

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

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

Construire ensemble
Grand Paris Seine & Oise



ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION

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

APPROUVEE PAR
DELIBERATION DU CONSEIL
COMMUNAUTAIRE DU 30 JUIN
2022



construireensemble.gpseo.fr

SOMMAIRE

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	5
A. LES CARACTERISTIQUES DU PLUi DE GPS&O	5
1. <i>Le PLUi de GPS&O le plus vaste d'île de France</i>	5
2. <i>L'élaboration du PLUi : une vision commune du devenir du territoire</i>	5
3. <i>Un PLUi adapté au contexte territorial unique de GPS&O</i>	6
4. <i>Les évolutions du PLUi depuis son approbation</i>	8
B. LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	9
1. <i>Le champ d'application de la modification simplifiée</i>	9
2. <i>L'objet de la modification simplifiée sur la commune de Guerville</i>	9
3. <i>L'avis des personnes publiques consultées</i>	9
4. <i>La mise à disposition du public</i>	10
5. <i>L'absence d'incidences environnementales</i>	11
C. LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLUi	13
D. TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES	13
II. EXPOSE DES MODIFICATIONS	15
A. MODIFICATION DU POURCENTAGE DE L'EMPLACEMENT RESERVE DE MIXITE SOCIALE GRVA	16
B. RELOCALISATION DE L'EDIFICE PATRIMONIAL URBAIN ET RURAL DE LA FICHE DE PROTECTION PATRIMONIALE 78291_PAT_016	20
C. CORRECTION DU SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEUR A ECHELLE COMMUNALE « LA MOTTE »	24

I. CADRE GÉNÉRAL DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A. Les caractéristiques du PLUi de GPS&O

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

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

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

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

PLUi – Modification simplifiée n°1 – commune de Guerville

CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

- > 73 communes
- > 417.000 habitants
- > 26 gares et 113 lignes de bus
- > 90km de berges de Seine
- > 76% d'espaces agricoles et naturels et forestiers

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

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

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

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

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

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

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

Cette nouvelle conception de la règle d'urbanisme :

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

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

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

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

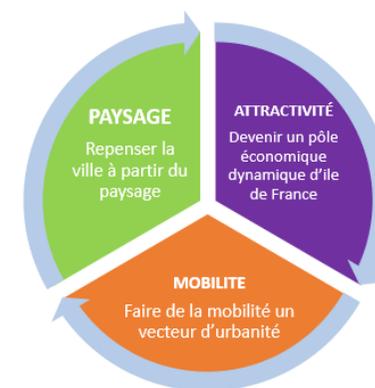
PLUi – Modification simplifiée n°1 – commune de Guerville

communautaire et offrent un environnement et un cadre de vie privilégiés à préserver.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ▶ les OAP concernant des secteurs de projets au sein d'un territoire communal (113).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHIFFRES CLÉS DU PLUi APPROUVE

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

4. Les évolutions du PLUi depuis son approbation

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

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

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

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

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

B. La procédure de la modification simplifiée

1. Le champ d'application de la modification simplifiée

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

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

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

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

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

- ▶ le schéma directeur régional d'Ile-de-France (SDRIF) ;
- ▶ les documents de programmation de la Communauté urbaine que sont :

- le programme local de l'habitat intercommunal (PLHi) qui définit pour six ans la politique de l'habitat de GPS&O pour la période 2018-2023 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET), outil de coordination qui combine politiques énergétiques et économiques mais aussi d'amélioration de la qualité de l'air et lutte contre l'artificialisation des sols.

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

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

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

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

3. L'avis des personnes publiques consultées

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

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

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

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

4. La mise à disposition du public

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

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

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

- ▶ une version papier du projet a été mise à disposition à la mairie de Guerville (78930), 4, place de la mairie aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie ;
- ▶ une version papier du projet était également consultable, sur demande uniquement et avec prise de rendez-vous, au siège social de la Communauté

urbaine Grand Paris Seine & Oise, Immeuble Autoneum, rue des Chevries, à Aubergenville (78410) ;

- ▶ le projet a également été mis en ligne sur le site construireensemble.gpseo.fr.

Le public a pu faire part de ses éventuelles observations :

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

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

Au total, deux observations ont été émises dans le cadre de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLUi sur la commune de Guerville.

La première observation n'avait pas de lien avec le projet de modification simplifiée présenté. Il s'agissait d'une demande de réduction d'un espace boisé classé et de la bande des 50 mètres associée au massifs boisés de plus de 100 hectares.

La seconde observation n'appelait pas de réponse particulière puisqu'il s'agissait d'une demande de renseignement sur les évolutions envisagées sur les OAP de secteur à échelle communale « La Motte » et « Les Castors ».

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

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

5. L'absence d'incidence environnementale

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

Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles, publié au Journal Officiel du 15 octobre 2021 clarifie la procédure de modification simplifiée. Il est créé un nouvel article R.104-12 du code de

l'urbanisme. Ce nouvel article exempte d'évaluation environnementale les procédures de modifications ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

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

Les dates clés de la procédure

OCTOBRE 2021
Engagement de
la procédure



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

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



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



MAI-JUIN 2022

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. Tableau des superficies de zones

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

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

PLUi - modification simplifiée – commune de Guerville

II. EXPOSE DES MODIFICATIONS

La modification simplifiée communale de Guerville compte trois sujets :

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

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

Contenu de la modification

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

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

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

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

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

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

Tableau des emplacements réservés

GRVA	GUERVILLE	65% LLS Secteur des Castors	ZA 71, 73, 75, 76, 78, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 183	10897 m ²	Commune
------	-----------	-----------------------------	---	----------------------	---------

APRES

Tableau des emplacements réservés

GRVA	GUERVILLE	40% maximum de LLS Secteur des Castors	ZA 71, 73, 75, 76, 78, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 183	10897 m ²	Commune
------	-----------	--	---	----------------------	---------

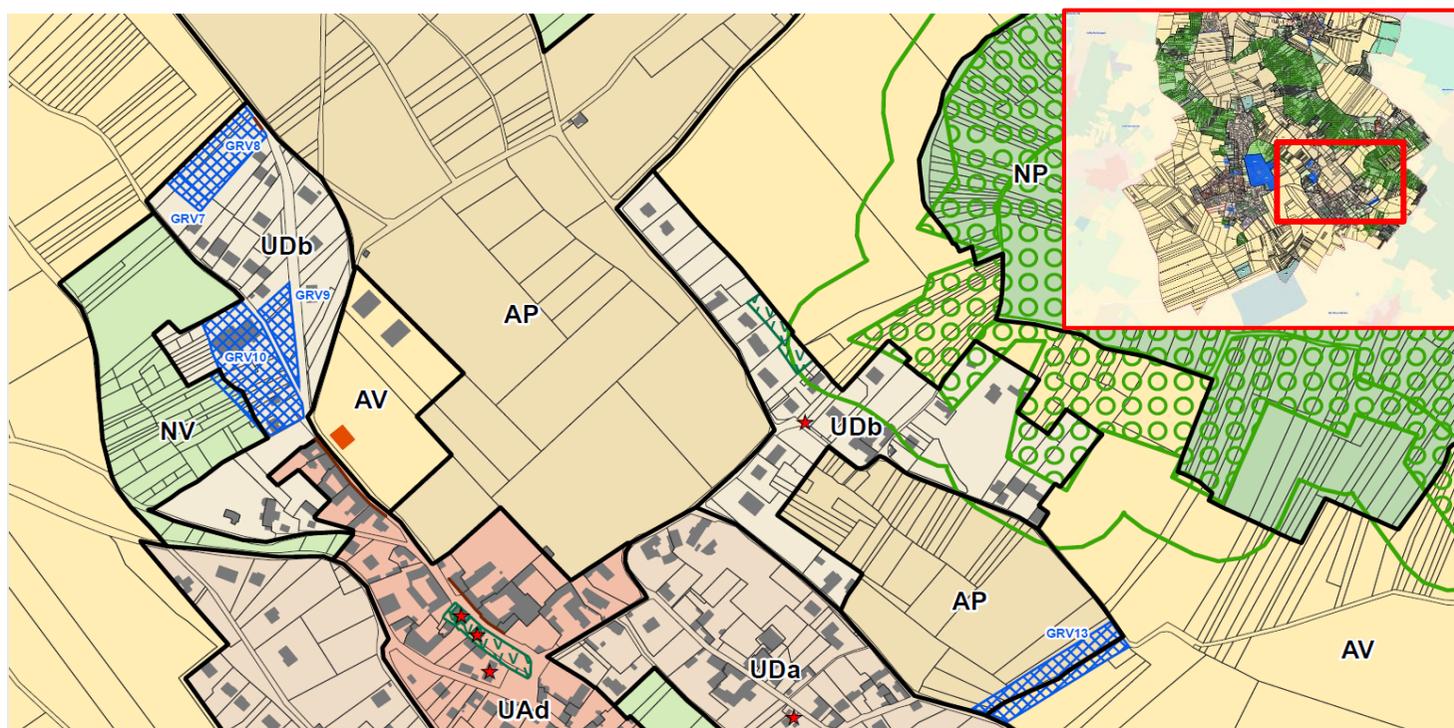
PLUi - modification simplifiée – commune de Guerville



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

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

Localisation de la modification



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

Contenu de la modification

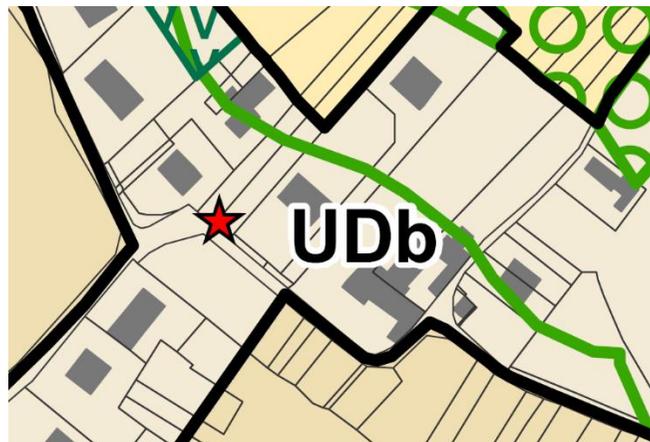
Le lavoir des Roches a été localisé, sur le plan de zonage de la commune et sur sa fiche patrimoine, sur les parcelles ZF 41 et ZF 42. Toutefois, **celui-ci est en réalité situé au carrefour des parcelles 306, 328 et 291 de la section cadastrale ZF.**

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

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

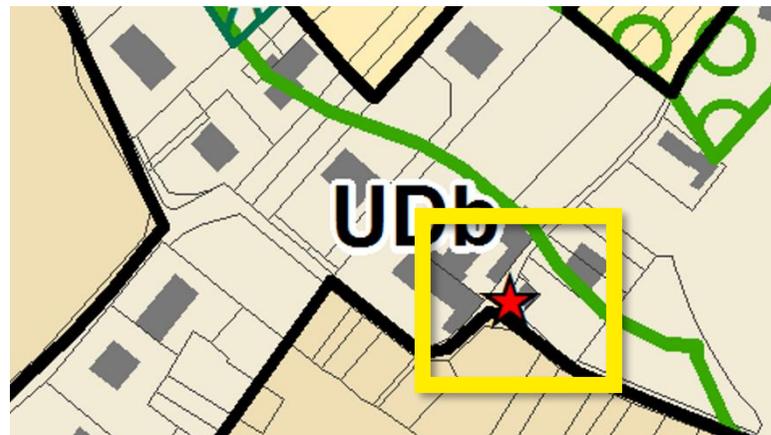
AVANT

Plan de zonage de la commune



APRES

Plan de zonage de la commune



Fiche de protection patrimoniale 78291 PAT 016



Guerville

Edifice patrimoine urbain et rural

78291_PAT_016

Nom : Lavoir des Roches

Typologie : Patrimoine urbain et rural

RUE DES ROCHES



Etat : Bon et transformé **PROTECTION :**
Remarquable

Genèse

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

Fiche de protection patrimoniale 78291 PAT 016



Guerville

Edifice patrimoine urbain et rural

78291_PAT_016

Nom : Lavoir des Roches

Typologie : Patrimoine urbain et rural

RUE DES ROCHES



Etat : Bon et transformé **PROTECTION :**
Remarquable

Genèse

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

PLUi - modification simplifiée – commune de Guerville

Contenu de la modification

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

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

Effets de la modification sur les pièces du PLUi

AVANT

OAP de secteur à échelle communale « La Motte »



APRES

OAP de secteur à échelle communale « La Motte »

