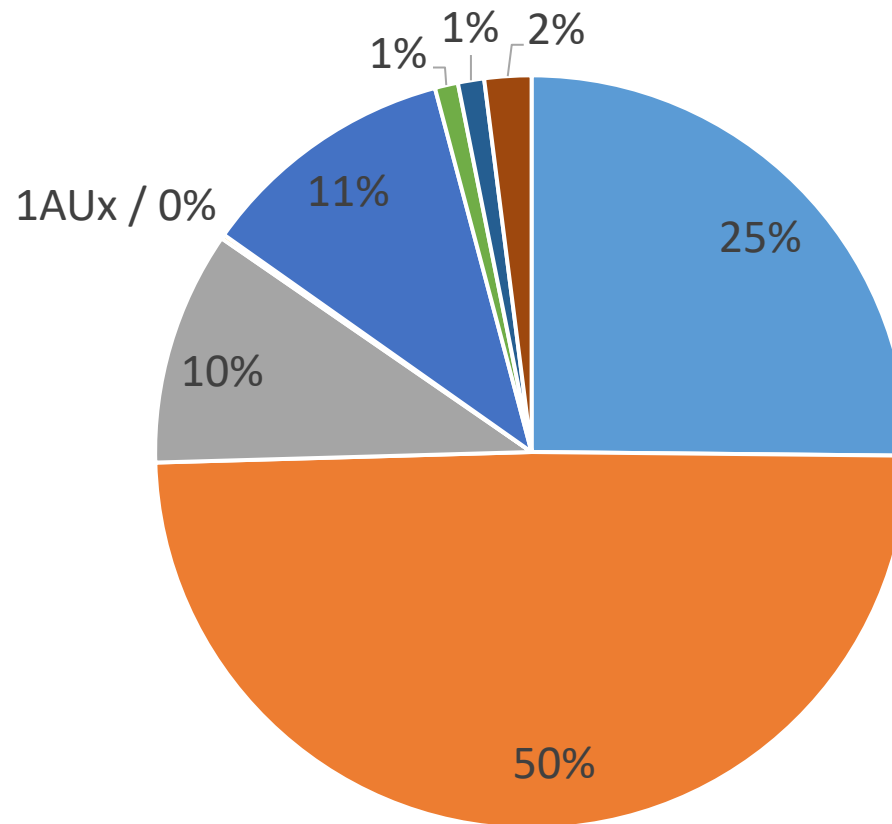


Répartition des zones U



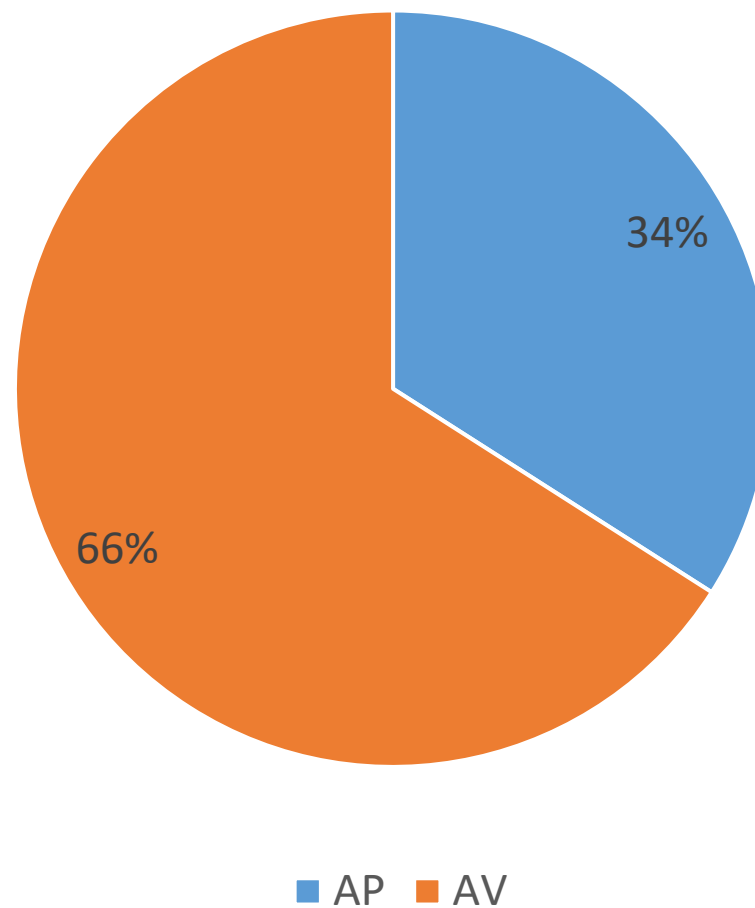
- UAa
 UAb
 UAc
 UAd
 UBa
 UBb
 UCa
 UCb
 UDa
- UDb
 UDC
 UDD
 UDe
 UEe
 UEf
 UEm
 UX

Répartition des zones AU

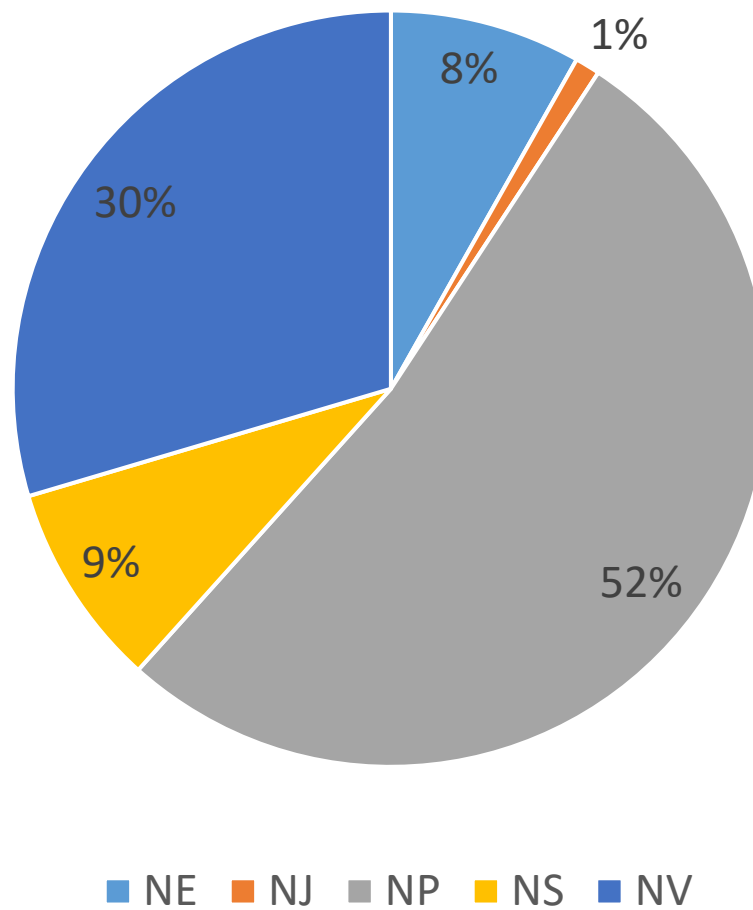


■ 1AUm ■ 1AUe ■ 1AUp ■ 1AUx ■ 2AUm ■ 2AUe ■ 2AUp ■ 2AUx

Répartition des zones A















Répartition des zones N














4. Les dispositions graphiques particulières : légende détaillée


Sur les plans de zonage à l'échelle communale figurent des dispositions graphiques spécifiques qui se superposent à la délimitation des zones et des secteurs.

Modalités d'application des dispositions réglementaires		
Légende	Commentaires	Dispositions à consulter
 OAP de Secteurs à Echelle Communale  Bande de 50 m  Marge de recul (L.111-8 Code de l'Urbanisme)  Recul obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation des secteurs faisant l'objet d'une OAP de secteur à échelle communale - Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares - Marge réduite d'implantation des constructions par rapport aux autoroutes, voies express et routes à grande circulation - Limite d'implantation obligatoire des constructions par rapport aux voies 	<p>Pièce III, partie 3</p> <p>Partie 1 du règlement, chapitre 3 - 3.2.2</p> <p>Partie 1 du règlement, chapitre 0 - 05.10</p> <p>Partie 1 du règlement, chapitre 2 - 2.1.6</p>

La destination et l'usage des sols		
Légende	Commentaires	Dispositions à consulter
 Construction susceptible de changer de destination  Emplacement réservé mixité sociale  Emplacement réservé  Linéaire toute activité  Linéaire commercial  Servitude de localisation  Périmètre d'attente de projet  Tracé de voie ou chemin	<ul style="list-style-type: none"> - Dans les zones A et N, identification des constructions qui peuvent changer de destination - Délimitation des emprises des emplacements réservés pour des équipements d'intérêt collectif - Identification des linéaires le long desquels est imposée la création de locaux commerciaux ou d'activités en rez-de-chaussée des constructions - Localisation d'un futur équipement d'intérêt collectif, sans que son emprise soit délimitée précisément - Secteur concerné par un futur projet d'aménagement global, induisant une constructibilité limitée - Tracé indicatif des voies à conserver, à modifier ou à créer <p>Ces dispositions sont présentées dans le chapitre B de ce document relatif au chapitre 1 du règlement.</p>	<p>Règlement des zones A et N, chapitre 1</p> <p>Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.4.1 Partie 4 du règlement (liste)</p> <p>Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.3</p> <p>Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.4.2</p> <p>Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.4.4</p> <p>Partie 1 du règlement, chapitre 1 - 1.4.3</p>

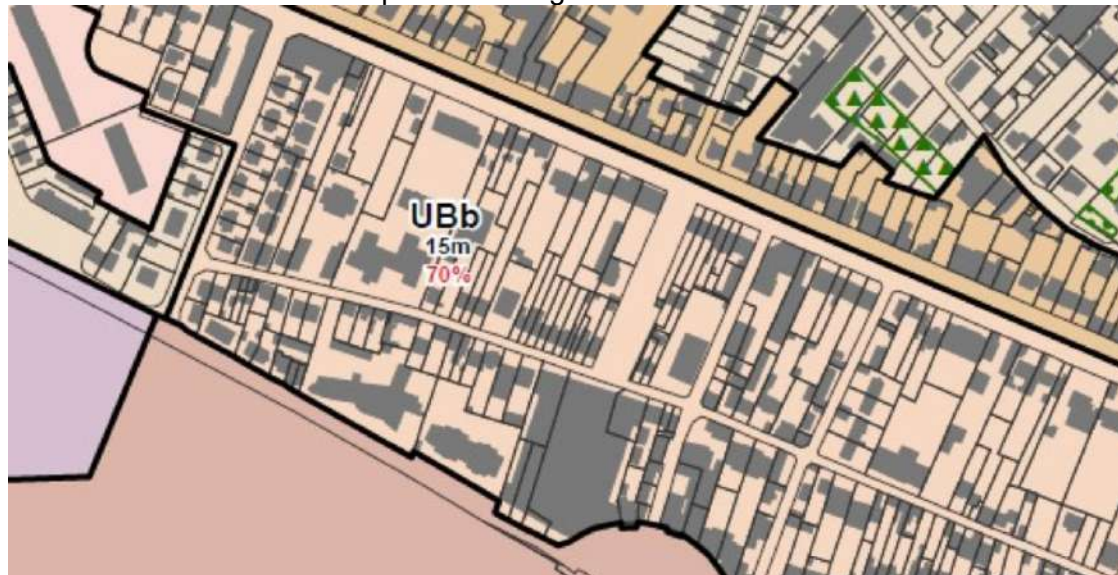
La qualité paysagère et écologique, éléments de la trame verte urbaine		
Légende	Commentaires	Dispositions à consulter
 Coeur d'îlot et lisière de jardin  Espace collectif végétalisé  Arbre identifié  Continuité paysagère (alignement d'arbres, talus, haie)  Boisement urbain  Espace boisé classé - EBC	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des regroupements des fonds de jardins végétalisés, généralement situés en tissu pavillonnaire - Préservation des espaces communs végétalisés et arborés au sein des ensembles résidentiels - Identification des 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 des continuités végétales constituées par les haies et alignements d'arbres. - Préservation des boisements délimités en milieu urbain - Protection des massifs forestiers en zones naturelles et des massifs boisés de plus de 100 hectares <p>Ces dispositions sont présentées dans le chapitre B de ce document relatif au chapitre 3 du règlement.</p>	<p>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</p>

La qualité urbaine et paysagère, protection du patrimoine bâti		
Légende	Commentaires	Dispositions à consulter
 Édifice patrimoine urbain et rural avec fiche  Ensemble bâti  Continuité bâtie  Ensemble cohérent  Édifice patrimoine urbain et rural dans un ensemble sans fiche	<ul style="list-style-type: none"> - Identification de 2620 constructions (châteaux, villas, bâtiments industriels...) et éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...) - Identification d'environ 430 groupements de bâtiments constituant un ensemble harmonieux - Identification d'environ 650 linéaires de façades homogènes, murs de pierre, porches et portails - Identification d'une cinquantaine d'ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) et de plus de 50 ensembles cohérents urbains (ECU). - Identification d'environ 600 édifices à caractère patrimonial situés au sein d'un ensemble cohérent. Ces éléments ne font pas l'objet de fiche. 	<p>Les dispositions spécifiques 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.</p> <p>En outre des fiches sont établies pour chaque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - édifice identifié par une étoile rouge, - ensemble bâti et ensemble cohérent patrimonial, - ensemble urbain cohérent <p>Ces fiches réunies dans la partie 3 du règlement fournissent les éléments de compréhension de la nature de la préservation à mettre en œuvre. Elles peuvent, pour les ECP et les ECU, contenir des dispositions venant compléter ou se substituer à certaines dispositions du règlement de la zone dans laquelle ces ensembles sont situés</p> <p>S'agissant des ensembles cohérents urbains (ECU), ceux-ci sont régis par une zone spécifique, la zone UDC.</p>

La morphologie et l'implantation des constructions		
Légende	Commentaires	Dispositions à consulter
 <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">XX m</div> Hauteur</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">XX %</div> Coefficient d'Emprise au Sol - CES		

XX %

Extrait de plan de zonage à l'échelle communale



E- La partie 3 du règlement : protection du patrimoine architectural, urbain et paysager

1. La démarche patrimoine et paysage

La démarche patrimoine a été initiée par la communauté urbaine, en collaboration avec les communes et les partenaires institutionnels, dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

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.

Prenant en compte la protection du patrimoine qui avait déjà été mise en œuvre au sein de plusieurs documents d'urbanisme communaux, la démarche patrimoine s'est enrichie à partir de l'ensemble des données et inventaires patrimoniaux menés sur la vallée de la Seine par les partenaires institutionnels (CAUE78, Région Ile-de-France, PNR du Vexin français, Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Île-de-France -IAU). Elle s'est également enrichie dans le cadre de la concertation avec les habitants. Cette démarche a permis de répertorier les constructions et ensembles de constructions d'intérêt sur le territoire (hors monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables).

A partir du recensement des éléments, il s'est agi d'harmoniser la protection patrimoniale sous la forme d'une écriture nouvelle intégrant ces objets patrimoniaux dans une vision plus large, unifiée à l'échelle de GPS&O.

Cependant, des disparités apparaissent entre les communes dans l'identification du patrimoine. Cela est dû à l'hétérogénéité du territoire tant sur le plan des typologies urbaines, patrimoniales et paysagères que sur le plan des politiques de protections menées par les communes dans leur démarche documents de planification et d'urbanisme, certaines communes ayant bénéficié de mesures de protections relevant du code du patrimoine (Monuments historiques, ZPPAUP, AVAP).

L'objectif est dans ce premier PLUi de sensibiliser à la protection du patrimoine et de conserver les éléments marquants des édifices identifiés. Dans le cadre d'une évolution future du PLUi, la démarche patrimoniale pourra s'enrichir en accord avec les communes concernées.

2. De l'inventaire aux dispositions du PLUi

Au cours de l'élaboration du PLUi, la démarche patrimoniale s'est déroulée en plusieurs étapes :

- 2016/ 2017 : recensement des protections existantes dans les documents d'urbanisme communaux, complétées par les inventaires de divers organismes : 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'Etablissement 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 de leurs demandes complémentaires :

- o 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" consacré au Patrimoine et Paysage
- 2018 : sur la base de l'inventaire du patrimoine d'intérêt local réalisé (environ 4 400 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).

Les 5 catégories du patrimoine bâti

Les quelques 4 400 éléments identifiés ont été classés en 5 catégories.

Ces catégories sont définies dans la partie 3 du règlement et présentées dans la partie 1 du règlement au chapitre 4

Les ensembles bâtis :



Corps de ferme



Domaine, château



Cour commune

Les continuités bâties :



Murs



Porche & portail



Linéaire de façade homogène

	Catégories	Caractéristiques	Fiches partie 3 du règlement
	Édifices, Patrimoine urbain et rural (EPUR)	Bâtiments (châteaux, villas, bâtiments industriels...) Éléments du patrimoine vernaculaire (calvaires, lavoirs, fontaines...) Environ 2620 Et environ 600 dans les ensembles cohérents (sans fiche)	Fiche d'identification pour chaque édifice, élément ou ensemble précisant : • typologie • degré d'intérêt • caractéristiques
	Ensembles bâtis (EB)	Groupement de bâtiments constituant un ensemble harmonieux Environ 430	Les édifices sont localisés sur le plan de zonage par une étoile qui peut être rouge ou orange, mais seule l'étoile rouge renvoie à une fiche patrimoine.
	Continuités bâties (CB)	Linéaires de façades homogènes Murs de pierre Porches, portails... Environ 650	
	Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP)	Quartiers à caractère patrimonial d'habitat pavillonnaire ou collectif, composés par un plan d'ensemble structuré (cités jardin, centres anciens) Environ 50	Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant, parfois des dispositions réglementaires spécifiques. Des édifices dans un ensemble (étoile rouge ou orange) peuvent être identifiés dans les ECP. L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.
	Ensembles cohérents urbains (ECU)	Composition urbaine dont l'intérêt repose sur l'organisation homogène des constructions Environ 50	Fiche d'identification pour chaque ensemble, comprenant des dispositions réglementaires spécifiques qui complètent ou se substituent à celles du règlement de la zone UDC dans laquelle sont classés ces ensembles. Des édifices peuvent être identifiés dans les ECU (étoile rouge ou orange). L'objectif est de leur appliquer les dispositions générales des EPUR en complémentarité.

Les édifices, patrimoine urbain et rural :



Maison rurale



Maison de bourg



Maison avec boutique



Pavillon



Villa



Maison de notable



Immeuble de ville



Bâtiment industriel



Bâtiment agricole, moulin



Immeuble collectif



Patrimoine urbain & rural

1. Les fiches

Pour chacune des cinq catégories, à l'exception de celle concernant les continuités et des édifices situés dans des ensembles cohérents, des fiches ont été établies pour chaque élément répertorié.

The image displays two pages of a fiche (document) for a heritage building. The left page is the 'RECTO' side, titled 'PLUi DEMARCHE PATRIMOINE ET PAYSAGE'. It includes a photo of a building, a 'Degré de protection' section with a dropdown menu, and a 'Caractéristiques générales' section with various input fields. The right page is the 'VERSO' side, also titled 'PLUi DEMARCHE PATRIMOINE ET PAYSAGE'. It features a map with a red circle indicating the building's location, an 'Intérêt' section, and a 'Dispositions particulières et éléments des décors applicables' section with a dropdown menu. Red arrows point from the text labels to the corresponding fields on both pages.

Pour les édifices, patrimoine urbain et rural 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.

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

Pour les ensembles cohérents patrimoniaux (ECP), les fiches s'attachent à définir les caractéristiques de la composition urbaine dudit ensemble et intègrent des dispositions réglementaires visant à préserver leur harmonie. Ces dispositions et celles de la zone dans laquelle se situe l'ensemble s'appliquent concomitamment.

Pour les ensembles cohérents urbains (ECU), qui ont été identifiés sur le fondement non pas de critères patrimoniaux, mais sur l'harmonie de leur organisation urbaine, les fiches contiennent des dispositions particulières qui garantissent la préservation de leurs caractéristiques urbaines. Par ailleurs, les ECU correspondant à des ensembles pavillonnaires, ils ont tous été classés dans une zone pavillonnaire spécifique, la zone UDc. Le règlement de cette zone et le contenu des fiches sont complémentaires et nécessitent une application concomitante.

Dans le cas une application concomitante de ces dispositions est impossible, celles figurant dans la fiche prévaut. Cette articulation des règles applicables à ces ensembles est explicitée au chapitre B du présent document et dans l'introduction de la partie 3 du règlement.

2. Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires prévues par le règlement du PLUi, pour définir les conditions de préservation et de mise en valeur de ces éléments de patrimoine, figurent :

- dans la partie 1 du règlement au chapitre 4, section 4.2 ;
- dans la partie 3 du règlement, chapitre 3.1.

Elles sont en outre explicitées au chapitre B du présent document.

F - La partie 4 du règlement : les annexes au règlement

Les annexes au règlement, qui constituent la partie 4 du règlement, regroupent l'identification :

- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- des servitudes de localisation des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et des espaces verts à créer ou à modifier ;
- des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes d'habitation, dans un objectif de mixité sociale.


Ces servitudes sont répertoriées sous forme de tableaux. Ces derniers contiennent les informations nécessaires pour :

- localiser les terrains concernés,
- connaître la nature de l'équipement projeté ou le programme de logements attendu,
- le bénéficiaire de la réserve.

Dans ces tableaux, les réserves sont classées par commune.

Chaque réserve ou localisation est répertoriée par un identifiant qui figure également sur les plans de zonage à l'échelle communale.

Numéro	Commune	Typologie	Destination	Superficie	Bénéficiaire
MLJ41	MANTES LA JOLIE	Equipement public	Extension équipement enseignement supérieur (IUT)	3 358 m ²	CU GPSEO



G. Présentation générale des zones et de leur règlement

Dans ce chapitre, les tableaux présentant les règlements de chaque zone permettent d'avoir une vision synthétique des principales règles retenues et des caractéristiques principales des différentes zones. Toutefois, cette présentation synthétique ne fait pas mention de toutes les dispositions comprises dans le règlement de chaque zone.

Ces tableaux s'attachent essentiellement à présenter les règles générales concernant les destinations de constructions (chapitre 1 du règlement), les règles morphologiques (chapitre 2 du règlement) et quelques précisions sur la qualité paysagère et écologique (chapitre 3 du règlement).

C'est pourquoi il convient de se reporter au règlement intégral de chaque zone pour avoir une juste connaissance du contenu du règlement de chaque zone.

1. Zone UAa

Cette zone, qui correspond aux espaces de centralité des villes attractives et qui constituent bien souvent leur centre historique, regroupe l'ensemble des fonctions urbaines (habitat, commerces et services, équipements et transports en commun).

Le bâti dense, avec des hauteurs importantes, constitue un ordonnancement du bâti continu à l'alignement des voies.

L'objectif poursuivi est de conserver la composition urbaine de ces centres et de préserver leur identité morphologique.

Il s'agit également de maintenir, voire de renforcer, leur attractivité liée à leur multifonctionnalité.

*Cette zone comprend un secteur **UAa1**, dans lequel la hauteur des constructions est plus faible.*



Zone UAa – Centre-ville de Mantes-la-Jolie

UAa					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service public 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	<p>Implantation en limite de voie obligatoire.</p>	<p><u>Dans la BCP</u> Implantation sur les limites séparatives latérales obligatoire sur au moins 2/3 du linéaire de façade. Retrait possible par rapport aux limites séparatives de fond de terrain avec retrait ≥ 6 m.</p> <p><u>Dans la BCS</u> Implantation sur une limite séparative latérale au moins obligatoire. Retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de terrain avec retrait ≥ 6 m</p>	<p>La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute ($D \geq Hf/2$).</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 70 % de la superficie du terrain.</p>	<p><u>Dans la BCP</u> Hauteur de façade ≤ 15 m Hauteur totale $\leq 18,50$ m</p> <p><u>Dans la BCS</u> Hauteur de façade ≤ 12 m Hauteur totale $\leq 15,50$ m</p> <p>Dans le secteur UAa1 <u>Dans la BCP</u> Hauteur de façade ≤ 12 m Hauteur totale $\leq 15,50$ m</p> <p><u>Dans la BCS</u> Hauteur de façade ≤ 9 m Hauteur totale $\leq 12,50$ m</p>
					<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 15% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements) et aux plantations.</p>

2. Zone UAb

Cette zone correspond soit à de nouveaux quartiers denses et multifonctionnels, soit à des extensions récentes de centres anciens. Elle peut particulièrement concerner les nouveaux quartiers de gare du RER E.

Cette zone régit les territoires couverts par des zones d'aménagement concerté (ZAC) en cours de réalisation, ainsi que certaines opérations d'intérêt général dont la localisation et le programme correspondent aux objectifs poursuivis par la zone. L'objectif est de permettre le développement urbain et/ou l'évolution du tissu existant dans une logique de mixité des fonctions et d'intensité urbaine.

Afin de préserver les caractéristiques, notamment morphologiques, retenues dans chacune des ZAC, parties de secteurs de ZAC ou opérations d'ensemble, ces dernières font l'objet de secteurs de la zone UAb. Ainsi, 16 secteurs sont délimités :

- secteur UAb1 : "Mantes Innovaparc", commune de Buchelay
- secteur UAb2 : "Mantes Université", communes de Mantes la Jolie, Mantes la Ville et Buchelay
- secteur UAb3 : "Limay centre-ville", commune de Limay
- secteur UAb4 : "Les Fontaines", commune de Mézières-sur-Seine
- secteur UAb5 : "Les Hauts de Rangiport", commune de Gargenville
- secteur UAb6 : "Le Mitan", commune de Chapet
- secteur UAb7 : "Ecopôle Seine-Aval", commune de Carrières-sous-Poissy
- secteur UAb8 : "Carrières-centralité", commune de Carrières-sous-Poissy
- secteur UAb9 : "Saint-Louis", commune de Carrières-sous-Poissy
- secteur UAb10 : "Rouget de Lisle", commune de Poissy
- secteur UAb11 : "Maurice Clerc", commune de Poissy
- secteur UAb12 : "Andrésey secteur gare", commune d'Andrésey
- secteur UAb13 : "Achères cœur de ville", commune d'Achères

- secteur UAb14 : "Achères Petite Arche", commune d'Achères
- secteur UAb15 : "secteur d'extension nord-est" à Ecquevilly
- secteur UAb16 : "Ilot des cygnes" à Mantes La Jolie



Secteur UAb8 – Carrières Centralité – Carrières-sous-Poissy

UAb						
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 					
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique	
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
	<p>Implantation en limite de voie ou en recul.</p> <p>Le recul est variable selon les secteurs.</p>	<p>Implantation soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.</p> <p>Retrait $\geq H_f/2$.</p> <p>Le retrait est variable selon les secteurs.</p>	<p>La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute ($D \geq H_f/2$).</p> <p>La distance est variable selon les secteurs.</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60 % de la superficie du terrain.</p> <p>Il est variable de 30 à 65% selon les secteurs.</p> <p>Il n'est pas réglementé pour certains secteurs : UAb1, UAb2, UAb3, UAb5, UAb6, UAb7, UAb8, UAb10, UAb11 et UAb14</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 21 m Hauteur totale $\leq 24,50$ m</p> <p>La hauteur est variable selon les secteurs avec une hauteur de façade comprise entre 12 m et 21 m, et une hauteur totale comprise entre 13 m et 33 m, sauf dispositions prévues par les OAP.</p>	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent, sauf dans certains secteurs</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 20% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, marges de recul) et aux plantations.</p> <p>Les dispositions qualitatives et quantitatives relatives au traitement des espaces libres sont variables selon les secteurs.</p>

3. Zone UAc

Cette zone, qui regroupe les espaces de centralité correspondant aux tissus des bourgs anciens, accueille, outre l'habitat, quelques commerces, services et équipements.

Les constructions, de hauteur modérée, implantées à l'alignement forment un front bâti, généralement continu le long des voies.

L'objectif recherché est de favoriser l'intensité de ces centres et leur mixité fonctionnelle, tout en conservant les caractéristiques de leur identité.



Zone UAc – Gargenville

UAc					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
Implantation en limite de voie obligatoire.	<p><u>Dans la BCP</u></p> <p>Implantation sur les limites séparatives latérales obligatoire sur au moins 2/3 du linéaire de façade. Retrait possible par rapport aux limites séparatives de fond de terrain avec retrait ≥ 4 m.</p> <p><u>Dans la BCS</u></p> <p>Implantation possible sur les limites séparatives latérales ou en retrait.</p> <p>Retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de terrain. Retrait ≥ 6 m</p>	<p>La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute ($D \geq Hf/2$).</p>	<p><u>Dans la BCP</u></p> <p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 70 % de la superficie du terrain située dans la BCP.</p> <p><u>Dans la BCS</u></p> <p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain située dans la BCS.</p>	<p><u>Dans la BCP</u></p> <p>Hauteur de façade ≤ 9 m Hauteur totale $\leq 12,50$ m</p> <p><u>Dans la BCS</u></p> <p>Hauteur de façade ≤ 6 m Hauteur totale $\leq 9,50$ m</p>	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 20% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, en limite d'une zone agricole ou naturelle) et aux plantations.</p>

4. Zone UAd

Cette zone réunit les centres anciens à identité villageoise ou les hameaux, à dominante résidentielle.

Ces centres se caractérisent par des éléments bâtis, constructions, murs, qui constituent un front bâti le long de voies souvent étroites.

L'objectif est de préserver la morphologie traditionnelle et l'identité de ces tissus et de permettre une mixité des fonctions.



Zone UAd – Sailly

UAd					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	Implantation en limite de voie obligatoire sur un linéaire continu minimal de 6 mètres ou sur toute la façade du terrain lorsque cette dernière est inférieure à 6 mètres.	<p><u>Pour les constructions en premier rang</u></p> <p>Implantation sur une limite séparative latérale au moins obligatoire. Retrait ≥ 4 m.</p> <p><u>Pour les constructions de second rang</u></p> <p>Implantation possible sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières. Retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de terrain. Retrait ≥ 6 m</p>	La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 m (D ≥ 6 m).	Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60 % de la superficie du terrain.	<p>Hauteur de façade ≤ 7 m</p> <p>Hauteur totale ≤ 10,50 m</p>
	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 20% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, en limite d'une zone agricole ou naturelle) et aux plantations.</p>				

5. Zone UBa

Cette zone regroupe les espaces à proximité des centralités constitués par un bâti très hétérogène tant dans leur volumétrie (pavillonnaire-collectif) que par leur destination (habitat, activités économiques, équipements)

L'objectif recherché est de donner un caractère plus urbain à ces espaces. Il s'agit d'accompagner un renouvellement urbain progressif dans une diversité des formes et des volumétries du bâti selon le gabarit des voies les desservant et en compatibilité avec la centralité autour de laquelle ils se situent.



Zone UBa – Secteur des Aulnes – Meulan-en-Yvelines

UBa					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	<p>Implantation en recul de la limite de voie obligatoire.</p> <p>Recul ≥ 3 m et ≤ 5 m.</p>	<p>Implantation sur une limite séparative latérale au moins obligatoire.</p> <p>Retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.</p> <p>Retrait ≥ 6 m.</p> <p>Prise en compte de l'implantation des constructions existantes environnantes pour les constructions de premier rang.</p>	<p>La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 m ($D \geq 6$ m).</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 12 m Hauteur totale $\leq 15,50$ m</p>
	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 30% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, marges de recul) et aux plantations.</p>				

6. Zone UBb

Cette zone correspond aux espaces de liaison entre les quartiers pavillonnaires et les centralités ou aux espaces péricentraux.

Le front bâti, continu ou discontinu, le long des voies est homogène ou à conforter.

L'objectif poursuivi est de conforter l'organisation urbaine de faubourg ainsi que le bâti le long des axes ou autour des centralités, tout en conservant une volumétrie cohérente avec celle du front bâti existant et adaptée au gabarit des voies.



Zone UBb – Chanteloup-les-Vignes

UBb					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	Implantation possible en limite de voie ou en recul. Recul ≤ 5 m.	<p>Implantation sur une limite séparative latérale au moins obligatoire.</p> <p>Retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives de fond de terrain.</p> <p>Retrait ≥ 6 m.</p> <p>Prise en compte de l'implantation des constructions existantes environnantes dans la BCP.</p>	La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 m (D ≥ 6 m).	Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.	<p><u>Dans la BCP</u></p> <p>Hauteur de façade ≤ 9 m Hauteur totale ≤ 12,50 m</p> <p><u>Dans la BCS</u></p> <p>Hauteur de façade ≤ 6 m Hauteur totale ≤ 9,50 m</p>
	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 30% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, marges de recul) et aux plantations.</p>				

7. Zone UCa

Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe les ensembles importants de logements collectifs, implantés sur de vastes emprises foncières. Leur composition urbaine et paysagère constituée par un bâti de volumétrie importante, organisé au sein d'espaces libres, est généralement en rupture avec les tissus urbains environnants.

L'objectif poursuivi est de permettre la gestion de ces sites ou leur réorganisation dans le cadre de projets globaux (notamment quartiers politique de la ville). Il s'agit notamment de valoriser leur composition urbaine par une restructuration du bâti, des espaces libres paysagers ou publics, de favoriser une mixité fonctionnelle et résidentielle.



Zone UCa – Poissy

UCa					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	Implantation possible en limite de voie ou en recul.	<p>Implantation possible sur les limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Implantation en retrait obligatoire lorsque la limite correspond à la limite d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser mixte pavillonnaire et des zones AP, AV, NP, NV.</p> <p>Retrait ≥ 6 m.</p>	<p>Rechercher l'ensoleillement des constructions : les constructions à destination principale d'habitation sont implantées de telle manière que les baies principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est au plus égal à 70 % de la superficie du terrain.</p>	Non réglementée
					<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 15% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, circulations piétonnes) et aux plantations.</p>

8. Zone UCb

Cette zone, à dominante résidentielle, regroupe des ensembles d'immeubles de logements collectifs et de grandes résidences, sur des emprises relativement vastes.

L'objectif est de préserver la qualité paysagère et urbaine de ces sites tout en permettant des évolutions du bâti, l'amélioration thermique notamment.



Zone UCb – Verneuil-sur-Seine :

UCb					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	<p>Implantation en recul de la limite de voie obligatoire.</p> <p>Recul \geq 5 m.</p>	<p>Implantation en retrait des limites séparatives obligatoire.</p> <p>Le retrait est au moins égal à la moitié de la hauteur de façade ($R \geq Hf/2$).</p>	<p>Rechercher l'ensoleillement des constructions : les constructions à destination principale d'habitation sont implantées de telle manière que les baies principales ne soient masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Cette emprise au sol peut être augmentée de 10 % pour les constructions à destination principale d'habitation ou dans le cadre d'un projet global visant à améliorer de façon significative les performances énergétiques ou environnementales des constructions implantées sur le terrain.</p>	<p>La hauteur totale des constructions est limitée à celle existante à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Cette hauteur peut être augmentée de 20 % pour les constructions à destination principale d'habitation et de 30 % dès lors qu'il s'agit d'un projet global visant à améliorer de façon significative les performances énergétiques ou environnementales des constructions implantées sur le terrain.</p>
					<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 30% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, circulations piétonnes) et aux plantations.</p>

9. Zone UDa

Cette zone correspond aux espaces à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel.

L'implantation des constructions sur les terrains, leur densité et leur volumétrie qui sont très diversifiées, engendrent une organisation urbaine hétérogène. Ce tissu est également marqué par des discontinuités.

L'objectif est de valoriser ces espaces urbains en favorisant une évolution du bâti, tout en respectant la volumétrie générale des constructions dans ce tissu et en préservant la dominante végétale, notamment en cœurs d'îlots.

La zone UDa comprend quatre secteurs :

- le secteur **UDa1**, dans lequel la hauteur des constructions est plus importante ;
- le secteur **UDa2**, dans lequel les constructions bénéficient de dispositions différentes dès lors qu'il s'agit d'une opération comprenant des logements locatifs sociaux ;
- le secteur **UDa3**, dans lequel les constructions sont en général plus basses avec une discontinuité du bâti ;
- le secteur **UDa4**, dans lequel le tissu urbain le long des voies est plus aéré.



Zone UDa – Vernouillet

UDa						
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - les constructions à destination d'entrepôt - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisés sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m² - les constructions à destination de restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² - les constructions à destination d'industrie du secteur secondaire dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions à destination d'entrepôt dès lors que cette destination est liée et nécessaire à une autre activité autorisée et implantée à proximité - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain <p>Dans la BCS , seuls sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements d'intérêt collectif et services publics, les annexes, les abris pour animaux, l'extension de constructions existantes, la démolition/reconstruction - dans le secteur UDa2 : les constructions à destination de logements ou d'hébergements à caractère social - dans le secteur UDa4 : les constructions à destination d'habitation 					
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique	
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
	<p>Implantation en recul de la limite de voie obligatoire.</p> <p>Recul ≥ 5 m.</p>	<p><u>Dans la BCP</u> Implantation obligatoire sur une limite au moins si la façade du terrain sur voie ≤ 12m. Implantation en retrait d'une limite au moins obligatoire si la façade du terrain sur voie > 12 m et dans le secteur UDa3</p> <p>Retrait ≥ 3m Retrait ≥ 6m en UDa4</p> <p><u>Dans la BCS</u> Implantation en retrait des limites séparatives obligatoire. Retrait ≥ 3m UDa, UDa1 et UDa3 Retrait ≥ 6m UDa2 UDa4 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - petits terrains : en limite - grands terrains Retrait ≥ 6m 	<p>La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 m (D ≥ 6 m).</p> <p>Dans le secteur UDa4 la distance est au moins égale à 12 m (D ≥ 12 m).</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur UDa4 le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 30 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Dans la zone UDa, le secteur UDa4 et le secteur UDa2 :</p> <p>Hauteur de façade ≤ 6 m Hauteur totale ≤ 9,50 m</p> <p>Dans le secteur UDa1 et pour le logement locatif social en UDa2 :</p> <p>Hauteur de façade ≤ 9 m Hauteur totale ≤ 12,50 m</p> <p>Dans le secteur UDa3</p> <p>Hauteur de façade ≤ 4,5 m Hauteur totale ≤ 8 m</p>	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 40% de la superficie du terrain. En secteur UDa4 : 60% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, marges de recul) et aux plantations.</p>

10. Zone UDb

Cette zone correspond aux espaces, situés à la périphérie des tissus urbains, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel. Les constructions implantées sur des terrains de configuration et de taille variables, desservis par des voies secondaires, engendrent, en général, un tissu hétérogène et peu dense.

L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérée mais qualitative du bâti



Zone UDb – Montalet-le-Bois – Jambville

UDb					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - les constructions à destination d'entrepôt - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m² - les constructions à destination de restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² - les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	<p>Implantation en recul de la limite de voie obligatoire. Recul ≥ 5 m.</p>	<p>Implantation en retrait des limites séparatives obligatoire. Retrait ≥ 6m.</p> <p>Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'une zone AP, AV, NP et NV, le retrait est au moins égal à 10 mètres (R ≥ 10 m).</p>	<p>La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 12 m (D ≥ 12 m).</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 15 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 4,5 m Hauteur totale ≤ 8 m</p>
					<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 50% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, marges de recul) et aux plantations.</p>

11. Zone Udc

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle et d'habitat individuel. L'implantation des constructions s'organise de façon homogène par rapport à la voie. L'occupation des terrains à l'arrière du premier rang de constructions est variable, mais laisse toujours une place prépondérante à la végétalisation.

L'objectif est d'accompagner la gestion de ces espaces en préservant leur organisation urbaine et paysagère, notamment les cœurs d'ilots, tout en permettant l'évolution du bâti.

Des fiches, établies pour chacun des espaces concernés, précisent les dispositions particulières applicables à chacun d'eux. Ces fiches sont intégrées dans la partie 3 du règlement.



Zone Udc – Magnanville

UDc					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - les constructions à destination d'entrepôt - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m² - les constructions à destination de restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² - les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	Implantation au regard des caractéristiques dominantes de l'implantation des constructions existantes et de l'environnement urbain.	<p>Implantation en retrait des limites séparatives obligatoire.</p> <p>Retrait ≥ 3 m.</p> <p>Sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain concerné figurant dans la partie 3 du règlement</p>	<p>La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 m (D ≥ 6 m).</p> <p>Sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain concerné.</p>	L'emprise au sol des annexes et des extensions est limitée à 10% de l'emprise totale de la construction existante, sauf dispositions substitutives indiquées dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.	Hauteur totale similaire à celle des constructions existantes afin de respecter une harmonie d'ensemble, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.
					<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Les espaces libres, situés à l'avant et à l'arrière des constructions sont végétalisés sur au moins la moitié de leur surface, sauf dispositions substitutives prévues dans la fiche de l'ensemble cohérent urbain.</p>

12. Zone UDd

Cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle de morphologie mixte dans lesquels les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs. Ce tissu est également marqué par des discontinuités qui ouvrent des vues vers les cœurs d'îlots.

L'objectif est de préserver l'ambiance de ces espaces en préservant une volumétrie modeste des constructions et un front urbain aéré, tout en favorisant l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, d'habitat intermédiaire.



Zone UDd – Juziers

UDd					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - les constructions à destination d'entrepôt - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m² - les constructions à destination de restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² - les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	<p>Implantation en recul de la limite de voie obligatoire.</p> <p>Recul ≥ 5 m.</p>	<p>Implantation en retrait d'une limite séparative latérale au moins obligatoire.</p> <p>Implantation en retrait des limites de fond de terrain obligatoire.</p> <p>Retrait ≥ 5 m.</p>	<p>La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 6 m (D ≥ 6 m).</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 9 m Hauteur totale ≤ 12,50 m</p>
					<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 30% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, marges de recul) et aux plantations.</p>

13. Zone UDe

Cette zone correspond aux espaces situés à proximité de la Seine. Elle est composée de villas implantées sur de vastes terrains arborés.

L'objectif est de préserver la qualité de ce tissu urbain, en préservant la volumétrie des constructions et leur rapport avec l'espace végétal qui les entoure.



Zone UDe – Médan

UDe					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de gros - les constructions à destination d'entrepôt - l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs dès lors qu'ils ne constituent pas des équipements d'intérêt collectif et services publics <p>Sont autorisées sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services, dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m² - les constructions à destination de restauration, et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'une surface de plancher au plus égale à 150 m² - les constructions à destination d'industrie dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale et qu'elles ne sont pas susceptibles d'engendrer des nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone - constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et ceux nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	<p>Implantation en recul de la limite de voie obligatoire.</p> <p>Recul ≥ 5 m.</p>	<p>Implantation en retrait des limites séparatives obligatoire.</p> <p>Retrait ≥ 6 m.</p>	<p>La distance entre constructions ou parties de construction non contiguës implantées sur un même terrain est au moins égale à 10 m (D ≥ 10 m).</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 20 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 9 m Hauteur totale ≤ 12,50 m</p>
					<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 40% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (sur dalle, stationnements, marges de recul) et aux plantations.</p>

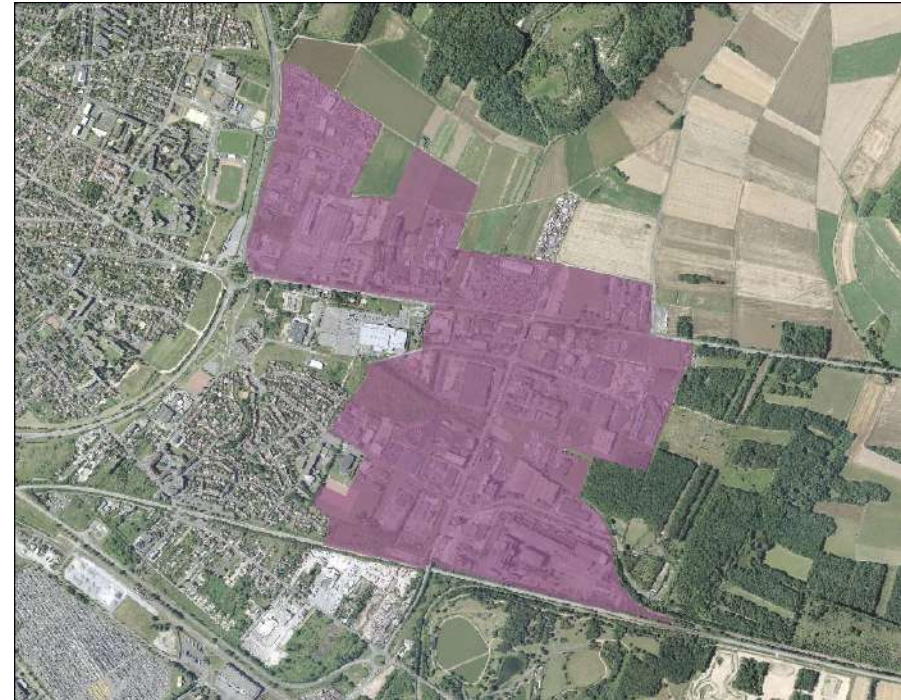
14. Zone UEe

Cette zone, qui concerne les principales zones d'activités économiques du territoire (parcs d'activités des Hauts Reposoirs, des Garennes, des Cettons...) est destinée à accueillir tous les types d'activités économiques, à l'exception du commerce de détail, si ce n'est celui qui est nécessaire aux usagers de la zone.

L'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer.

La zone UEe comprend deux secteurs :

- le secteur **UEe1**, correspondant au projet "Mantes Innovaparc" sur la commune de Buchelay ;
- le secteur **UEe2**, correspondant au projet "Ecopôle Seine-Aval" sur les communes de Carrières-sous-Poissy et de Triel-sur-Seine, comprenant un sous-secteur **UEe2a** correspondant aux destinations industrielles spécifiques du site.



Zone UEe – Les Hauts-Reposoirs – Limay/Porcheville/Guitrancourt

UEe					
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
<p>Sont notamment autorisés dans la zone UEe et le secteur UEe1 et à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - les constructions à destination de commerce de gros, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma - les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à 150 m² dans la zone UEe et 300 m² dans le secteur UEe1 ou qu'il s'agit de commerces liés à l'automobile - les constructions à destination de restauration, d'une surface de plancher au plus égale à 300 m² - les constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés; de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, d'équipements sportifs - constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - les constructions à destination de logement directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone - l'extension de constructions à destination d'habitation existantes - en outre, dans le secteur UEe1: les constructions à destination d'exploitation agricole <p>Dans le secteur UEe2 et le sous-secteur UEe2a les constructions est installations autorisées sont différentes</p>					
Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions					Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
<p>Dans la zone UEe, le secteur UEe1 : Implantation possible en limite de voie ou en recul.</p> <p>Recul en fonction de la composition urbaine environnante Dans le secteur UEe2 : Implantation variable selon la largeur des voies et à l'angle des voies</p> <p>Dans le sous-secteur UE2a : Implantation possible en limite de voie ou en recul. Recul 1 ou 2 m selon la destination de la construction</p>	<p>Zone UEe :</p> <p>Implantation possible sur les limites ou en retrait. Retrait obligatoire quand la limite correspond à une limite de zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte (retrait ≥ 5 m) et à une limite d'une zone AP, AV, NP et NV (retrait ≥ 10 m)</p> <p>Secteur UEe1 : non réglementé</p> <p>Secteur UEe2 et sous-secteur UEe2a : Dispositions particulières</p>	<p>Non réglementée.</p>	<p>Zone UEe :</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60 % de la superficie du terrain.</p> <p>Secteur UEe1 : non réglementé</p> <p>Secteur UEe2 et sous-secteur UEe2a :</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 70 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Dans la zone UEe, le secteur UEe1 :</p> <p>Hauteur totale ≤ 20 m sauf spécificités techniques ou fonctionnelles</p> <p>Bonus de 1 m dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.</p> <p>Hauteur totale limitée par un gabarit applicable si limite séparative contiguë avec une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.</p> <p>Secteur UEe2 et sous-secteur UEe2a :</p> <p>Dispositions particulières La hauteur maximale 15 m à 18 m, selon la destination des constructions</p>	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 15% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (stationnements, espaces de recul, espaces de retrait) et aux plantations.</p> <p>Secteur UEe2 et sous-secteur UEe2a :</p> <p>Dispositions particulières pour le traitement des espaces de recul</p>

15. Zone UEf

Cette zone concerne notamment les espaces portuaires existants, (Limay et Conflans-Sainte-Honorine) et futurs (Port Seine Métropole Ouest, extension du Port de Limay et Port de Triel).

Il s'agit d'une zone spécialisée, qui est réservée principalement aux activités et occupations des sols liées au trafic fluvial et éventuellement ferré des marchandises. Cette zone comprend trois secteurs :

- **UEf1**, qui correspond au Port de Limay et qui comprend un sous-secteur **UEf1a** pour l'extension du port,
- **UEf2**, qui correspond au futur Port Seine Métropole Ouest et qui comprend deux sous-secteurs pour les espaces concentrés autour de la darse, qui sont directement accessibles à la voie d'eau ou à la voie ferrée (**UEf2a**), et les espaces à dominante naturelle dans la zone portuaire (**UEf2b**),
- **UEf3**, qui correspond au futur Port de Triel.



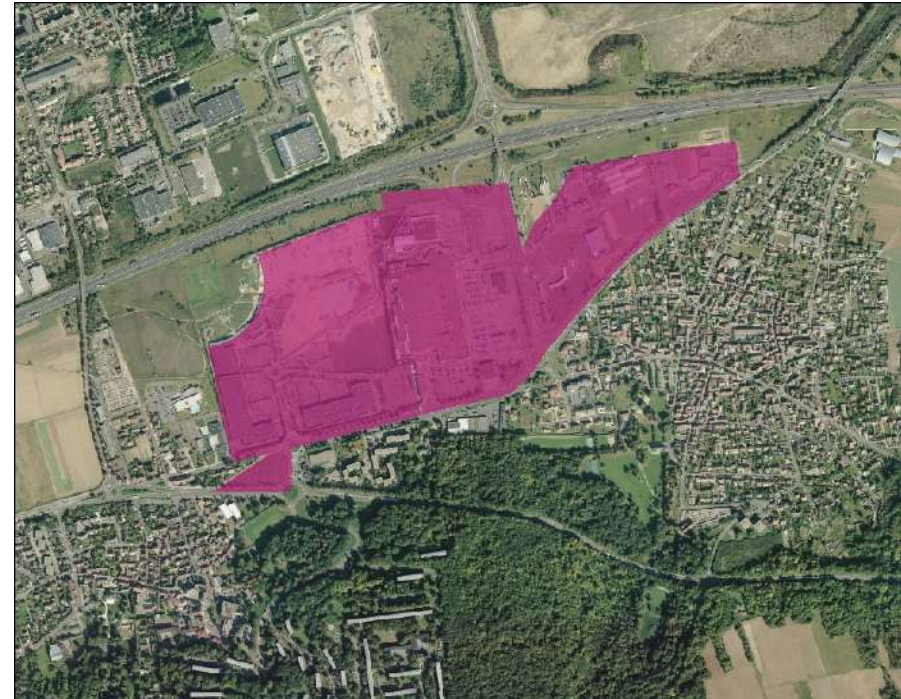
Secteur UEf1 – Port de Limay

UEf						
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
	<p>Sont autorisés uniquement et à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) à caractère industriel et d'entrepôt - les constructions à destination de bureaux et de commerce de gros liées aux activités autorisées dans la zone - les constructions à destination de commerce de détail et d'activités de services liées aux activités autorisées dans la zone ou situées dans le pôle de services et le centre de vie identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation - les constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés; de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, d'équipements sportifs, ainsi que les équipements directement liés aux besoins des personnes travaillant dans le secteur - les constructions à destination de logement directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - les activités de plaisance - en outre, dans le secteur UEf2, les constructions, ouvrages et installations correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liées à l'exploitation des carrières - dans le sous-secteur UEf2b, uniquement et dès lors qu'est préservée la dominante naturelle du sous-secteur, les équipements, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ainsi que les constructions et installations directement liées à des activités culturelles et de loisirs 					
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique	
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
	<p>Implantation en recul de la limite de voie obligatoire.</p> <p>Recul ≥ 3 m.</p> <p>Implantation possible en limite de voie le long de l'avenue de l'Ecluse à Achères et pour les constructions dont l'affectation est accessoire.</p> <p>Recul minimal de 1,50 m obligatoire par rapport aux berges des plans d'eau et des cours d'eau, sauf pour les installations de transbordement.</p>	<p>Implantation en retrait des limites obligatoire.</p> <p>Retrait ≥ 3 m.</p>	<p>Non réglementée.</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 70 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Hauteur totale : ≤ 20 m</p> <p>Bonus de 1 m dans le cas où un confinement lié à la pollution des sols le nécessite.</p> <p>Dans les secteurs UEf1 et UEf2, mais pas dans les sous-secteurs, la hauteur totale peut atteindre 30 m pour les éléments techniques.</p>	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Dans le sous-secteur UEf2b le coefficient de pleine terre est au minimum de 10% de la superficie du terrain.</p> <p>Il n'est pas réglementé dans le reste de la zone.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (stationnements, espaces de recul, espaces de retrait, voies) et aux plantations.</p>

16. Zone UEm

Cette zone concerne, notamment, les grands pôles commerciaux du territoire (Mantes-Buchelay, Aubergenville-Flins, les 40 Sous...). Elle est destinée à accueillir des activités économiques de toute nature.

L'objectif, en lien avec l'orientation d'aménagement commerce et artisanat, est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques et de permettre à celles déjà implantées de se développer.



Zone UEm – Aubergenville – Flins

UEm						
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
	<p>Sont autorisés uniquement et à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination de commerce et activité de service - les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - les constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, d'équipements sportifs - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - les constructions à destination de logement directement liées et nécessaires au gardiennage d'activités situées dans la zone - l'extension de constructions à destination d'habitation existantes 					
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique	
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
	Implantation possible en limite de voie ou en recul.	<p>Implantation possible sur les limites ou en retrait.</p> <p>Retrait obligatoire quand la limite correspond à une limite de zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte (retrait ≥ 5 m) et à une limite d'une zone AP, AV, NP et NV (retrait ≥ 10 m)</p>	Non réglementée.	Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 60 % de la superficie du terrain.	<p>Hauteur totale ≤ 15 m + 1m si pollution des sols</p> <p>Hauteur totale limitée par un gabarit applicable si limite séparative contiguë avec une zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte.</p>	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 15% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (stationnements, espaces de recul, espaces de retrait) et aux plantations.</p>

17. Zone UP

Cette zone correspond au site du Campus Paris Saint-Germain.

Elle est destinée à accueillir un équipement sportif d'ampleur, auquel sont principalement associées des activités économiques.

Elle est constituée de deux secteurs :

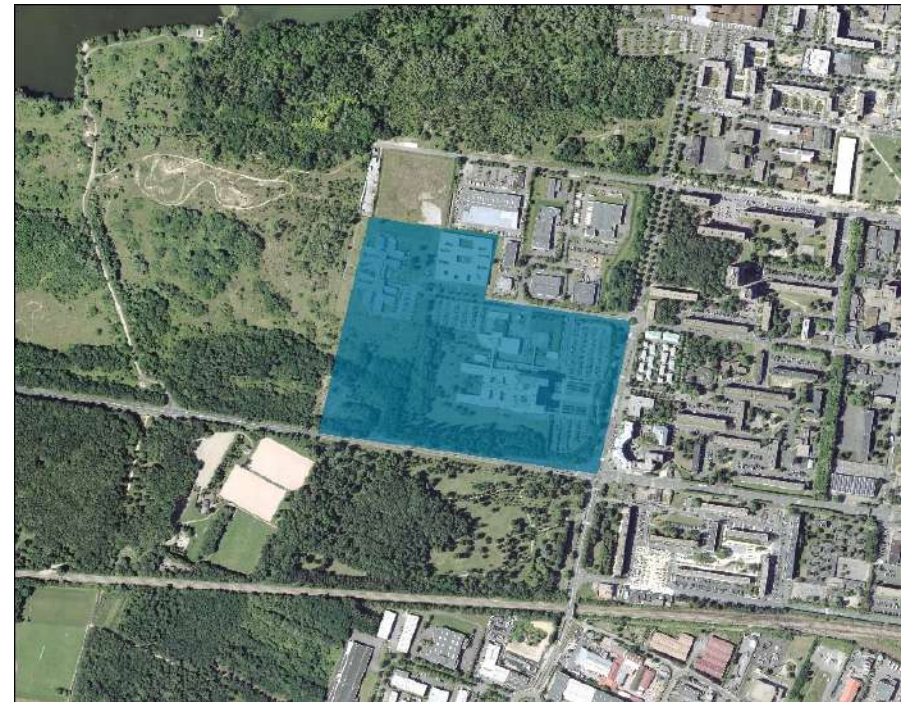
- le secteur **UPs** qui correspond au stade et ses aménagements annexes,
- le secteur **UPf** qui correspond au centre d'entraînement et de formation.

UP					
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
<p>Dans le secteur UPs, sont autorisées uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics - les constructions à destination de bureau, à condition que leur surface de plancher réalisée dans le secteur soit inférieure à 5 000 m² - les constructions à destination de commerce de détail, à condition que leur surface de plancher réalisée dans le secteur soit inférieure à 5 000 m² - les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elles sont associées à une pépinière <p>Dans le secteur UPf, sont autorisées uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics - les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics - les constructions à destination de bureau, à condition que leur surface de plancher réalisée dans le secteur soit inférieure à 5 000 m² - les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière dès lors qu'elles sont associées à l'entretien des espaces verts, au jardin potager, aux vergers et à une pépinière 					
Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions					Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
Implantation possible en limite de voie ou en recul. Recul ≥ 1 m.	Implantation possible sur les limites ou en retrait. Retrait ≥ 1 m.	Non réglementée.	Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à : - 25 % de la superficie du terrain dans le secteur UPs , - 15% dans le secteur UPf .	<p>Dans le secteur UPs :</p> <p>Hauteur totale ≤ 20 m Hauteur totale pour les équipements ≤ 25 m</p> <p>Dans le secteur UPf :</p> <p>Hauteur totale ≤ 20 m et pouvant atteindre 25 m sur 25% de l'emprise bâtie</p>	<p>Dans le secteur UPs :</p> <p>50% de la surface du terrain traités en espaces verts décomposés comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% en espaces verts de pleine terre, - 10% en espaces verts complémentaires. <p>Dans le secteur UPf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% de la surface du terrain traités en espaces verts décomposés comme suit : - 30% en espaces verts de pleine terre, - 20% en espaces verts complémentaires.

18. Zone UX

Cette zone regroupe les vastes emprises d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les sites hospitaliers, universitaires, sportifs, militaires et culturels, correspondant généralement aux équipements les plus structurants du territoire.

L'objectif est de maintenir ces sites dans leur vocation principale tout en permettant une gestion adaptée aux besoins de leur évolution.



Zone UX – Hôpital – Mantes-la-Jolie

UX						
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits						
<p>Sont autorisés uniquement et à condition d'être compatibles avec la vocation principale de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, de centre de congrès et d'exposition et l'extension de constructions à destination d'habitation existantes - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - dès lors qu'ils sont liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ou des services publics, les constructions à destination d'industrie, de bureau, d'entrepôt et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les constructions à destination de logement dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage et à l'entretien du site - dès lors qu'elles répondent aux besoins des usagers ou des personnels des équipements d'intérêt collectif ou des services publics implantés dans la zone, les constructions d'une surface de plancher au plus égale à 100 m² à destination de commerce de détail et d'artisanat principalement destiné à la vente de biens ou de services ainsi que les constructions à destination de restauration, d'une surface de plancher au plus égale à 300 m² - 						
Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions					Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique	
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	<p>Les principes généraux fixés au chapitre 3 de la partie 1 s'appliquent.</p> <p>Le coefficient de pleine terre est au minimum de 15% de la superficie du terrain.</p> <p>Sont introduites des dispositions qualitatives relatives aux espaces de pleine terre, aux autres espaces libres (stationnements, espaces de recul, espaces de retrait, circulations piétonnes) et aux plantations.</p>	
Implantation possible en limite de voie ou en recul.	Implantation possible sur les limites ou en retrait.	Non réglementée.	Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 70 % de la superficie du terrain.	Hauteur totale ≤ 15 m		

19. Zone 1AU

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à recevoir des recompositions ou des extensions urbaines, dans le respect de conditions d'aménagement et d'équipements fixées par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies pour chacune des zones 1AU.

Ce n'est que lorsque les conditions d'aménagement et d'équipements sont remplies que la constructibilité de la zone est admise. Dans cette attente seule la gestion de l'existant est possible.

Dès lors que les conditions de constructibilité sont réunies, le règlement de la zone U correspondante s'applique (par exemple dans une zone 1AUAb s'appliquera le règlement de la zone UAb).

20. Zone 2AU

Cette zone regroupe les espaces bâtis ou non, destinés à l'urbanisation mais dont les équipements sont insuffisants pour desservir l'urbanisation projetée.

L'ouverture de leur constructibilité est reportée à une étape ultérieure, supposant, outre la réalisation ou la programmation des équipements, une procédure d'évolution adaptée du plan local d'urbanisme.

La zone est composée de quatre secteurs qui se distinguent en fonction de la vocation future de ces territoires :

- secteur 2AUm : mixte
- secteur 2AUe : à dominante d'activités économiques
- secteur 2AUx : à dominante d'équipement
- secteur 2AU_p : à dominante d'activités économiques excluant les commerces à l'exception des commerces d'accompagnement du programme urbain en rez-de-chaussée des constructions de moins de 300 m² de surface de plancher.

Dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, seule la gestion du bâti existant est admise.

1AU					
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
<p>Conditions cumulatives d'ouverture à l'urbanisation de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute opération de construction ou d'aménagement doit porter soit sur la totalité de la superficie de la zone 1AU, soit sur une superficie d'au moins un hectare, soit sur les terrains résiduels, non aménagés dans la zone, dont la superficie est inférieure à un hectare - la densité de toute opération doit être compatible avec celle fixée dans l'OAP de chaque zone 1AU - desserte et équipements adaptés, suffisants et compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est prévu par l'OAP <p>Dès lors que sont réunies toutes les conditions d'ouverture à l'urbanisation, sont autorisées les occupations et utilisations des sols telles qu'elles sont prévues par le règlement de la zone «U» indiquée au plan de zonage après le sigle «1AU» et précisées, le cas échéant, dans l'OAP définie pour la zone 1AU concernée.</p> <p>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux d'adaptation ou de réfection et les extensions mesurées des installations et constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole - les aménagements et les extensions limitées à une augmentation de 20 % de l'emprise au sol existante pour les constructions existantes ayant une autre destination - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, les réseaux - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - les équipements publics faisant l'objet d'emplacements réservés - l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage - les abris pour animaux dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m² par terrain. 					
Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions					Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>		<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.					Les règles applicables pour la zone 1AU et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone « U » de référence, et ses secteurs, indiquée aux documents graphiques du règlement après le sigle 1AU.

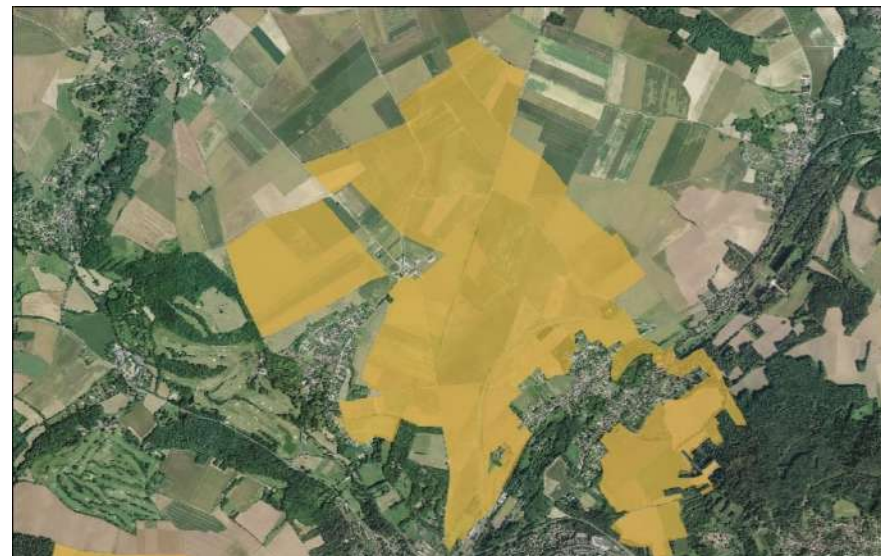
2AU					
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
<p>Dans les secteurs 2AUm, 2AUe et 2AUx, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux d'adaptation ou de réfection et les extensions mesurées des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole - les aménagements et les extensions limitées à une augmentation de 20 % de l'emprise au sol existante pour les constructions existantes ayant une autre destination - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, les réseaux - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - les équipements publics faisant l'objet d'emplacements réservés - l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage - les abris pour animaux dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m² par terrain <p>Dans le secteur 2AUp, sont uniquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages et installations nécessaires à la création, à l'entretien, et au passage de voiries, infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires - les travaux destinés à la requalification ou la création d'une zone humide dédiée à la compensation d'une autre zone impactée - les installations nouvelles à caractère précaire et démontable 					
Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions					Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
<p>Prise en compte de la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.</p> <p>Dans le secteur 2AUp, implantation possible en limite de voie ou en recul. Recul ≥ 1 m.</p>	<p>Non réglementée.</p> <p>Dans le secteur 2AUp, implantation possible sur les limites ou en retrait. Retrait ≥ 1 m.</p>	<p>Non réglementée.</p>	<p>Non réglementée.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 7m Hauteur totale ≤ 10m</p> <p>La hauteur totale des annexes et des abris pour animaux est limitée à 3,5 m.</p> <p>Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur est au plus égale à celles de la construction existante.</p> <p>Dans le secteur 2AUp, la hauteur n'est pas réglementée.</p>	<p>S'agissant d'espaces dont l'ouverture de la constructibilité est reportée à une étape ultérieure, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Toutefois, dans l'attente de leur ouverture à l'urbanisation, les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement.</p>

21. Zone AP

Cette zone agricole préservée correspond à des espaces agricoles sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique et écologique.

Cette zone est issue d'une étude paysagère et environnementale en lien avec l'OAP Trame verte et bleue et Belvédères. Les zones agricoles les plus sensibles au niveau des grands paysages et des belvédères sont à préserver.

L'objectif est de conserver ces espaces dans leur vocation agricole tout en les protégeant de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec la préservation de leur qualité paysagère et environnementale, en lien avec l'OAP TVB et Belvédères.



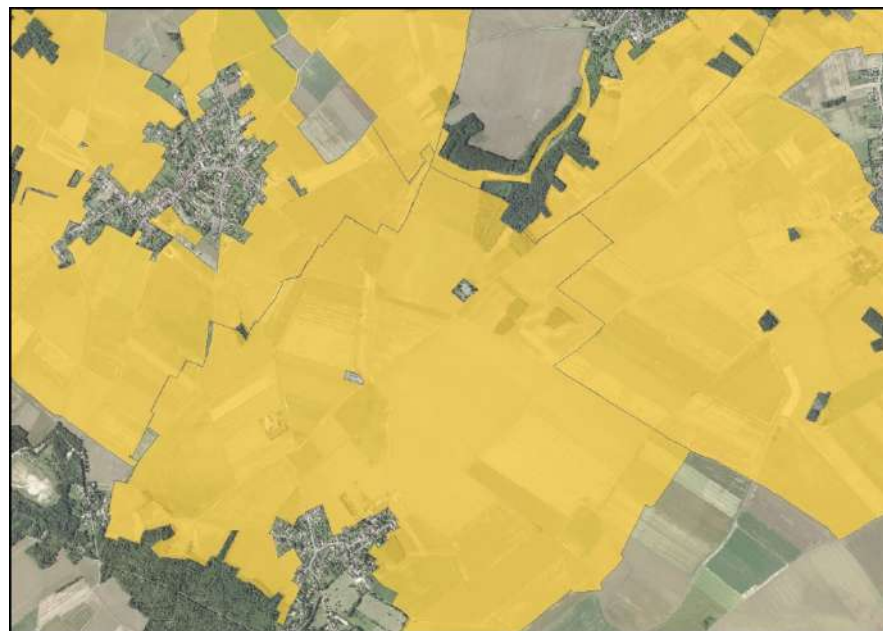
Zone AP – Tessancourt-sur-Aubette – Gaillon-sur-Montcient

AP					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>S'agissant d'une zone agricole préservée, sont autorisés uniquement, sous conditions de s'insérer en harmonie avec leur environnement et de ne compromettre ni l'activité agricole ou pastorale, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes - le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage - un abri pour animaux par terrain - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, les réseaux - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	<p>Les nouvelles constructions et l'extension de constructions existantes n'étant pas admises dans cette zone, le chapitre 2 n'est pas réglementé. Toutefois, pour les abris pour animaux, leur emprise au sol est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi et leur hauteur totale est limitée à 3,50 mètres. Ces abris sont fermés sur trois cotés.</p>				<p>S'agissant d'espaces à vocation agricole, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement (chapitre 3).</p> <p>En outre, tout aménagement est conçu en compatibilité avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.</p>

22. Zone AV

Cette zone agricole correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole.

L'objectif est de préserver et de valoriser les espaces dédiés à l'agriculture, tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes, la réalisation d'infrastructures ainsi que la sensibilité des milieux.



Zone AV – Arnouville-les-Mantes – Hargeville - Jumeauville

AV					
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
<p>S'agissant d'une zone agricole, sont autorisés uniquement, sous conditions d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole - les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées - les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes - le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage - un abri pour animaux par terrain existant à la date d'approbation du PLUi - l'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et construction d'annexes - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, les réseaux - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - les équipements d'intérêt collectif et services publics - les changements de destination des constructions identifiées 					
Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions					Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
Prise en compte de la topographie du terrain et du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage.		<p>Prise en compte de l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour une harmonie d'ensemble.</p> <p>L'extension et les annexes d'une construction principale existante à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 m.</p>	<p>Une emprise au sol fixée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements (30 m²), - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes : 20 m² ou 20% de l'emprise existante - les abris pour animaux (sauf agricole) : 20 m² et fermé des 3 cotés. <p>Prise en compte de la topographie et du caractère arboré du terrain, du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 7 m Hauteur totale ≤ 10 m</p> <p>Constructions annexes et abris pour animaux : hauteur totale de 3,5 m.</p> <p>Construction à destination d'habitation : hauteur de façade et hauteur totale au plus égales à celles de la construction existante.</p>	<p>S'agissant d'espaces à vocation agricole, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement (chapitre 3).</p>

23. Zone NE

Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air.

L'objectif est de prendre en considération la vocation spécifique de ces secteurs ainsi que leur gestion au sein d'espaces naturels.

Elle comprend deux secteurs :

- **le secteur NEe**, qui correspond aux espaces, en milieu naturel, accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetteries, stations d'épuration, cimetières,...),

- **le secteur NEI**, qui regroupe les espaces de loisirs, tels que les bases de loisirs et les golfs.



Zone NE – Saint-Martin-la-Garenne



Secteur NEI – La butte Verte entre Mantes-la-Jolie et Rosny-sur-Seine
Le bassin d'aviron – Mantes-la-Jolie



Secteur NEe – Station d'épuration – Les Mureaux

NE						
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
	<p>S'agissant d'une zone naturelle, sont autorisés uniquement, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, les réseaux - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - la réalisation de pontons liés aux activités économiques - les constructions à destination de logement dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au gardiennage du site, que leur surface de plancher est au plus égale à 100 m² et qu'elles sont intégrées dans une construction à destination principale autre que l'habitation - en outre, uniquement dans la zone NE les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des équipements sportifs et des équipements de loisirs de plein air - en outre, uniquement dans le secteur NEI, les équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant à des équipements sportifs et des équipements de loisirs de plein air ainsi que les constructions, installations et ouvrages à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique et de l'accueil du public qui leur sont liés - en outre, uniquement dans le secteur NEe, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 					
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique	
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
	<p>Prise en compte de la topographie du terrain et du paysage environnant</p> <p>Objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage.</p>		<p>Prise en compte de l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour une harmonie d'ensemble.</p>	<p>Prise en compte de la topographie et du caractère arboré du terrain, du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p> <p>L'emprise au sol des nouvelles constructions et extensions de constructions existantes est limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone NE : CES ≤ 5% - Secteurs NEe et NEI : 15 % de l'emprise au sol des constructions existantes 	<p>Hauteur de façade : 6 m</p> <p>Hauteur totale : 9 m</p>	<p>S'agissant d'espaces à vocation naturelle, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement (chapitre 3).</p>

24. Zone NJ

Cette zone correspond aux espaces publics à dominante végétale, situés au cœur de tissus bâtis, et qui ont un sens historique dans la composition urbaine.

L'objectif est de préserver le caractère naturel de ces espaces qui ont un rôle significatif dans l'organisation urbaine et pérenne dans l'histoire de la ville.



Zone NJ – Porcheville

NJ						
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
	<p>S'agissant d'une zone naturelle, sont autorisés uniquement, sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'entretien des parcs et à l'accueil du public - les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et à la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, commerciales, touristiques ou sportives - les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes - l'extension de constructions existantes à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics - le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage - les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain 					
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique	
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
	<p>Prise en compte de la topographie du terrain et du paysage environnant</p> <p>Objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage.</p>		<p>Prise en compte de l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour une harmonie d'ensemble.</p>	<p>Prise en compte de la topographie et du caractère arboré du terrain, du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 5 % de la superficie du terrain.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 7 m Hauteur totale ≤ 10 m</p> <p>Pour l'extension de constructions existantes, la hauteur de façade maximale et la hauteur totale sont au plus égales à celles de la construction existante.</p>	<p>S'agissant d'espaces à vocation naturelle, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement (chapitre 3).</p>

25. Zone NP

Cette zone naturelle préservée correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. Elle peut concerner des terres agricoles.

Son identification résulte de la prise en compte des réservoirs de biodiversité en fonction des protections existantes conformément à l'OAP TVB et Belvédères, des risques naturels et des zones humides.

L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'OAP TVB et Belvédères.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur NPh, qui correspond aux zones naturelles humides,
- le secteur NPr, qui concerne les réservoirs de biodiversité.



Secteur NP – Follainville-Dennemont – Saint-Martin-la-Garenne – Fontenay-Saint-Père



Secteur NPh – Vert – Auffreville-Brasseuil



Zone NPr – Rosny-sur-Seine

NP					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>S'agissant d'une zone naturelle préservée, sont autorisés uniquement, sous conditions de s'insérer en harmonie avec leur environnement et de ne compromettre ni l'activité agricole ou pastorale, ni la circulation des engins agricoles, ni la qualité paysagère, ni la richesse écologique, de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes - un abri pour animaux par terrain existants à la date d'approbation du PLUi - les aménagements nécessaires pour permettre au public de visiter ces espaces sans perturber les sites de biodiversité - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, les réseaux - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - en outre, uniquement dans la zone NP le changement de destination de constructions existantes identifiées au plan de zonage <p>En outre, dans le secteur NPh, les constructions, usages des sols et natures d'activités doivent prendre en compte le caractère humide du secteur et les techniques nécessaires à leur maintien doivent être mises en œuvre.</p>				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	<p>Les nouvelles constructions et l'extension de constructions existantes n'étant pas admises dans cette zone, le chapitre 2 n'est pas réglementé. Toutefois, pour les abris pour animaux, leur emprise au sol est limitée à 20 m² par terrain existant à la date d'approbation du PLUi et leur hauteur totale est limitée à 3,50 mètres. Ces abris sont fermés sur trois cotés.</p>				<p>S'agissant d'espaces à vocation naturelle, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement (chapitre 3).</p> <p>En outre, tout aménagement est conçu en compatibilité avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue.</p>

26. Zone NS

Cette zone correspond au cours d'eau de la Seine et de l'Oise ainsi qu'aux îles de la Seine.

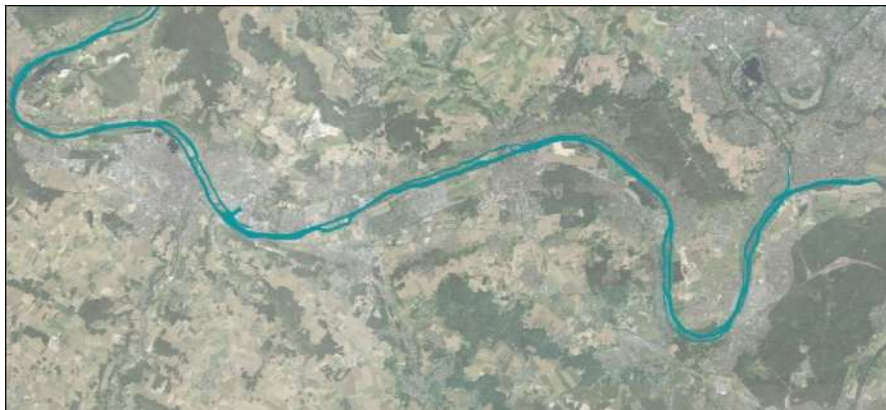
L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes ainsi que son rôle économique.

La zone NS comprend deux secteurs :

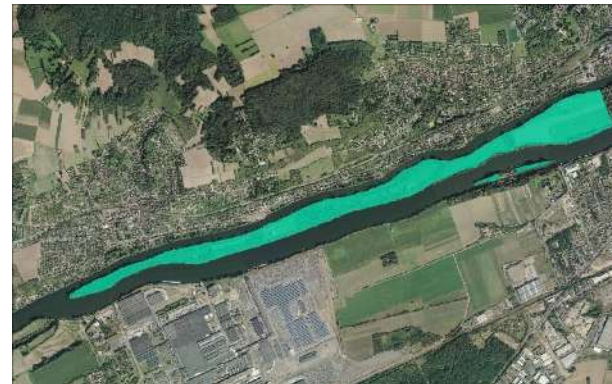
- **le secteur NSh**, qui correspond aux îles habitées, dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation,

- **le secteur NSn**, qui regroupe les îles à caractère naturel qu'il y a lieu de préserver.

Il est précisé que le secteur NSn peut recouvrir des constructions existantes ne constituant pas de l'habitat permanent et dont le développement n'est pas souhaitable au regard de la volonté de maintenir le caractère naturel du secteur.



Zone NS – La Seine sur le territoire de GPS&O



Secteur NSn – Mézy-sur-Seine – Meulan-en-Yvelines - Juziers



Secteur NSh – Villennes-sur-Seine

NS					
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
<p>S'agissant d'une zone naturelle, sont autorisés uniquement, sous conditions de respecter les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation, d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes - le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage - les travaux d'aménagement des berges de la Seine et de l'Oise ainsi que des plans d'eau et de darses - les aménagements nécessaires pour permettre au public de visiter ces espaces sans perturber les sites de biodiversité - la réalisation de pontons directement liés à des activités économiques - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, les réseaux - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - en outre, uniquement dans le secteur NSh, l'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et construction d'annexes et les constructions à destination de restauration - en outre, uniquement dans le secteur NSn, un abri pour animaux par terrain existant à la date d'approbation du PLUi 					
Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions					Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
<p>Choix d'implantation prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant.</p> <p>Dans le secteur NSh, le choix d'implantation prend en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.</p>		<p>Choix d'implantation prenant en compte l'implantation des constructions existantes environnantes.</p> <p>Dans le secteur NSh, l'extension et les annexes d'une construction principale existante à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 m.</p>	<p>Prise en compte de la topographie et du caractère arboré du terrain, du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p> <p>NSh : l'emprise au sol des extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à 20 m² ou à 20% de l'emprise existante - 300 m² pour la destination restauration</p> <p>NSn : l'emprise au sol des abris pour animaux est limitée à 20 m². Abris fermé sur 3 cotés.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 7 m Hauteur totale ≤ 10 m</p> <p>Constructions annexes et abris pour animaux : hauteur totale de 3,5 m.</p> <p>Construction à destination d'habitation : hauteur de façade et hauteur totale au plus égales à celles de la construction existante.</p>	<p>S'agissant d'espaces à vocation naturelle, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement (chapitre 3).</p>

27. Zone NV

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

Elle comprend plusieurs secteurs détaillés ci-après.



Zone NV – Méricourt – Mousseaux-sur-Seine

Secteur NVc

Ce secteur correspond aux espaces concernés par l'exploitation de carrières, qui comprend deux sous-secteurs NVc1 et NVc1a qui couvrent le périmètre d'intérêt général Calcia dans lequel l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées.



Secteur NVc – Guitrancourt - Gargenville

Secteur NVj

Ce secteur regroupe les jardins partagés.



Secteur NVj – Bouafle

Secteur NVs

Ce secteur correspond à des ensembles existants ou futurs de quelques constructions situés dans un environnement naturel à l'écart d'espaces urbanisés. Il s'agit de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL).

Ce secteur est composé de plusieurs sous-secteurs qui sont différenciés selon leur destination principale.



Sous-secteur NVs4 – Château du Faÿ – Andrésy

NV	Le contenu réglementaire des secteurs de la zone NV sont détaillés dans des tableaux spécifiques ci-après				
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
<p>S'agissant d'une zone naturelle, sont autorisés uniquement, sous conditions d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la circulation des engins agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière - les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes - le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage - un abri pour animaux par terrain existant à la date d'approbation du PLUi - l'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes et construction d'annexes - la réalisation de pontons directement liés à des activités économiques - les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, les réseaux - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un service urbain - les équipements d'intérêt collectif et services publics 					
Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions					Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
<p>Prise en compte de la topographie du terrain et du paysage environnant</p> <p>Objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage.</p>		<p>Prise en compte de l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour une harmonie d'ensemble.</p> <p>L'extension et les annexes d'une construction principale existante à destination d'habitation s'inscrivent dans la zone d'implantation composée de l'ensemble des points distants d'au plus 20 m.</p>	<p>Emprise au sol limitée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les équipements (30 m²), - l'extension des constructions à destination d'habitation existantes : 20 m² ou 20% de l'emprise existante - les abris pour animaux : 20 m². <p>Prise en compte de la topographie et du caractère arboré du terrain, du paysage environnant – objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage et préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p>	<p>Hauteur de façade ≤ 7 m Hauteur totale ≤ 10 m</p> <p>Constructions annexes et abris pour animaux : hauteur totale de 3,5 m.</p> <p>Construction à destination d'habitation : hauteur de façade et hauteur totale au plus égales à celles de la construction existante.</p>	<p>S'agissant d'espaces à vocation naturelle, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement.</p>

NVc						
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
	<p>Outre les dispositions applicables à la zone NV, sont autorisés sous condition d'un retour à une vocation agricole et/ou naturelle du secteur après exploitation, les constructions, ouvrages, installations, aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - correspondant à l'activité extractive et manufacturière directement liée à l'exploitation des carrières - nécessaires à la remise en état des sites des carrières - connexes ou accessoires à l'exploitation des carrières <p>En outre dans le sous-secteur NVc1a sont admis les constructions, les installations, les travaux et aménagements directement liés à l'exploitation d'une carrière, même dans la bande de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares, dès lors qu'est prévu un retour à l'état naturel des lieux</p>					
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique	
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
	<p>S'agissant de secteurs destinés à l'exploitation de carrières, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.</p>			<p>Outre les dispositions applicables en zone NV, le coefficient d'emprise au sol est limité à 20%.</p> <p>Il n'est pas réglementé dans les sous-secteurs NVc1 et NVc1a.</p>	<p>Secteur NVc Hauteur totale ≤ 20 m</p> <p>Sous-secteur NVc1 et NVc1a Hauteur totale ≤ 12 m sauf spécificités techniques ou fonctionnelles</p> <p>Constructions annexes et abris pour animaux : hauteur totale de 3,5 m.</p> <p>Construction à destination d'habitation : hauteur de façade et hauteur totale au plus égales à celles de la construction existante.</p>	<p>S'agissant d'espaces destinés à l'exploitation de carrières, aucune disposition quantitative et qualitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée durant la période d'exploitation.</p>

NVj					
	Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits				
	<p>Outre les dispositions applicables à la zone NV, sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les abris de jardin nécessaires aux jardins partagés - les constructions nécessaires au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun, dans les jardins partagés 				
	Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions				Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
	<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
	<p>Prise en compte de la topographie du terrain et du paysage environnant</p> <p>Objectif de limitation de l'impact visuel sur le paysage.</p>	<p>Prise en compte de l'organisation des constructions existantes sur le terrain pour une harmonie d'ensemble.</p>	<p>Outre les dispositions applicables en zone NV, l'emprise au sol des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m² pour chaque abri des jardins partagés - 20 m² pour les constructions nécessaires au stockage, au dépôt de matériel et outillage commun. 	<p>Hauteur totale ≤ 3,5 m</p>	<p>S'agissant d'espaces à vocation naturelle, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement.</p>

NVs					
Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits					
<p>Outre les dispositions applicables à la zone NV, sont autorisés uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le sous-secteur NVs1, les nouvelles constructions quelle que soit leur destination, à raison d'une construction principale par terrain non bâti existant à la date d'approbation du PLU; - dans le sous-secteur NVs2, l'aménagement de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs - dans le sous-secteur NVs3, l'aménagement d'aires d'accueil et de terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage - dans le sous-secteur NVs4, les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de tourisme, de loisirs, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de bureau - dans le sous-secteur NVs5, les constructions et installations destinées à des établissements de santé - dans le sous-secteur NVs6, les constructions à destination d'artisanat, d'entrepôt, de bureau d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de détail dans la limite de 150 m² de surface de vente et d'équipement d'intérêt collectif et services publics 					
Chapitre 2 : Morphologie et implantation des constructions					Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
<i>Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i>	<i>Par rapport aux limites séparatives</i>	<i>Les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	<i>Emprise au sol</i>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>	
<p>Respect de l'organisation du bâti existant dans le sous-secteur, afin de conserver ou d'organiser une harmonie de l'ordonnancement des constructions aux abords des voies.</p>	<p>Respect de l'organisation du bâti existant dans le sous-secteur, et prise en compte de la volumétrie et de l'implantation des constructions de manière à s'insérer harmonieusement dans le contexte bâti environnant.</p>	<p>La distance minimale entre constructions ou parties de constructions non contiguës sur un même terrain est au moins égale à 4 m.</p> <p>La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.</p>	<p>L'emprise au sol est limitée :</p> <p>NVs1 : 200 m² par terrain</p> <p>NVs2 : 10% de la surface du terrain hors habitations légères de loisirs. Si l'emprise au sol est déjà supérieure à 10%, une extension de 10% de l'emprise existante est admise.</p> <p>NVs3 : 20% de la superficie du terrain.</p> <p>NVs4 et NVs5 : 20%. Si l'emprise au sol est déjà supérieure à 20%, une extension de 10% de l'emprise existante est admise.</p> <p>NVs6 : 20%.</p>	<p>NVs1, NVs2 et NVs6 Hauteur de façade ≤ 5 m Hauteur totale ≤ 7 m Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de façade et la hauteur totale sont au plus égales à celles de la construction existante.</p> <p>NVs3 Hauteur totale ≤ 4,5 m</p> <p>NVs4 La hauteur de façade et la hauteur totale sont au plus égales à celles de la construction existante.</p> <p>NVs5 Hauteur totale ≤ 15 m Pour les extensions de constructions existantes, la hauteur de façade et la hauteur totale sont au plus égales à celles de la construction existante.</p>	<p>S'agissant d'espaces à vocation naturelle, aucune disposition quantitative en matière de traitement des espaces libres n'est fixée.</p> <p>Les dispositions qualitatives sont celles retenues en disposition générale et fixées dans la partie 1 du règlement.</p> <p>En outre, tout projet d'aménagement ou de construction est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère du secteur ou de créer une composition paysagère pour favoriser une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.</p>

H - Traduction des axes du projet dans le règlement et le zonage

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et dispositions communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Ville Paysage			
<p>A. La Seine, fil conducteur du projet de territoire</p> <p>1. Recréer le lien à la Seine et ses vallées</p> <p>2. Ouvrir la ville sur la Seine et le grand paysage</p>	<p>Outre les dispositions du règlement du PLUi, rappel de l'opposabilité du PPRI, dans le cadre de la prise en compte des risques d'inondation, et de l'application des servitudes d'utilité publique telles que les servitudes de halage et marchepied.</p> <p>Le chapitre 4 décline les principes de l'insertion des constructions dans le paysage à respecter et notamment la préservation des rebords des plateaux.</p>	<p>Règles :</p> <p>Préservation des caractéristiques paysagères et écologiques de la Seine, tout en prenant en compte les occupations existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone NS spécifique à la Seine et ses îles (NSn, NSh), dont le règlement vise à limiter l'urbanisation des îles déjà bâties et à préserver le caractère naturel des îles non bâties, - Zone UEF, dont le règlement permet le développement des activités portuaires, - Zone NEI, dont le règlement a vocation à préserver le caractère naturel dominant des espaces tout en offrant le maintien et la gestion des activités de loisirs et de sports de plein air offerts à tous, - Zones AP et NP, qui préservent de toute constructibilité des espaces agricoles ou naturels, notamment afin de préserver des vues sur le grand paysage, - Zone UDe, dont le règlement encadre l'évolution des villas implantées sur de vastes terrains arborés en bord ou à proximité de la Seine. <p>Règles spécifiques afin de limiter l'impact visuel des constructions sur le paysage.</p> <p>Le règlement des zones urbaines (UA, UC, UD, UE), notamment dans les chapitres 2 et 4, impose qu'un soin particulier soit apporté au traitement des espaces libres et aux clôtures en limite d'une zone N ou A afin d'obtenir des transitions paysagères qualitatives (implantation des constructions en retrait, clôtures végétales).</p>	<p>Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone NS spécifique à la Seine et ses îles : - Le secteur NSn, qui regroupe les îles à caractère naturel qu'il y a lieu de préserver. (ex : île de Rangipont entre Epône et Gargenville, île l'Aumône à Mantes-la-Jolie, ou encore île d'Hernière à Médan) - Le secteur NSh, qui correspond aux îles habitées, dans lesquelles la constructibilité est contrainte par le plan de prévention des risques d'inondation (ex : île de Villennes à Villennes-sur-Seine, île de Vaux à Vaux-sur-Seine ou encore, île de la Dérivation à Carrières-sous-Poissy) • Zones NP et AP préservant, notamment des vues et panoramas, notamment, sur la Seine • Zone UEf, spécifique au développement des activités portuaires • Zone UDe spécifique aux villas en bord de Seine (ex : le long de l'avenue Paul Doumer à Triel-sur-Seine ou encore le long du boulevard Jules Michelet à Hardricourt) • Zone NEI ayant vocation à préserver et gérer les espaces de loisirs de plein air (base de loisirs de Mousseaux-sur-Seine, Verneuil-sur-Seine, Parc du Peuple de l'Herbe, bassin d'aviron à Mantes-la-Jolie) <p>Protection du patrimoine bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protection du patrimoine bâti en bord de Seine : <ul style="list-style-type: none"> - Edifice patrimoine urbain et rural (EPUR) - Ensembles bâtis - Continuités bâtis - Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) et urbains (ECU) <p>Protection du patrimoine naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préservation de la trame verte urbaine identifiée en bord de Seine (cœur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié ou continuité paysagère) <p>Emplacements réservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplacements réservés « environnement » en lien avec la Seine comme à Conflans-Sainte-Honorine (CSH1 et 2) • Emplacement réservé « voirie-projet-transport » comme à Triel-sur-Seine pour le Port autonome de Paris (TSS1) ou à Rosny-sur-Seine pour l'aménagement d'une promenade le long de la Seine. (RSS3)
<p>3. Créer de l'activité en lien avec la Seine</p>		<p>Le règlement prend en compte, notamment dans les zones NE, NS et NV la possibilité de réaliser des pontons directement liés et nécessaires à des activités économiques qu'elles soient industrielles ou touristiques</p>	

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et dispositions communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Ville Paysage			
<p>B. Pour un environnement de haute qualité</p> <p>1. Préserver et valoriser les ressources naturelles et agricoles</p> <p>2. Préserver les continuités écologiques</p> <p>3. Défendre la vocation agricole du territoire</p> <p>4. Favoriser un environnement apaisé, pour un haut niveau de qualité de vie</p>	<p>Rappel de l'opposabilité du PPRT, PPRM et du RNU eu égard au règlement du PLUi dans le cadre de la prise en compte des risques industriels, du PEB, des nuisances sonores...</p> <p>Prise en compte des dispositions réglementaires en matière d'espaces boisés classés, massifs boisés de plus de 100 ha et la bande des 50m en lisières de ces massifs.</p> <p>Protection de la trame verte urbaine et notamment des cœurs d'îlots et lisières de jardin, préservation de ces espaces en limitant leur constructibilité : CIL (chapitre 3)</p> <p>Introduction d'espaces végétalisés dans les espaces urbains pour améliorer la qualité environnementale et paysagère et des sites urbanisés et lutter contre les effets d'îlots de chaleur : cœur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié ou continuité paysagère (identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>	<p>Règles :</p> <p>Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique, et de la biodiversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones NP avec 2 secteurs identifiés : le secteur NPr correspondant aux réservoirs de biodiversité et le secteur NPh correspondant aux zones humides - Zones AP <p>L'objectif est de protéger ces espaces, agricoles et naturels, de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatible avec le maintien de leur qualité.</p> <p>Préservation des espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle : Zone NV.</p> <p>Préservation des espaces agricoles destinés à l'exploitation agricole tout en permettant les constructions en lien avec la vocation de la zone : zone AV.</p> <p>Préservation de la vocation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucune nouvelle construction sans lien avec la vocation de la zone - Restauration du bâti existant autorisé - Changement de destination autorisé pour certains bâtiments repérés au plan de zonage - Limitation des abris pour animaux à un par terrain existant avant l'approbation du PLUi <p>Prise en compte de la préservation des circulations agricoles en zone AV et NV.</p> <p>Délimitation d'une zone d'implantation imposée pour les extensions des constructions à destination d'habitation en zone AV, NV et NSh.</p>	<p>Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones NP (ex : Bois du Sourd à Auffreville-Brasseuil) - Zones NPr (ex : Réserve naturelle du site géologique de Limay) - Zones NPh (ex : l'île de Dennemont à Follainville-Dennemont) - Zones AP (ex : exploitations agricoles le long de l'autoroute A13 entre Mézières-sur-Seine et Porcheville) - Zones NV (ex : Bois des Terriers à Magnanville) - Zones AV (ex : majorité des exploitations agricoles situées autour des villages du sud-Mantois) <p>Protection du patrimoine naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces boisés classés (ex : Bois des Enfers à Mantes-la-Ville) - Les massifs boisés de plus de 100 ha et la bande des 50 mètres (ex : Forêt domaniale de l'Hautil) - Trame Verte Urbaine : cœur d'îlot et lisière de jardin (CIL), espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié ou continuité paysagère. - Protection de champ captant par une zone NP ou AP interdisant toute constructibilité <p>Emplacements réservés :</p> <p>Emplacement Réservé à vocation environnementale/écologique et protection des populations (noue, bassin de rétention, etc.)</p> <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Changements de destination autorisés en zone AV et NV sur des constructions spécifiques (ex : la ferme du logis à Jumeauville) - Marges de recul faisant l'objet d'études paysagères identifiés le long des axes de circulation en application de l'article L. 111-8 du code de l'Urbanisme. (Mantes-la-Ville, le long de l'A13).

	<p>Coefficient de pleine terre et coefficient de compensation de pleine terre exigeants avec obligation de conserver de la pleine terre. Déclinaison des principes d'aménagement des espaces libres prenant en compte la gestion de l'eau et les phénomènes de ruissellement (Chapitre 3)</p> <p>Infiltration des eaux pluviales à la parcelles. (Chapitre 6)</p> <p>Modalité de réalisation des aires de stationnement favorisant la perméabilité de ces aires en surface et la réalisation dans le volume des constructions. (Chapitre 5)</p> <p>Identification de secteurs soumis à des risques de nuisances sonores.</p>	<p>Coefficients de pleine terre et coefficients de compensation de pleine terre exigeant (Chapitre 3) couplés à des coefficients d'emprise au sol par zone, imposant la préservation de la pleine terre, tout en prenant en compte des modalités compensatrices dans les centres urbains (Zone UA, UB, UDd) ainsi que la particularité des opérations de densification en UA, UB (démolition reconstruction) sous conditions.</p> <p>Institution de la notion de bande de constructibilité secondaire (BCS) peu constructible en zone UDa (à l'exception du secteur UDa4), pour favoriser la préservation des fonds de jardins et cœurs d'îlots.</p> <p>Outre les règles qualitatives en zone urbaine mixte (notamment en UD permettant un retrait en limite d'une zone N ou A), en zone UDb, UEe et UEm, un retrait de 10 m par rapport aux limites séparatives est imposé en limite d'une zone A ou N pour favoriser une transition paysagère qualitative.</p> <p>Philosophie générale de renouvellement urbain et densification des pôles gares plutôt que l'étalement urbain afin d'enrayer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de limiter l'usage de l'automobile : pollutions atmosphériques.</p> <p>Limitation de la consommation d'espace et mobilisation limitée des zones AU justifiées au regard des besoins des communes (activités économiques, fonctionnement des équipements scolaires, etc.).</p>	
--	--	--	--

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Ville Paysage			
<p>C. L'enjeu de la ville paysage</p>	<p>Chapitre 4 de la partie 1 « Qualité urbaine, architecturale et environnementale »</p> <p>Trame verte urbaine : cœur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié ou continuité paysagère (identification au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p> <p>Valorisation du patrimoine bâti dans sa diversité : Valoriser les ensembles urbains de qualité et les éléments identifiés au titre de la démarche patrimoine. Accompagner la reconversion des bâtiments ayant un intérêt patrimonial (identification + protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, chapitre 4 de la partie 1)</p>	<p>Règles :</p> <p>Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique, et de la biodiversité:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones NP avec 2 secteurs identifiés : le secteurs NPr correspondant aux réservoirs de biodiversité et le secteur NPh correspondant aux zones humides - Zones AP, zone naturelle préservée au regard des enjeux paysagers en lien avec l'OAP TVB et belvédères <p>Mise en place de règles qualitatives afin de préserver des vues sur le paysage.</p> <p>Création de zone naturelle spécifique pour préserver le caractère naturel des sites accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (déchetterie, station d'épuration, etc.) tout en permettant leur extension limitée : secteur NEe.</p> <p>Mise en œuvre de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) prévoyant un aménagement limité en zone NV tout en intégrant les enjeux paysager et économique (tourisme, loisirs, etc.) : secteur NVs.</p> <p>Règle spécifique de courtoisie/lisière entre les zones économiques et les zones agricoles/naturelles : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, demande de retrait de 10m (Zones UEe et UEm) ; en complémentarité ou alternative des OAP.</p> <p>Modulation des hauteurs dans les zones urbaines mixtes, entre les zones urbaines mixtes et les zones d'activités, par des règles qualitatives comme dans les zones UA, UB et UD (gabarit de hauteur sur zone afin d'améliorer la qualité urbaine en frange des tissus urbains mixtes).</p> <p>Préservation de l'organisation urbaine et paysagère des quartiers pavillonnaires ordonnancés : zone Udc spécifique en lien avec la protection du patrimoine (partie 3 du règlement : fiches ECU).</p> <p>Préservation du caractère naturel des espaces publics à dominante végétale, situés au cœur des tissus bâtis et qui ont un rôle significatif dans l'urbanisation et pérenne dans l'histoire de la ville : zone NJ.</p>	<p>Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones NP et AP spécifiques à la préservation des espaces naturels et agricole mais aussi à la préservation des belvédères - Zones NPr - Zones NPh - Zone pavillonnaire ordonnancée : Udc (ex : le Domaine de la Vallée à Mantes-la-Ville) - Zone naturelle parc et jardin public : Zone NJ - Secteur NEI de la zone NE spécifique aux espaces de loisirs et grands parcs (Parc du Peuple de l'Herbe à Carrières-sous-Poissy notamment) et à l'aérodrome de Verneuil-Les Mureaux. - Secteur NEe de la zone NE spécifique aux espaces en milieu naturel accueillant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (Parc des expositions à Mantes-la-Jolie) - Secteur NVs6 réservé aux petits sites d'activité économique (ex : entreprise AREKA, RD158, routes de Mantes à Guerville) <p>Zones agricoles (37%) + zones naturelles (39%) représentent presque ¾ de la superficie du territoire (76%)</p> <p>Protection du patrimoine bâti : Environ 4 400 éléments identifiés et protégés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edifices patrimoine urbain et rural (EPUR) • Ensembles bâtis • Continuités bâtis • Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) • Ensembles cohérents urbains (ECU) <p>Protection du patrimoine naturel en milieu urbain (TVU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cœurs d'îlot et lisières de jardin • Arbres identifiés • Espaces collectifs végétalisés • Boisements urbains • Continuités paysagères
1. Garantir l'équilibre entre espaces urbanisés, naturels et agricoles			
2. Repenser les espaces de transitions			
3. Valoriser le patrimoine bâti dans sa diversité			

4. Développer le patrimoine des parcs

Chapitre 2 et Chapitre 4 : soin particulier à apporter aux traitements des espaces libres et aux clôtures en limite d'une zone N ou A afin d'avoir des transitions paysagères qualitatives, implantation en retrait, clôtures végétales (UA, UC, UD, UE).

Délimitation d'une zone d'implantation imposée pour les extensions des constructions à destination d'habitation en zone AV, NV et NSh.

Mise en place de règles précises sur l'aménagement des espaces libres.

Emplacements réservés :

Emplacements réservés « environnement » ex : ER BOU12 préservation cône de vue (Bouafle)

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Territoire attractif			
A. L'industrie : une vocation revendiquée, à réinventer	<p>Règle de mixité fonctionnelle : pour tout terrain d'une superficie au moins égale à 1 ha, où sont principalement implantées des constructions à destination du secteur secondaire ou tertiaire, 50 % de l'activité présente (surface de plancher ou emprise au sol) doit être maintenue en cas de mutation vers une autre destination (UBa, UBb, UCa, UDa et UDd)</p>	<p>Règles :</p> <p>Zones dédiées aux activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UEe dont l'objectif est de d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer - Zone UEm dont l'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, dont le commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer - Zone économique portuaire UEf : activités et occupations des sols liées au trafic fluvial des marchandises <p>Dans les zones urbaines mixtes sont autorisées les constructions à destination d'industrie, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances.</p> <p>Zones à urbaniser 1AUEe ou 2AUE : foncier industriel disponible / potentiel de développement.</p> <p>Règles souples (implantation, emprise au sol, gabarit, CPT) pour permettre la compaction/densification.</p> <p>Possibilité de réaliser des pontons en zone naturelle pour favoriser le transit fluvial.</p>	<p>Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zones économiques : <ul style="list-style-type: none"> - Zone UEe (ex : zone des Hauts Reposoirs à Limay) - Zone UEm (ex : zone commerciale route des Quarante Sous à Orgeval) - Zone UEf (ex : port de Limay-Porcheville) • Zones urbaines mixtes UA, UB, UC et UD • Zones à urbaniser 1AUEe et 2AUE

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Territoire attractif			
<p>B. Consolider les filières traditionnellement ancrées dans le territoire et favoriser l'émergence de nouvelles filières</p> <p>1. Soutenir la redynamisation et la modernisation des filières industrielles et d'excellence</p> <p>2. Encourager le développement de nouvelles filières émergentes et créer un environnement propice à l'innovation</p> <p>3. Accompagner le développement de l'offre de formation et d'emploi en lien avec les filières stratégiques</p>	<p>Règle de mixité fonctionnelle : pour tout terrain d'une superficie au moins égale à 1 ha, où sont principalement implantées des constructions à destination du secteur secondaire ou tertiaire, 50 % de l'activité présente (surface de plancher ou emprise au sol) doit être maintenue en cas de mutation vers une autre destination (UBa, UBb, UCa, UDa et UDD)</p>	<p>Règles :</p> <p>Zones dédiées aux activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone UEe dont l'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, hors commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer, tout en permettant l'accueil de commerces et services en lien avec l'attractivité de la zone et la mixité fonctionnelle - Zone UEm dont l'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, dont le commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer - Zone économique portuaire UEf : activités et occupations des sols liées au trafic fluvial des marchandises - Zone UP spécifique à l'accueil du Campus PSG à Poissy <p>Zones économiques et/ou urbaines mixtes où peut s'implanter l'offre de formation avec une zone UX dédiée aux grands équipements et centre de formation.</p> <p>Zone spécifique d'équipement UX pour certaines formations permettant l'accueil de commerces et services en lien avec l'attractivité de la zone et la mixité fonctionnelle.</p> <p>Zones urbaines mixtes où sont autorisées les constructions à destination d'industrie, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances.</p> <p>Zones à urbaniser 1AUEe ou 2AUE : foncier industriel disponible / potentiel de développement</p> <p>Règles souples (implantation, emprise au sol, gabarit, CPT) pour permettre la compacité/densification/renouvellement urbain</p> <p>Mise en place de règles « environnementales » visant à améliorer le confort des usagers, à limiter l'impact sur l'environnement de la construction et à renforcer l'utilisation des énergies renouvelables.</p> <p>Mise en place de règles spécifiques pour l'aérospatial notamment (hauteur des constructions notamment)</p>	<p>Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone économique stricte UEe - Zone économique mixte UEm (dont commerce) - Zone économique portuaire UEf - Zones urbaines mixtes UA, UB, UC et UD - Zone UP (campus PSG à Poissy) - Zone UX (ex : Hôpital François Quesnay à Mantes-la-Jolie) - Zone à urbaniser 1AUEe et 2AUE <p>Emplacements réservés :</p> <p>Emplacement réservé « Projet - voirie - transport » : liaison Seine Aval avec Saint-Quentin-en-Yvelines (EPO1) ou encore le Port autonome de Paris (TSS1)</p>

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Territoire attractif			
C. Maintenir et développer l'activité économique en tissu urbain constitué	<p>Règle de mixité fonctionnelle : pour tout terrain d'une superficie au moins égale à 1 ha, où sont principalement implantées des constructions à destination du secteur secondaire ou tertiaire, 50 % de l'activité présente (surface de plancher ou emprise au sol) doit être maintenue en cas de mutation vers une autre destination (UBa, UBb, UCa, UDa et UDD)</p> <p>Linéaire commercial et linéaire toute activité</p>	<p>Règles :</p> <p>Zones urbaines mixtes où sont autorisés tous les types d'activités économiques : UA, UB, UC, UD avec prise en compte des risques de nuisances.</p> <p>Autorisation d'une hauteur supplémentaire en cas de commerce ou service en rez-de-chaussée dans les zones urbaines mixtes, normes de stationnement adaptés.</p>	<p>Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones urbaines mixtes : UA, UB, UC, UD <p>Autres :</p> <p>Identification de linéaires commerciaux et de linéaires toutes activités</p>

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Territoire attractif			
<p>D. Développer une offre foncière et immobilière de qualité</p> <p>1. Disposer d'une offre foncière disponible à la commercialisation immédiatement</p> <p>2. Travailler la requalification des parcs d'activité à forte valeur ajoutée</p> <p>3. Développer un parc d'immobilier d'activité qui permette un réel parcours résidentiel des entreprises</p>	<p>Règle de mixité fonctionnelle : pour tout terrain d'une superficie au moins égale à 1 ha, où sont principalement implantées des constructions à destination du secteur secondaire ou tertiaire, 50 % de l'activité présente (surface de plancher ou emprise au sol) doit être maintenue en cas de mutation vers une autre destination (UBa, UBb, UCa, UDa et UDd)</p> <p>Linéaire commercial et linéaire toute activité</p> <p>Règles sur les infrastructures et réseaux de communication électronique (chapitre 6) : toute construction nouvelle est raccordable aux réseaux de communication électronique</p>	<p>Règles :</p> <p>Zones urbaines mixtes où sont autorisées tous les types d'activités économiques : UA, UB, UC, UD.</p> <p>Règles souples (implantation, emprise au sol, gabarit, CPT) pour permettre la compacité / renouvellement urbain.</p> <p>Zone de « Nouvelle Centralité » UAb :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développement de l'intensification urbaine et de mixité fonctionnelle (co-working, pépinières d'entreprises, etc.) - Identification de secteurs spécifiques pour les opérations d'intérêt général (ZAC et opération d'intérêt général = secteurs UAb 1 à 16) <p>Création d'une zone UP pour une opération d'envergure (Campus PSG) permettant de préserver les caractéristiques notamment morphologiques de ces opérations déjà engagées.</p> <p>Zones à urbaniser 1AUEe ou 2AUE : foncier industriel disponible / potentiel de développement</p> <p>Règles adaptées au développement des services nécessaires à la satisfaction des usagers de la zone (restauration, commerces et services) dans les zones UEe et UX</p> <p>Mise en place de règles « environnementales » visant à améliorer le confort des usagers, à limiter l'impact sur l'environnement de la construction et à renforcer l'utilisation des énergies renouvelables</p>	<p>Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones urbaines mixtes : UA, UB, UC, UD - Zone économique stricte UEe - Zone économique mixte UEm (dont commerce) - Zone à urbaniser 1AUEe et 2AUE <p>Emplacements réservés :</p> <p>Création ou maintien d'emplacement réservés à destination de voirie/desserte pour faciliter l'accessibilité aux parcs d'activités et aux grands sites d'emplois.</p> <p>Autres :</p> <p>Identification de linéaires commerciaux et de linéaires toutes activités</p>

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Territoire attractif			
E. Renouveler l'offre commerciale	Règles de stationnement favorables au développement du commerce de proximité et à la restauration : pas de normes de stationnement pour les commerces de moins de 400 m ² de surface de vente ou surface de plancher et sans seuil pour la restauration (chapitre 5)	Règles : Zones urbaines mixtes où sont autorisés tous les types d'activités économiques : UA, UB, UC, UD Autorisation d'une hauteur supplémentaire en cas de commerce ou service en rez-de-chaussée dans les zones urbaines mixtes et normes de stationnement adaptés. Zone de « Nouvelle Centralité » UAb :	Zones : <ul style="list-style-type: none"> - Zones urbaines mixtes : UA, UB, UC, UD - Zone économique stricte UEe - Zone économique mixte UEm (dont commerce) - Zone à urbaniser 1AUEe et 2AUE
1. Limiter l'extension et la création des zones commerciales et réurbaniser les zones commerciales existantes	Linéaire commercial et linéaire toute activité	<ul style="list-style-type: none"> - Développement de l'intensification urbaine et de mixité fonctionnelle (co-working, pépinières d'entreprises, etc.) - Développement du commerce en tissu urbain / confortation-revitalisation des commerces et services de proximité dans les quartiers de gare 	Autres : Identification de linéaires commerciaux et de linéaires toutes activités
2. Equilibrer les différentes offres commerciales		Zone UEm dont l'objectif est d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités économiques, dont commerce, et de permettre à celles déjà implantées de se développer :	
3. Renforcer les centralités commerciales		<ul style="list-style-type: none"> - Règles souples en zone UEm (implantation, emprise au sol, gabarit, CPT) pour attirer les activités économiques - Règles sur l'insertion et la conception du projet en zone UEm (volumétrie, aspect, clôtures) - Règles permettant l'implantation prioritairement de moyennes et grandes surfaces en périphérie, au regard des normes de stationnement proportionnelles à la surface de vente - Interdiction de l'habitat en zone UEm pour maintenir la vocation économique 	
		Autorisation des commerces/services/restauration dans les zones d'activités économiques (UEe)	

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité			
A. Les mobilités comme levier de développement	Création ou maintien d'emplacements réservés à destination de voirie/desserte et infrastructures de transports.	Règles :	Zones :
1. Renforcer la cohérence entre stratégies urbaines et politiques de déplacement	Servitude de localisation à vocation voies et dessertes piétons ou passerelles. Périmètre de 500m pour le stationnement autour des gares du territoire. Favoriser la mutualisation et le foisonnement du stationnement afin de préserver les espaces libres et la perméabilisation des sols avec un dispositif incitatif : réduction des normes (20 à 30 %) selon les zones les plus denses.	Zones urbaines mixtes où sont autorisés tous les types d'activités économiques : UA, UB, UC, UD Zone de « Nouvelle Centralité » UAb : <ul style="list-style-type: none">- Développement de l'intensification urbaine et de mixité fonctionnelle (co-working, pépinières d'entreprises, etc.)- Développement du commerce en tissu urbain / confortation-revitalisation des commerces et services de proximité dans les quartiers de gare	<ul style="list-style-type: none">- Zones urbaines mixtes UA, UB, UC et UD- Zone à urbaniser 1AUm et 2AUm Emplacements réservés : Création ou maintien d'emplacements réservés à destination de voirie/desserte et infrastructures de transports + circulations douces
2. Faire d'Éole un élan pour une nouvelle mobilité	Cheminements piétons et cycles identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.	Ouverture des zones 1AU conditionnée à un niveau de desserte et d'équipement suffisant.	Autres : Servitudes de localisation (ex : ORGC à Orgeval pour une voie de desserte, route des Quarante Sous) Tracés de voies ou chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code l'urbanisme.
3. Organiser les rabattements sur les gares	Règles de stationnement modulés en fonction du taux de motorisation des ménages (chapitre 5)		
4. Faire évoluer l'usage de la voiture			
5. Aménager des pôles gares attractifs et développer l'intermodalité			
6. Développer les modes actifs et un ensemble de mobilités innovantes			

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité			
B. Un modèle urbain à renouveler	Prise en compte des risques dans le futur développement urbain (PPRi, PPRt, mouvement de terrains) Infiltration à la parcelle pour les eaux pluviales (chapitre 6) Dispositifs sur la perméabilité des aires de stationnement	Règles : Zones urbaines mixtes permettant toutes destinations sous condition (Equilibre Habitat/ Emploi/ Diminution des déplacements) : UA, UB, UC et UD Zones à urbaniser mixtes : 1AU et 2AU Règles souples (implantation, emprise au sol, gabarit, CPT) pour permettre la compacité/densification/renouvellement urbain.	Zones : - Zones urbaines mixtes UA, UB, UC et UD - Zone économique spécifiques : UEe, UEm - Zone UP (Campus PSG) - Zone à urbaniser 1AUEe et 2AUE
1. Mettre en œuvre une intensification urbaine	Assainissement collectif et déchets (chapitre 6) Introduction d'espaces végétalisés dans les espaces urbains pour améliorer la qualité environnementale et paysagère et des sites urbanisés : cœur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié ou continuité paysagère (identification au titre de l'article L.151-23 du CU en complémentarité avec l'OAP trame verte et bleue et les OAP de secteurs)	Des hauteurs supplémentaires sont autorisées pour permettre des opérations de mixité sociale (UDA2) et pour favoriser la création de nouveaux logements dans des zones d'habitat collectif (UC) Mise en œuvre de bandes de constructibilité principale et secondaire pour permettre la densification/intensification en premier rang : adapter au contexte environnementale et urbain, la constructibilité en bande secondaire (modulation des hauteurs et l'implantation des constructions (UAa, UAc, UBb) et respecter le caractère paysager des zones résidentielles (UDA). Coefficients de pleine terre et coefficients de compensation de pleine terre exigeants. Limitation de la consommation d'espace et mobilisation limitée des zones AU justifiées au regard des besoins des communes. Respect des obligations de création de logements sociaux en lien avec le PLHi et du développement économique (création d'emplois). Renouvellement urbain et notamment requalification de friches en milieu urbain.	Protection du patrimoine naturel en milieu urbain: <ul style="list-style-type: none"> • Cœurs d'îlot et lisières de jardin • Arbres identifiés • Espaces collectifs végétalisés • Boisements urbains • Continuités paysagères
2. Organiser les pôles gares comme secteurs privilégiés de l'intensification urbaine		Zones dédiées aux activités économiques avec possible mixité des fonctions économiques : UEe, UEm. Zone NS spécifique à la Seine et ses îles (NSn et NSh) qui reprend les dispositions réglementaires applicables du PPRi. Dispositions particulières dans les zones urbaines mixtes pour la gestion des risques d'origine naturelle et technologique. Dispositions particulières dans les zones économiques pour autoriser une hauteur supplémentaire en cas de pollution des sols avérée (1 mètre). Autorisation d'une hauteur supplémentaire (1 mètre) en cas de commerce ou service en rez-de-chaussée de 3,50 m dans les zones urbaines mixtes.	

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité			
<p>C. Une offre de logements performants et adaptée aux besoins de tous</p> <p>1. Garantir la réalisation des parcours résidentiels</p> <p>2. Rendre le bâti plus performant</p>	<p>Secteurs de mixité sociale applicables dans les zones UA, UB, UC, UD et les zones 1AU mixtes (chapitre 1), en lien avec le PLHI</p> <p>Emplacements réservés mixité sociale (chapitre 1) en lien avec le PLHi</p> <p>Règles de stationnement modulées en fonction du taux de motorisation des ménages (chapitre 5)</p> <p>Règles « environnementales » visant à améliorer le confort des usagers, à limiter l'impact sur l'environnement de la construction et à renforcer l'utilisation des énergies renouvelables : matériaux, isolation thermique (chapitre 4)</p>	<p>Zones urbaines mixtes : UA, UB, UC et UD et à urbaniser mixtes : 1AU et 2AU</p> <p>Spécificité de la zone UAb : développement de l'intensification urbaine et de mixité fonctionnelle</p> <p>Secteur NVs3 spécifique pour les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs pour les gens du voyage.</p> <p>Règles souples (implantation, emprise au sol, gabarit, CPT) pour permettre la compacité/densification/renouvellement urbain.</p>	<p>Les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones urbaines mixtes UA, UB, UC et UD - Zone à urbaniser 1AUm et 2AUm - Secteur NVs3 (ex : Aires d'accueil pour les gens du voyage rue des Piquettes à Buchelay) <p>Emplacements réservés :</p> <p>Emplacements réservés mixité sociale (ex : BOU I opération 100% LLS secteur Eglise à Bouafle)</p> <p>Emplacements réservés voirie-projet-transport</p> <p>Autres :</p> <p>Etiquettes de hauteur</p> <p>Périmètre d'attente pour conserver du potentiel dans le tissu urbain existant, dans l'attente d'un projet global (ex : secteur SAFRAN/SAGEM rue Louise Michel à Mantes-la-Ville)</p>

PADD	Traduction Réglementaire		
	Partie 1 du Règlement / Définitions et Dispositions Communes	Règlement de Zones	Plan de Zonage
Faire de la mobilité un vecteur d'urbanité			
<p>D. Des villes et des territoires riches de leur diversité</p> <p>1. Opter pour des modes d'urbanisation différents selon le type d'urbanité</p> <p>2. Développer une réflexion sur les formes urbaines</p> <p>3. Développer la mixité des fonctions : en centre-ville, dans les sites économiques et commerciaux</p> <p>4. Tisser des liens de solidarité</p>	<p>Secteurs de mixité sociale applicables dans les zones UA, UB, UC, UD et les zones 1AU mixtes (chapitre 1) en lien avec le PLHi</p> <p>Emplacements réservés mixité sociale (chapitre 1) en lien avec le PLHi</p> <p>Règles de stationnement modulées en fonction du taux de motorisation des ménages.</p> <p>Incitation à la mutualisation et au foisonnement (toutes zones urbaines mixtes), prise en compte des zones de nouvelle centralité et du niveau d'accessibilité en prévoyant des normes de stationnement limitées (UAb)</p> <p>Règles « environnementales » visant à améliorer le confort des usagers, à limiter l'impact sur l'environnement de la construction et à renforcer l'utilisation des énergies renouvelables : matériaux, isolation thermique (chapitre 4)</p> <p>Qualité urbaine et architecturale des constructions (Chapitre 4)</p> <p>Valorisation du patrimoine bâti dans sa diversité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les quartiers patrimoniaux et ensembles urbains de qualité, - Accompagner la reconversion et la transformation de lieux patrimoniaux (identification + protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, chapitre 4 de la partie 1) <p>Trame verte urbaine : identification d'éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>Zones urbaines mixtes permettant toutes destinations sous condition (Equilibre Habitat/ Emploi/ Diminution des déplacements) : UA, UB, UC et UD</p> <p>Zones à urbaniser mixtes : 1AU et 2AU</p> <p>Zones dédiées aux activités économiques avec possible mixité des fonctions économiques : UEe, UEm</p> <p>Règles souples (implantation, emprise au sol, gabarit, CPT) pour permettre la compactification/densification/renouvellement urbain</p> <p>Mise en place de règles qualitatives</p> <p>Mise en œuvre d'une bande de constructibilité principale/secondaire pour permettre la densification/intensification en premier rang et limiter la constructibilité en second rang.</p> <p>Coefficients de pleine terre et coefficients de compensation de pleine terre exigeants.</p> <p>Autorisation d'une hauteur supplémentaire en cas de commerce ou service en rez-de-chaussée dans les zones urbaines mixtes.</p> <p>Préservation du caractère naturel des espaces publics à dominante végétale, situés au cœur des tissus bâtis et qui ont un rôle significatif dans l'urbanisation urbaine et pérenne dans l'histoire de la ville : zone NJ.</p> <p>Pas d'interdiction de terrains familiaux et d'aires d'accueil des gens du voyage dans les zones urbaines mixtes sous condition, ainsi que dans les zones à urbaniser et création de STECAL spécifique en zone NV</p> <p>Espaces Collectifs Végétalisés (ECV) = lieux de rencontre pour mixité sociale, intergénérationnelle, etc.</p>	<p>Zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones urbaines mixtes UA, UB, UC et UD - Zone à urbaniser mixtes 1AUm et 2AUm - Zone économique stricte UEe - Zone économique mixte UEm (dont commerce) <p>Emplacements réservés :</p> <p>Emplacements réservés mixité sociale</p> <p>Emplacements réservés voirie et transport, environnement, équipement</p> <p>Protection du patrimoine bâti :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Edifice patrimoine urbain et rural (EPUR) • Ensembles bâtis • Continuités bâtis • Ensembles cohérents patrimoniaux (ECP) • Ensembles cohérents urbains (ECU) <p>Protection du patrimoine naturel en milieu urbain:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cœurs d'îlot et lisières de jardin • Arbres identifiés • Espaces collectifs végétalisés • Boisements urbains • Continuités paysagères <p>Autres :</p> <p>Linéaires de deux types : linéaire commercial et linéaire toute activité</p>

	<p>Introduction d'espaces végétalisés dans les espaces urbains pour améliorer la qualité environnementale et paysagère et des sites urbanisés : cœur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié ou continuité paysagère (identification au titre de l'article L.151-23 du CU en complémentarité avec l'OAP TVB et les OAP de secteurs)</p> <p>Règle de hauteur adaptée à la topographie</p>		
--	--	--	--

