

Annexe 3-3

ENQUÊTE ELABORATION PLUi du GPS&O

GRILLE DE DEPOUILLEMENT DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DANS LE SECTEUR 8 ET AU SIEGE DE L'ENQUÊTE

Grille de dépouillement des observations recueillies, selon les thèmes retenus, lors de l'enquête publique portant sur l'enquête PLUI du Grand Paris Seine & Oise (GPSEO)

REGISTRES PAPIER RECUEILLIS DANS LES COMMUNES DU SECTEUR 8 ET AU SIEGE DE L'ENQUÊTE

NB : Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations, courriers ou courriels figurent en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation ou courrier lorsque le thème retenu y est évoqué.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p align="center">← Observations Courriers ou mails</p> <p align="center">Concertation préalable</p> <p align="center">Habitat</p> <p align="center">Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p align="center">OAP échelle communale</p> <p align="center">OAP enjeux métropolitains</p> <p align="center">OAP commerce et artisanat</p> <p align="center">Cœurs d'îlots</p> <p align="center">TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p align="center">Conso espaces naturels et agri</p> <p align="center">Développement économique</p> <p align="center">Cadre de vie et environnement</p> <p align="center">Propositions changement de zonage</p> <p align="center">Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p align="center">Dossier et règlement écrit</p> <p align="center">Règlement graphique</p> <p align="center">Emplacements réservés</p> <p align="center">Mobilité et stationnement</p> <p align="center">Dossier -composition-organisation</p> <p align="center">Autres problématiques du PLUI</p> <p align="center">Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p align="center">Avis résumé de la commune des Mureaux</p> <p>Le 20 février 2019, le conseil municipal des MUREAUX a rendu un avis favorable avec des prescriptions</p> <p>II. PADD</p> <p>La commune souhaite que la Communauté Urbaine reprenne les remarques annexées à la Délibération du 17 mai 2017 avec ses remarques</p> <p>Lors du Conseil Municipal du 20 février 2019 les points suivants ont été soulevés:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Introduire un coefficient de biodiversité, - Mettre en place un plan de déplacement prenant en compte tous les modes de déplacement, le stationnement dynamique, les véhicules partagés, etc, - Intégrer la politique foncière dans le document pour la mise en œuvre des projets structurants (Action Cœur de Ville, NPNRU), - Prendre en compte l'urbanisme du ciel (réseaux, déplacements), - Prendre en compte l'urbanisation des fleuves et rivières, - Le PLUi n'est pas assez ambitieux sur les questions de biodiversité et de protection de l'agriculture, - Intégrer le Plan Climat-Air-Energie Territorial introduit par la loi de transition énergétique <p>III. OAP</p> <p>OAP de secteurs à enjeux métropolitains :</p> <p>La commune demande :</p> <p style="padding-left: 20px;">Préciser que les tracés sont à titre indicatif.</p> <p style="padding-left: 20px;">Mettre en cohérence le plan de zonage avec les OAP</p> <p style="padding-left: 20px;">Des ajustements dans le texte des OAP sont à prévoir :</p> <p>OAP Secteur Centre-Gare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le secteur Ouest : faire apparaître de manière plus visible l'espace public structurant à créer - Faire figurer le tramway du ciel jusqu'au sud de la ville (carte avec le tracé du TCSP) 																				<p>Voir rapport de la MOA pièce n° 5 : réponse avis commune.</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p>- Faire figurer la passerelle piétonne entre la commune des Mureaux et de Meulan sur le plan de l'OAP.</p> <p>- Supprimer la façade urbaine à valoriser entre la médiathèque et le rond-point rue Gambetta.)</p> <p>- Ajouter une façade urbaine à valoriser sur la RD 154.</p> <p>- Modifier l'emprise du parc à préserver entre la rue Aristide Briand et l'avenue Paul Raoult pour être en cohérence avec le dossier de ZAC qui est un îlot constructible</p> <p>- Mettre en cohérence l'OAP avec le projet de centre-ville et celui de la Seine-Centre-Gare avec la création de liaisons douces, et les recompositions foncières</p> <p>- Des erreurs matérielles ont été constatées sur le nom des voiries (rue Henri Dunant - rue Madeleine Roche - Avenue Paul Raoult)</p> <p>OAP Entrée Sud – Musiciens</p> <p>Au sud, le futur équipement sportif se retrouve dans un espace vert, il conviendrait de faire les modifications nécessaires pour permettre cet équipement</p> <p>Prévoir une façade urbaine à valoriser sur le centre commercial des Pléiades</p> <p>Revoir l'emprise du parc Molière et de l'espace vert en réseaux</p> <p>Prévoir une liaison douce à valoriser dans le parc du Sautour</p> <p>OAP Trame Verte et Bleue et Belvédères</p> <p>Les cartes présentées dans les documents ne sont pas lisibles</p> <p>Rappeler la carte des trames bleues réalisées par la commune des Mureaux et la remise au jour du Rû d'Orgeval. Les intégrer dans les cartes sans contraintes d'in constructibilité dans la rédaction</p> <p>Dans le secteur Ouest, supprimer le corridor écologique qui traverse la voie ferrée</p> <p>Des erreurs matérielles ont été identifiées</p> <p>page 11, paragraphe 3 : le paragraphe « les haies qualitatives [...] » est en double</p> <p>pages 13 et 104 : la zone tampon de 35m n'est pas lisible sur la carte</p> <p>page 31 : mettre en cohérence la légende et les cartes de l'Atlas (exemple: le figuré des marres et mouillères ne correspond pas avec le figuré des cartes)</p> <p>IV. Règlement</p> <p>Parties 1 et 2 : règlement par zone</p> <p>Partie 1 : définition et dispositions communes</p> <p>- Bande de constructibilité : prévoir une réglementation pour les parcelles en drapeau existantes Schéma sur les limites séparatives à modifier : mise en cohérence des limites séparatives</p> <p>- avant l'approbation du PLUi pour permettre des évolutions du bâti. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : imposer une distance minimale de 6m pour permettre la création d'ouvertures</p> <p>- La commune souhaite maintenir ses filets de hauteurs. Il conviendra cependant de les ajuster suite aux modifications foncières</p> <p>- Prévoir des étiquettes de hauteur de 16 m sur le quartier de rénovation urbaine [plan avec proposition d'étiquettes de hauteur</p>																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p>- L'ER LMU 39 (prolongement de la rue de la Paix jusqu'à la Seine] est au bénéfice de GPSEO pour la partie de la rue de l'Imprimerie et au bénéfice de la 'commune pour le chemin piétonnier allant jusqu'à la Seine</p> <p>- L'ER LMU 57 (équipement ou espace public à côté de la gare doit être au bénéfice de GPSEO et non de la commune comme mentionné dans les documents)</p> <p>- Revoir le tracé de l'ER LMU2C en inadéquation avec le projet de NPNRU</p> <p>Partie 5 : plans de zonage</p> <p>- Linéaire toutes activités : une partie du linéaire est en linéaire commercial, il conviendra de le mettre en linéaire toutes activités.</p> <p>- Reprendre le découpage de l'espace boisé classé et des zones de lisière de 50m du PLU en vigueur sur l'ensemble de la commune.</p> <p>- Mettre à jour les cœurs d'îlots et les boisements urbains en excluant les constructions existantes (plan avec les modifications</p> <p>- Supprimer les alignements d'arbre sur la rue Henri Dunant et la RD 43 pour la réalisation du projet pôle Gare</p> <p>- Mettre à jour le plan de zonage avec le plan des arbres identifiés sur le quartier de rénovation urbaine. - Mettre en cohérence le plan de zonage avec les OAP.</p> <p>- Supprimer les zones UCb du zonage et les basculer en zone UCa</p> <p>- Revoir le découpage de la zone naturelle NJ au sud de la ville. En effet, tel qu'il est actuellement il ne permet pas la réalisation du NPNRU et la réalisation d'un pôle éducatif.</p> <p>- Modifier le zonage dans le parc du Sautour pour permettre la réalisation de l'équipement sportif. Il serait souhaitable de basculer la zone NE en zone UX.</p> <p>- Représenter le chemin de Halage le long de la Seine sur la partie Est, en limite avec les propriétés d'Ariane Group.</p> <p>- Classer la déchèterie en zone UX et non en zone pavillonnaire pour permettre des évolutions de celle-ci en attendant son déplacement.</p> <p>- Ajuster le tracé du zonage sur le secteur du stade Léo Lagrange</p> <p>- Revoir le tracé du parc Molière en fonction des limites foncières. En effet, la zone NJ est plus importante et grève la constructibilité des îlots.</p> <p>- Permettre la réalisation de la station GNV à l'entrée Ouest de la ville en zone NV</p> <p>V. Annexes</p> <p>Partie 1 : liste des servitudes d'utilité publiques :</p> <p>- Erreur matérielle : il ne s'agit pas de l'avenue des Murets mais de la RUE des Murets</p> <p>Partie 3 : Annexes de l'article R.151-53 et documents à titre d'information Inclure les éléments suivants :</p> <p>- Le plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome des Mureaux approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 octobre 2018.</p> <p>- L'arrêté préfectoral du 17 juillet 2018 instituant les servitudes d'utilités publiques au droit de l'ancien site Sherwin Williams France Finishes</p>																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
	<ul style="list-style-type: none"> - la servitude l'élagage - la servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes expresses et des déviations d'agglomération - la zone de sensibilité archéologique - La zone franche urbaine - L'arrêt du préfet du 28 octobre 2008 de l'entreprise Pyroalliance - Les aléas retrait-gonflement des sols argileux 																						
	Obs 1			X																X	X	<p>M CARRIERE a écrit : La communauté urbaine GPS&O n'a pas satisfait l'obligation légale de produire le plan climat au territoire (PCAET) qui s'impose aux PLUI. Et bien qu'à ce jour elle existe depuis le 1er janvier 2016 soit quasi 3ans et demi.</p> <p>De fait lorsque le PCAET sera promulgué, il deviendra obligatoire de réviser le PLUI s'il est voté votée en décembre 2019.</p> <p>Sursoir au vote du PLUI pour finir le PCAET évitera 1 temps colossal perdu en palabres et travail. La stratégie d'adaptation au changement climatique n'est même pas déclinée alors que votée à l'unanimité au comité de bassin Seine Normandie en décembre 2016. le PADD est un document très en retard sur les problématiques de développement durable voire d'adaptation pour la population de GPS&O évalué à 410 000 habitants pour la 1ère CU de France !</p> <p>L'OAP du centre-ville est une honte en tenue de contenu car elle ne prend en aucune façon la mobilité au centre gare (qui enregistré quasi 7000 voyageurs/jour) SNCF (et 3 millions de voyageurs/ans à la Gare routière. Sans les relations de multimodalité avec les villes de la Rive Droite ou de la rive de l'autoroute A13.</p> <p>La délibération du conseil municipal de la ville en date du 17 mai 2017 vote à l'unanimité n'a pas été intégrée aux travaux de la CU</p> <p>Conclusion. Ce PLUI est un document qui n'existe que pour satisfaire un objectif politique afin de présenter un consensus minimal avec les échéances des élections municipales de 2020.</p> <p>Non seulement il est plus que perfectible absolument pas en phase avec les besoins de citoyens et des lacunes énormes notamment sur la devant soi-disant se relever 1 vecteur et d'attractivité.</p> <p>Cette 1ère ébauche ne devrait pas eu égard à son contenu être livrée au vote de la CU. Le travail a beau avoir été important il n'en reste pas moins un excellent brouillon.</p>	Le Plan Climat Air Energie de GPS&O, est en cours d'élaboration. Le PLUI arrêté intègre d'ores et déjà les éléments de son diagnostic validé (cf. Etat initial de l'environnement, RP, P259 et suivantes). La Communauté Urbaine de GPS&O, autorité organisatrice et coordinatrice de la transition énergétique sur son territoire, devra œuvrer avec les nombreux acteurs (communes, entreprises, citoyens, etc.) pour l'atteinte des objectifs fixés par ce plan, compatible avec les lois Grenelles I et II, la loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte et le Schéma Régional Climat Air Energie. Le PLUI de GPS&O veille déjà à intégrer ses enjeux. Une évolution future pour intégrer si besoin des dispositions supplémentaires en faveur de l'amélioration de la qualité de l'Air et du Climat (cf. P. 58 du RP Cohérence du projet au regard des enjeux supra-communaux) pourra être proposée. À ce titre il convient de préciser que le PCAET ne fait pas partie des documents supra-communaux nécessitant une mise en comptabilité obligatoire dans le délai de 3 ans visé à l'art. L. 131-4 du Code de l'Urbanisme comme un SCOT, un PDU, un PLHI ou un PEB). Le PCAET est uniquement pris en compte par le PLUI (art. L. 131-5 du Code de l'Urbanisme).
	Obs 2		X	X							X									X		<p>M CARRIERE a écrit : Le premier éco quartier de GPS&O qui a eu le label en phase 4 en 2017 est l'écoquartier Molière (label 3 en décembre 2014) de la ville et qui se trouvait être aussi le projet de rénovation urbain (ANRU1). C'est le 1er projet ANRU labellisé éco quartiers de France</p> <p>La volonté affichée par la municipalité et que l'ensemble des projets urbains</p>	Le Plan Climat Air Energie de GPS&O, est en cours d'élaboration. Le PLUI arrêté intègre d'ores et déjà les éléments de son diagnostic validé (cf. Etat initial de l'environnement, RP, P259 et suivantes).

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																					sur le site adapte les 20 engagements du label Ecoquartier Or cela ne figure absolument pas aux OAP comme spécificité que ce soit à l'OAP centre gare est à l'OAP entrée Sud Musiciens. Il s'agit d'une erreur dommageable dans la mesure où le PLUI est l'outil de développement de projets urbains ambitieux qui s'insèrent dans la stratégie d'adaptation aux changements climatiques avec un travail sur l'îlot de chaleur urbain et la question de l'énergie tant sur le bâti que toutes les mobilités. La ville a fait un bilan carbone territoire adossée à la Convention européenne des maires avec les 3x20 soit réduire de 20 % l'énergie introduit plus 20 % d'énergie(s)renouvelable(s) et réduire de 20 % les émissions de gaz. Il a joint un extrait de la libération du 17 mai 2017	La Communauté Urbaine de GPS&O, autorité organisatrice et coordinatrice de la transition énergétique sur son territoire, devra œuvrer avec les nombreux acteurs (communes, entreprises, citoyens, etc.) pour l'atteinte des objectifs fixés par ce plan, compatible avec les lois Grenelles I et II, la loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte et le Schéma Régional Climat Air Energie. Le PLUI de GPS&O veille déjà à intégrer ses enjeux. Une évolution future pour intégrer si besoin des dispositions supplémentaires en faveur de l'amélioration de la qualité de l'Air et du Climat (cf. P. 58 du RP Cohérence du projet au regard des enjeux supra-communaux) pourra être proposée. À ce titre il convient de préciser que le PCAET ne fait pas partie des documents supra-communaux nécessitant une mise en comptabilité obligatoire dans le délai de 3 ans visé à l'art. L. 131-4 du Code de l'Urbanisme comme un SCOT, un PDU, un PLHI ou un PEB). Le PCAET est uniquement pris en compte par le PLUI (art. L. 131-5 du Code de l'Urbanisme).	
	Obs 3																				X	M. CARRIERE a écrit : En pleine période caniculaire qui pour la 1 ^{ère} fois n'a pas pris de « vacances scolaires » le PLUI n'a aucune référence SNBC soit Stratégie Nationale Bas Carbone ; dont chacun sait que les émissions qui créent d'ailleurs des pollutions aggravant lors des périodes ne sont pas prises en compte. Il n'y a aucune contrainte a minima d'imposition de bilan carbone lors de toutes les opérations de construction voire déconstructions y compris les opérations des institutions (route berges passerelles,).. Les objectifs issus de la COP 2015 ne sont toujours pas tenus, être dans les objectifs de la SNBC n'est pas 1 geste a minima progressiste. Comme acté lors des points précédents, la CU participe à l'aggravation du climat et donc ne participe pas de l'évolution de l'agriculture	Les enjeux de développement durable sont traduits à des échelles plus opérationnelles et selon les décrets d'application et les lois promues.
	Obs 4					X										X						Mme GROCH a écrit : Après consultation de la proposition du PLUI, je pense qu'il serait judicieux de revoir la délimitation de la zone UEe concernant la seconde moitié de la rue Jean Jaurès étant donné que de nombreuses habitations individuelles se retrouvent englobées dans cette zone « activité économique ». La délimitation de cette zone pourrait passer plus au sud de manière à ne pas inclure ces habitations	Il est envisagé de modifier le zonage afin d'intégrer les constructions existantes en zone UDd du PLUI et ainsi permettre les constructions à usage d'habitation.

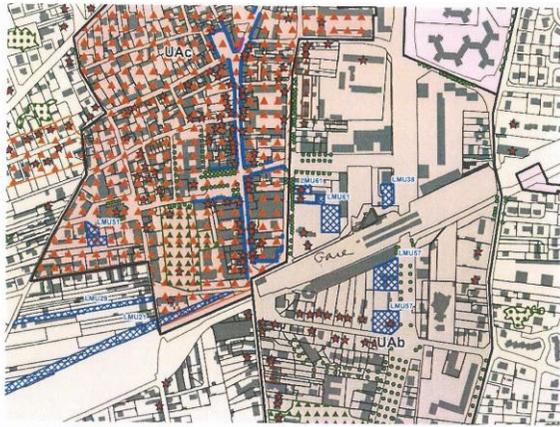
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 5						X									X							Mme VALLON a écrit : Pourquoi enclaver les habitations de la moitié de la rue Jean-Jaurès dans l'activité économique zone UEc. Je ne suis pas d'accord que le 84, rue Jean-Jaurès soit inclus dans cette zone	Il est envisagé de modifier le zonage afin d'intégrer les constructions existantes en zone Udd du PLUI et ainsi permettre les constructions à usage d'habitation.
Obs 6						X									X							M. GROCH et Mme MANGIONE ont écrit : Nous rejoignons notre sœur Chantal sur ce sujet et confirmons notre désaccord sur cette décision	Il est envisagé de modifier le zonage afin d'intégrer les constructions existantes en zone Udd du PLUI et ainsi permettre les constructions à usage d'habitation.
Obs 7			X									X			X							Mme MIDROUILLET a écrit : je dépose ce jour dans le registre d'enquête publique relative au PLUi GPS&O, agrafée aux pages 11 12, en double exemplaire un dossier d'observation et de requête concernant ma maison à l'adresse au Mureaux. Ce dossier comporte une page de présentation, une lettre de 4 feuilles, 7 documents joints numérotés de 1 à 7, au total 17 feuillets en double exemplaire La requête concerne l'inscription de son bien (et domicile) dans un Emplacement Réservé (LMU 61) et la demande de levée de la protection patrimoniale faite par la mairie. Elle demande l'annulation de la servitude d'Emplacement Réservé portant sur la parcelle et le maintien de la protection patrimoniale dont bénéficie la maison. <u>Liste des pièces du dossier :</u> Un mémoire de 4 feuillets exposant la situation et présentant les raisons sur lesquelles se fonde la requête. 7 documents joints numérotés de 1 à 7: 1. extrait du plan de zonage des Mureaux dans le PLUi : quartier centre-ville et gare 2. extrait du plan de zonage des Mureaux : quartier de la gare, zone Nord-Ouest 3. extrait du PLUi GPS&O, IV Règlement, partie 4, Annexe au règlement : Emplacements Réservés 4. extrait du PLUi, Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager : fiche de protection 78440_PAT_227 portant sur la maison sise au 69 boulevard Victor Hugo (2 feuillets) 5. Délibération du conseil municipal des Mureaux en date du 20 février 2019 : Tableau de synthèse - avis de la commune sur projet PLUi arrêté (2 feuillets avec un plan en annexe) 6. extrait du PLUi : Les Mureaux Secteur centre-gare, Schéma des OAP 7. courriel adressé par le CAUE 78 à la CU et réponse (2 feuillets) Je sou mets à votre attention une requête qui concerne au premier chef mon bien immobilier aux Mureaux, mais aussi les formes d'urbanisme que la commune compte adopter pour la création du nouveau quartier de la gare	La suppression de certaines protections patrimoniales en centre-ville est une demande de la commune énoncée dans son avis officiel afin de permettre la réalisation du projet de réaménagement du pôle gare dans le cadre de la déclaration d'utilité publique EOLE. C'est un projet d'aménagement global et d'intérêt général, il n'est donc pas envisagé de conserver cette protection. L'outil Emplacement Réservé (ER) permet d'afficher l'intention de la collectivité bénéficiaire de réaliser un équipement public d'intérêt général dont l'objet est défini dans la liste des ER. Il empêche le propriétaire de pouvoir user de son droit de construire sur le terrain identifié sur le plan de zonage, sauf permis précaire. En contrepartie, les propriétaires qui font l'objet d'emplacements réservés bénéficie d'un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. C'est le bénéficiaire de l'ER qui est mis en demeure d'acquérir. L'outil ER ne permet pas d'obliger le propriétaire à vendre son terrain au bénéficiaire. Seule une procédure d'expropriation l'obligera mais cela relève d'une autre procédure liée à un déclaration d'utilité publique (Hors PLUI). Il n'est pas envisagé de supprimer cet ER.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>en vue de l'arrivée du RER Eole dans un proche avenir.</p> <p>1. Le plan de zonage des Mureaux a inclus dans un Emplacement Réservé (E.R. LMU 61) ma résidence principale située à l'adresse 69 boulevard Victor Hugo. (Voir documents joints n° 1 et 2: extrait du plan de zonage (centre-ville et quartier de la gare) avec indication de l'E.R. en hachuré bleu; Voir document joint N° 3 : PLUi IV Règlement, partie 4, annexe au règlement : Emplacements Réservés, typologie, destination, bénéficiaire de l'E.R. LMU 61)</p> <p>2. Ce bien est une maison de meulière située sur une parcelle de 293 m², formant un rectangle avec un côté de 11m sur la rue et 26 m de profondeur, inscrit au cadastre en section AO n0366.</p> <p>La maison est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural des Yvelines comme patrimoine architectural remarquable. Elle fait l'objet de la fiche 78440_PAT_227, dans la partie 3 du PLUi consacrée à la protection du patrimoine urbain et paysager (Voir document joint N°4 : fiche 78440-PAT-227)</p> <p>Cependant, dans ses observations sur le PLUi adressées à la Communauté Urbaine en février 2019, le conseil municipal a demandé que certaines maisons du quartier de la gare - dont la mienne - soient supprimées de la liste de protection comme architecture remarquable. (Voir document joint n° 5 : Tableau de synthèse - avis commune sur projet PLUi arrêté, partie 3)</p> <p>Protection du patrimoine architectural et urbain avec un schéma joint marquant par des croix sur le plan de zonage les bâtiments à supprimer de la protection du patrimoine bâti (annexe 7).</p> <p>Je demande - que le bien dont je suis propriétaire et qui est ma résidence principale à l'adresse 69 boulevard Victor Hugo, Les Mureaux, soit retiré de l'Emplacement Réservé LMU 61, car ce marquage est vraisemblablement l'étape préalable à une expropriation - et que le caractère patrimonial de la maison soit maintenu par le maintien de la fiche correspondante au PLUi, afin que cette maison puisse être conservée en tant que témoignage du patrimoine architectural des Mureaux par-delà les transformations qui affecteront le périmètre du quartier de la gare dans un proche avenir.</p> <p>J'exposerai les raisons sur lesquelles j'appuie ma requête. La commune peut à mes yeux faire droit à ma demande sans compromettre en rien ses projets de construction et de densification du quartier de la gare. Il s'agit de donner à ce quartier un nouveau visage tout en respectant le bâti historique existant, conformément aux principes énoncés à maintes reprises tout au long de la présentation du PLUi (PADD et OAP).</p> <p>1. La ville dispose d'importants réservoirs fonciers autour de la gare Le boulevard Victor Hugo fait l'objet depuis plusieurs années d'une veille foncière qui a permis à la commune d'acquérir par préemption la plupart des</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>biens situés entre la voie ferrée et la rue Henri Dunant. Une grande partie du quadrilatère délimité par la voie ferrée, la place de la gare, la rue Henri Dunant et le boulevard Victor Hugo est composée de garages désaffectés, propriété de l'EPFY, de parkings et de biens déjà préemptés par la mairie. Cet espace libre permet très largement de disposer plusieurs petits immeubles de 2 à 4 étages pour réaliser le programme de construction de logements inscrit dans le projet d'urbanisme de la ville pour ce quartier. Un projet de ce type a déjà été soumis à la commune par une agence d'architecture connue pour ses belles réalisations aux Mureaux, l'agence JAM. Or, le projet de cette agence préserve les maisons anciennes bordant le boulevard Victor Hugo - et cela « polir des raisons d'échelle » selon le commentaire de l'architecte, c'est à dire pour préserver une transition architecturale entre les maisons du vieux village et Il ne manque pas par ailleurs d'espaces proches de la gare appropriés pour l'implantation de nouvelles habitations, tels l'ancienne scierie Coutin, une friche industrielle située à 300 m de la gare, qui n'attend que d'être mise en valeur pour densifier le centre-ville, ainsi que de nombreux espaces vacants au sud de la gare.</p> <p>Le maire se plaît à souligner à l'adresse des journalistes ou en conseil municipal que la ville a la chance de disposer d'un vaste réservoir foncier pour réaliser ses projets de construction.</p> <p>Pourquoi dans ces conditions recourir à des procédés aussi rudes que l'E.R., appliqué à un bien occupé comme résidence principale et de plus inscrit comme patrimoine architectural ?</p> <p>2. Les projets d'aménagement doivent respecter le tissu urbain existant Mon bien est situé à l'angle extérieur du périmètre défini plus haut. Il n'est pas « à proximité immédiate de la gare » comme l'affirme le commentaire de l'E.R., associant cette proximité à un impératif de « recomposition foncière », c'est à dire à une nécessaire expropriation, comme s'il y avait là une évidence.</p> <p>Le pôle gare à strictement parler recouvre la gare, la place de la gare et l'emplacement prévu pour la gare routière au sud de la voie ferrée. (Voir le document joint n° 6, carte extraite du PLUi : Les Mureaux Secteur centre- gare Schéma des OAP : la bulle bleue cernant la Centralité gare/pôle multimodal ne recouvre pas la zone où se trouve ma maison.)</p> <p>Si l'on élargit le périmètre d'intervention foncière autour des gares à 500m ou 800 m, cela signifie-t-il qu'il est nécessaire d'expulser de cette zone tous les propriétaires privés ? Cette vision d'un urbanisme entièrement entre les mains des pouvoirs publics relève d'une conception singulièrement directiviste et autoritaire. C'est celle qui a présidé il y a 50 ans à la fondation de villes créées par décision d'État telles que Cergy, Marne la</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>Vallée, Evry, Saint Quentin - villes abstraites qui ont grand mal à devenir des villes organiques et à s'incarner dans une population réelle. Est-il vraiment nécessaire de chasser les habitants installés et de faire table rase du bâti existant pour concevoir de nouveaux quartiers ? Encore une fois, cette approche contredit les principes de base énoncés dans le PLUi qui préconise l'insertion en douceur dans le tissu urbain existant.</p> <p>3. Servir les promoteurs immobiliers ? La <i>typologie</i> et la <i>destination</i> associées à l'Emplacement Réservé LMV61 dans le PLUi, Typologie : « Equipement public », Destination : « Recomposition foncière ... » sont extrêmement vagues. (Voir document joint N° 3)</p> <p>Au cours d'un entretien qu'il m'a accordé, le maire n'a pu rien me dire de précis au sujet de ses visées à l'égard de mon bien. Là encore, le plus probable est qu'il se réserve la possibilité de remettre à un aménageur ultérieur un terrain coupé au carré et libre de toute occupation, que l'aménageur pourra construire à sa guise sans avoir à s'embarrasser d'harmoniser constructions nouvelles et bâti historique de la ville.</p> <p>Ceci encore une fois est en contradiction avec les principes énoncés par le PLUi lui-même, à savoir « accroître la construction aux abords des gares, en particulier celles desservies par Eole, à condition de bien s'insérer dans le tissu urbain environnant » (dans : PLUi Infos nOS 2018)</p> <p>4. La demande de levée de la protection patrimoniale faite par la mairie va à l'encontre des objectifs du PLUi.</p> <p>La demande adressée par la mairie à la Communauté Urbaine en février 2019 concerne plusieurs maisons anciennes : deux au sud de la gare, actuellement inoccupées, sont situées sur l'emplacement prévu pour la future gare routière. Au nord de la gare, les 3 maisons visées (dont la mienne), sont situées le long du boulevard Victor Hugo.</p> <p>(Voir document joint nOS, Tableau de synthèse, avis de la commune sur le projet de PLUi, partie 3 : Protection du patrimoine architectural et urbain et le plan en annexe (annexe 7)</p> <p>J'ai alerté à ce sujet le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement des Yvelines (CAVE 78), responsable de l'inventaire du bâti intéressant, remarquable ou exceptionnel de la région. L'architecte conseil, chargée du patrimoine architectural des Mureaux, Mme Hélène Bouisson, a bien voulu intervenir auprès de la mairie en signalant le risque d'une « banalisation et standardisation » en cas d'atteinte à des bâtiments « qui témoignent de l'histoire de l'urbanisation du territoire du GP S&O »</p> <p>(Voir document joint no1 : courrier du CAUE à la CU et réponse de celle-ci.) La réponse du service d'urbanisme de la mairie témoigne par sa brutalité des</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>intentions qui président à la demande de déclassement : « la protection n'empêche aucunement la démolition des bâtiments, dès lors qu'il s'agit d'intérêt général » et « il s'agit d'une volonté de clarification soutenue par la commune ».</p> <p>On peut précisément contester que l'intérêt général consiste à détruire l'image originale et authentique du vieux centre-ville, alors même qu'il est tout à fait possible de densifier et de construire en conservant le bâti historique environnant, comme le montre le projet de l'agence JAM.</p> <p>Et que penser du terme de « clarification » ! Appliqué à l'élimination de bâtiments protégés. Il s'agit là encore du projet de table rase, visant à offrir aux promoteurs un espace nettoyé du bâti existant et à leur épargner la peine d'intégrer la ville ancienne et les constructions nouvelles.</p> <p style="text-align: center;">Conclusion</p> <p>Le marquage de mon bien comme emplacement réservé joint à son déclassement comme édifice remarquable à l'inventaire du patrimoine architectural laissent présager une procédure d'expropriation et la volonté de destruction de cette maison.</p> <p>Pourtant la commune dispose d'un important réservoir foncier autour de la gare et à ses abords permettant conformément à son projet d'urbanisme de construire un programme de logements et de densifier le secteur.</p> <p>Un projet au moins, celui qu'a soumis à la mairie son architecte-conseil (agence JAM) propose une possibilité en ce sens, préservant les maisons anciennes du boulevard Victor Hugo.</p> <p>La destruction de ma maison, bien qu'inscrite comme patrimoine remarquable de la commune, n'est pas conforme aux objectifs du PLUi et n'est pas dans l'intérêt général</p> <p>La procédure d'expropriation qu'annoncent les mesures prises par la mairie peut être évitée sans dommage pour le projet de densification du centre-ville. Une telle procédure inflige en elle-même un grave préjudice au citoyen qu'elle frappe puisqu'elle porte atteinte au droit de propriété, l'un des fondements de notre société. L'État ou la collectivité ne devraient y avoir recours qu'en cas d'absolue nécessité. Pour les raisons exposées ci-dessus, ce n'est pas le cas dans la situation présente.</p> <p>La mesure d'emplacement réservé est de plus superfétatoire, car mon bien est « situé dans une partie du territoire de la commune des Mureaux soumise au droit de préemption renforcé ». Il n'est donc nullement nécessaire pour la commune de l'inclure dans un E.R. pour s'assurer que ce bien lui reviendra si je le mets en vente ou après mon décès.</p> <p>De mon point de vue en revanche, cette servitude urbaine me place sous la menace permanente d'une expropriation possible à tout moment. Cette pression psychologique est particulièrement difficile à vivre quand on avance</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>en âge. Il est difficile à une septuagénaire de se projeter sereinement dans un changement de résidence forcé.</p> <p>Pour finir sur une note paysagère et verdoyante, je ferai remarquer que les dimensions de ma parcelle (AO 366) sont bien modestes (Hm de côté sur la rue, 26 m de profondeur), comparées aux surfaces constructibles qui l'entourent. Le maintien d'une parcelle plantée par mes soins de nombreux arbres (bouleaux, sureaux, lilas, noisetier, lauriers-cerises) assure un îlot de verdure dans ce quartier. La conservation de jardins et d'îlots de verdure dans le centre-ville est un facteur d'attractivité, c'est la caractéristique des banlieues dans ce qu'elles peuvent avoir d'aimable pour de nouveaux arrivants qui souhaitent quitter l'aridité de la métropole. J'espère que la commission d'enquête entendra mes raisons et soutiendra ma requête auprès de la Communauté Urbaine en vue de porter la modification demandée dans la version définitive du PLUi.</p>  <p>Extrait de PLU: GPSEO LES MUREAUX Centre ville - Pôle gare Emplacement Réserve L MU 61-</p>	

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

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


PLU de
PLU de la Ville de Paris
PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER

Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Les Mureaux

Fiche de protection
Edifice, patrimoine urbain et rural

Nom : Villa

Typologie : Villa
 78440_PAT_227
 69 BD VICTOR HUGO

Etat : Moyen



PROTECTION Remarquable

PRINCIPALES CARACTERISTIQUES

Morphologie & Implantation des constructions	Rapport à la rue : En retrait et discontinu
	Rapport aux limites :
	Organisation des constructions :
Gabarit : R + 1 + C	
Qualité urbaine & architecturale	Traitement de la façade Composition : Travées régulières Matériaux : Pierre meulière
	Traitement de la toiture Forme : 2 pans Matériaux : Tuile plate
	Espace libre : Présence Espace paysager :

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

PLUI arrêté - IV - REGLEMENT 3705
 Partie 3 - Protection du patrimoine architectural urbain et paysager - 3.2. Fiches Protection EPUR, EB et ECP

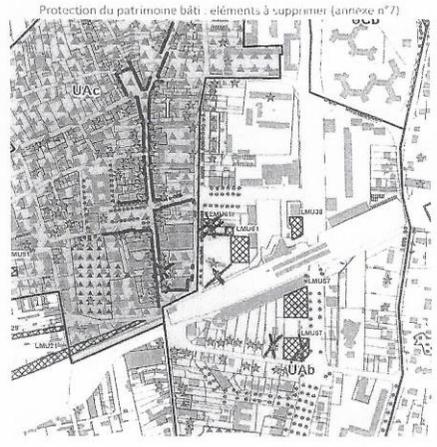


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					 <p>LES MUREAUX Note du CAUE 78, interpellé par Mme Marie-Christine Midrouillet habitante des Mureaux.</p> <p>Objet : Demande de la mairie des Mureaux à la Communauté Urbaine du GPS&O de supprimer plusieurs protections patrimoniales inscrites au PLUI 4 villas, situées dans le périmètre de la gare des Mureaux, dont celle de Marie-Christine Midrouillet habitant au 69, boulevard Victor Hugo (ref : 78440-PAT-227)</p> <p>Le CAUE a été contacté par Marie-Christine Midrouillet habitant au 69, Boulevard Victor Hugo au sujet de la demande, faite par la mairie des Mureaux à la Communauté Urbaine, de supprimer plusieurs protections inscrites dans le PLUI de GPS&O. Il s'agit de plusieurs villas et maisons jumelles situées dans le périmètre de la gare. Cette levée de protection pose la question, au delà de l'échelle bâti et à l'échelle urbaine, de ce que la ville projette comme traitement de l'espace public et bâti pour le Boulevard Victor Hugo. Il relate, à l'époque de l'essor de la villégiature, la gare au fleuve. Les cartes postales anciennes témoignent de l'importance et du soin accordé à ces voies, du souci de l'embellissement des espaces publics d'une ville qui voulait se montrer belle et attirer le voyageur. Des arbres d'alignement de part et d'autre de la voie, des clôtures soignées rappelant les matériaux de façade des villas, des jardins à l'avant, caractérisent les anciens quartiers de gare tout au long de la ligne de chemin de fer. Aujourd'hui, ces villas, arbres d'alignement, clôtures subsistent de façon fragmentaire et sont les traces encore lisibles de la villégiature. Au fil des projets et des transformations ordinaires, ces embellissements de la ville s'effacent et sont oubliés. Ne connaissant par le projet de gare de la ville des Mureaux, nous souhaitons vous alerter d'une possible banalisation et standardisation de ces pièces urbaines témoignant de l'histoire de l'urbanisation du territoire du GPS&O.</p> 		

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

7

78
Yvelines
ca.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement



Le CAUE 78 a interrogé la Communauté urbaine sur ce dossier et rapporte les éléments suivants : (Réponse de la Cte / de la mairie des Mureaux)



Cette demande émane de la mairie des Mureaux en lien avec l'aménagement du pôle gare, projet d'intérêt général d'intérêt communautaire comme indiqué dans leur avis rendu sur le PLUI arrêté.

Les protections patrimoniales n'empêchent aucunement la démolition des bâtiments dès lors qu'il s'agit d'un projet d'intérêt général.

Ces demandes de suppression des éléments identifiés sont ponctuelles et résultent d'une volonté de clarification soutenue par la commune.
Beaucoup d'autres protections sont conservées dans la commune des Mureaux.

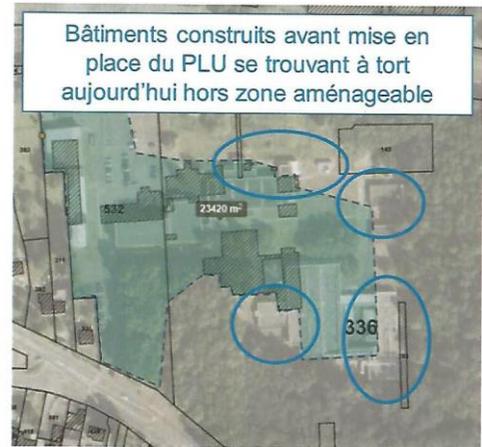
Les habitants concernés peuvent s'exprimer dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours.
Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique et des conclusions de la commission d'enquête que le projet de PLUI sera modifié.
Les avis des communes et des PPA font partie comme les avis exprimés par les habitants lors de l'enquête publique des éléments qui pourront faire évoluer le projet de PLUI.

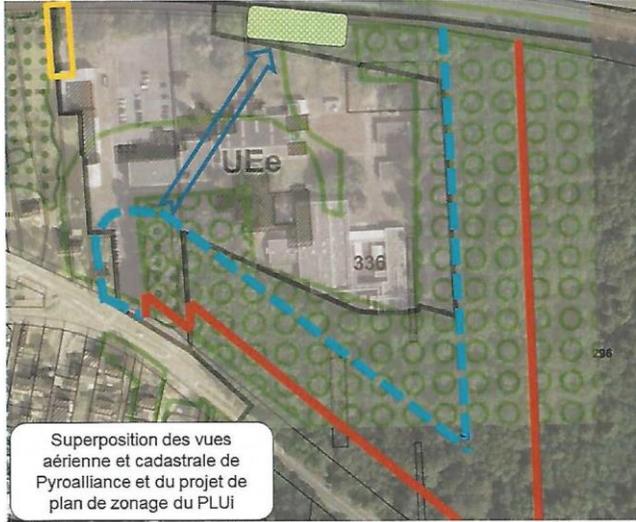
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 8												X			X							<p>M EMONT d'Ariane group a écrit : Suite à consultation du projet du règlement en objet, qui s'appliquerait à la zone d'emprise de notre établissement des Mureaux (Zone UEe), nous vous communiquons ci-jointes nos remarques, commentaires et sollicitations concernant certains points qui pourraient contraindre, pour l'avenir, l'extension possible de nos activités industrielles et la constructibilité sur le site. La présente sera intégrée au registre déposé en Mairie des Mureaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2.4 Emprise au sol : Le PLUI prévoit un coefficient d'emprise au sol limité à 60 de la superficie du terrain alors que le PLU actuel limite à 80 de l'unité foncière maximum. Nous sollicitons de reprendre l'exigence du PLU actuel soit 80. • 2.5 Hauteur maximale des constructions : Nous sollicitons une hauteur sans limite et sans conditions (Hors bien sûr, Cône d'envol Aéroport), même si le texte du PLUI prévoit : « <i>La hauteur totale des constructions à destination d'industrie peut être supérieure aux normes ... (20 mètres) ... dès lors que les <u>contraintes techniques ou fonctionnelles</u> liées à la nature de l'activité, nécessitent une hauteur plus importante.</i> » Cette mention est rassurante mais il ne faudrait pas qu'il y ait d'ambiguïté dans l'interprétation des contraintes sus mentionnées. De même, il ne faudrait pas d'ambiguïté, concernant la contrainte du gabarit de hauteur en limite de « zone urbaine mixte ou à urbaniser mixte ». • 3.1 Espaces libres : Le projet de PLUI prévoit la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement, nous sollicitons de revenir au quota du PLU actuel, soit 1 arbre pour 10 places de stationnement. Nous sommes un site industriel. • 4.3 Clôtures : Nous comprenons que la hauteur des clôtures implantées sur limites séparatives sera au maximum de 2 mètres (si le terrain contigu est en zone « urbaine mixte ou à urbaniser mixte »), or, compte tenu de nos activités (Point d'Intérêt Vital) nos clôtures de sûreté sont aujourd'hui de 3,10 mètres et exceptionnellement de 7 mètres (côté Seine). Le projet de PLUI prévoit également de déroger à la règle pour des motifs liés aux risques que peut engendrer l'activité. Pour notre site, il faudrait que cette dérogation soit systématiquement autorisée. • 5.2 Stationnement : Il est désormais prévu, pour l'industrie, 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher construite alors qu'actuellement en zone UEe (industrielle), il est inscrit 1 place pour 80 m² ou « <i>en fonction des besoins</i> ». Nous demandons de revenir à cette dernière mention. Nous notons que pour les « superficies bureaux », la règle d'une place pour 	Concernant l'emprise au sol, une étiquette à 80% sera inscrite sur le plan de zonage spécifiquement pour le site d'Ariane Group à l'approbation du PLUi. Concernant les règles pour les espaces libres et le stationnement, il n'est pas envisagé de modifier la règle.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						55 m ² est maintenue, car le site est au-delà de 500 m de la gare. Enfin et d'une manière générale, ne pourrait-on pas préciser que le site d'Ariane Group Les Mureaux ayant le statut d'établissement travaillant pour la Défense nationale et si certaines règles du PLUI venaient à contraindre le développement de ses activités (particulièrement concernant la constructibilité sur le site), alors, les situations seraient ponctuellement analysées par les instances d'instruction pour accorder d'éventuelles dérogations.	
	Obs 9									X		X	X		X							<p><u>M PEYPOUDAT PDG de Pyroalliance a écrit :</u> Pyroalliance, filiale d'ArianeGroup, développe et produit des équipements pyrotechniques pour le spatial et la défense. Nos clients sont les grands systémiers du secteur comme ArianeGroup, MBDA, Dassault, Airbus Defense & Space et AVIO.</p> <p>Nos produits permettent à nos clients de maîtriser les instants clefs de leurs missions comme l'allumage de moteurs, la séparation d'étages ou de satellites, le déploiement d'ailes de missiles, l'éjection de pilotes de chasse etc. La fiabilité de nos équipements conditionne la réussite des missions de nos clients.</p> <p>Pyroalliance est ainsi impliqué dans un grand nombre de programmes majeurs français ou européens du spatial et de la défense : lanceurs Ariane 5, Ariane 6 et Vega : missile balistique de la force de dissuasion nationale ; avion d'armes Rafale ou encore missiles tactiques comme le SCALP, l'EXOCET ou le MICA.</p> <p>Troisième acteur mondial dans notre secteur d'activité, nous exportons 25 de nos ventes et avons réalisé un chiffre d'affaires de plus de 40 M€ en 2018. Pyroalliance a connu ces dernières années une croissance de plus de 20 par an qui s'est accompagnée d'une augmentation des effectifs dans des proportions comparables, en particulier sur son site des Mureaux.</p> <p>Pour assurer la poursuite de son développement, Pyroalliance a lancé un plan pluriannuel sans précédent d'investissement et de recherche autofinancée. Ces efforts devraient se concrétiser par la signature de nouveaux contrats. En complément de notre développement commercial, des opportunités de croissance externe, avec transfert potentiel d'activités sur le site des Mureaux, sont à l'étude.</p> <p>Le site des Mureaux de Pyroalliance, créé en 1989, est situé à l'entrée de la commune côté Verneuil-sur-Seine. Sa surface est de 8,5 ha. Il accueille désormais 155 personnes en ingénierie, production, fonctions support et direction générale. En complément, nous estimons que notre activité génère 25 emplois dans notre réseau de sous-traitance dans le Grand Paris Seine & Oise.</p> <p>Suite à la croissance qu'a connue notre société ces dernières années, notre site des Mureaux est maintenant en pleine capacité. Il va donc être</p>	L'implantation erronée des bâtiments est un problème de cadastre, le PLUi se base sur le cadastre 2017. Cette erreur sera rectifiée dans une évolution future du document, lorsque le cadastre l'aura corrigée. La limite des EBC sera reculée à l'approbation du PLUi conformément à l'avis officiel de la commune et selon son PLU actuellement en vigueur. Le boisement urbain sera également supprimé à l'approbation du PLUi.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						nécessaire, pour poursuivre notre développement, de construire de nouveaux bâtiments. Par ailleurs, certains des bâtiments actuels sont vieillissants (30 ans) et interrogent sur leur pérennité pour les toutes prochaines années. Or, l'analyse du projet de PLU intercommunal (PLUi) à l'échelon de la Communauté Urbaine, Grand Paris Seine & Oise en cours d'enquête publique, révèle d'une part des erreurs cadastrales antérieures qu'il conviendra de faire corriger, et d'autre part un projet de plan de zonage et du règlement associé pour le site, incompatible de toute expansion immobilière compromettant même, toute perspective de renouveler les infrastructures. Aussi je sollicite par la présente votre attention sur les éléments qui suivent et qui nous conduisent à formuler une contre-proposition au projet de PLUi. Erreurs cadastrales Le PLU actuellement en vigueur a défini la zone constructible UE (voir Figure 1 ci-après) en reprenant les implantations de bâtiments telles qu'elles figurent au cadastre, lesquelles sont totalement erronées par rapport à la réalité (source : https://www.lesmureaux.fr/download/Urbanisme/les-mureaux-plu-plan-zonage.pdf). La Figure 2 ci-après présente la zone aménageable du PLU applicable prenant en compte la réalité des constructions (source : https://www.geoportail.gouv.fr/carte). Ainsi, des bâtiments construits avant la mise en application de ce PLU, se trouvent donc, à tort, hors zone aménageable. Nous allons entamer une démarche pour faire modifier les relevés cadastraux. Evolutions du plan de zonage du PLUi La Figure 3 ci-après présente le projet de plan de zonage du PLUi, qui classe désormais le site et ses abords en zone UEe - parc d'activités économiques et zone N - naturel, tout en les grevant de servitudes d'Espaces Boisés Classés (ci-après « EBC ») et de boisements urbains, ainsi qu'en l'incluant dans la bande de lisière de 50 mètres à proximité des boisements importants. Ce projet conduit à une réduction de près de 60% de la zone aménageable de notre usine, ce qui est totalement incompatible avec nos activités actuelles et futures. En effet, avec un tel plan de zonage, il nous serait alors impossible de construire de nouveaux bâtiments ni même de modifier des bâtiments existants vieillissants pour les mettre à niveau. En outre, le classement d'une partie du terrain en EBC est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en ce que l'EBC tel qu'il est délimité aujourd'hui dans le projet de PLUi recouvre des constructions, lesquelles ne peuvent, aux termes de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, faire l'objet d'un tel classement.	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					Revenir au PLU (même corrigé suite à la mise à jour du cadastre) ne constituerait pas non plus, pour nous, une alternative compatible de notre développement puisque ce PLU ne permettrait pas la construction de nouveaux bâtiments compte tenu des contraintes réglementaires qui s'appliquent à nos activités. En effet, du fait de la réglementation des activités pyrotechniques : Il n'est pas envisageable de concevoir des bâtiments de production à étage, Il n'est pas envisageable d'augmenter sensiblement l'emprise au sol qui doit tenir compte des « zones de danger » de nos différentes activités. Enfin, déménager l'ensemble des activités du site sur un autre emplacement n'est pas possible pour des raisons financières. Là encore, compte tenu de la nature de nos activités, il serait alors nécessaire de détruire les bâtiments existants le cas échéant sur le nouvel emplacement, et d'en reconstruire de nouveaux, très spécifiques, répondant à la réglementation en vigueur pour les activités pyrotechniques. <u>Contre-proposition</u> C'est pourquoi, Pyroalliance fait la contre-proposition suivante (voir Figure 3 ci-après), d'une part pour permettre la poursuite de son développement et d'autre part pour prendre en compte l'emplacement réel de nos constructions : <ul style="list-style-type: none"> • Réduction de la zone EBC (Espace Boisé Classé) à la limite de propriété, • Déplacement de la zone de lisière de 50m, • Déplacement de la zone de boisement urbain le long de la voie ferrée, • Suppression du boisement urbain dans la zone orange de la Figure 3 ci-après A noter, que le visuel boisé depuis la route de Verneuil serait conservé. Pyroalliance est un acteur significatif du Grand Paris Seine & Oise, œuvrant dans un secteur économique porteur. Pour autant, opérant dans un environnement extrêmement concurrentiel, Pyroalliance doit pouvoir poursuivre son développement pour assurer sa croissance, ses emplois et son rôle clé dans nos systèmes de défense et du spatial. La contre-proposition formulée ci-dessus est une réelle condition de son avenir.	

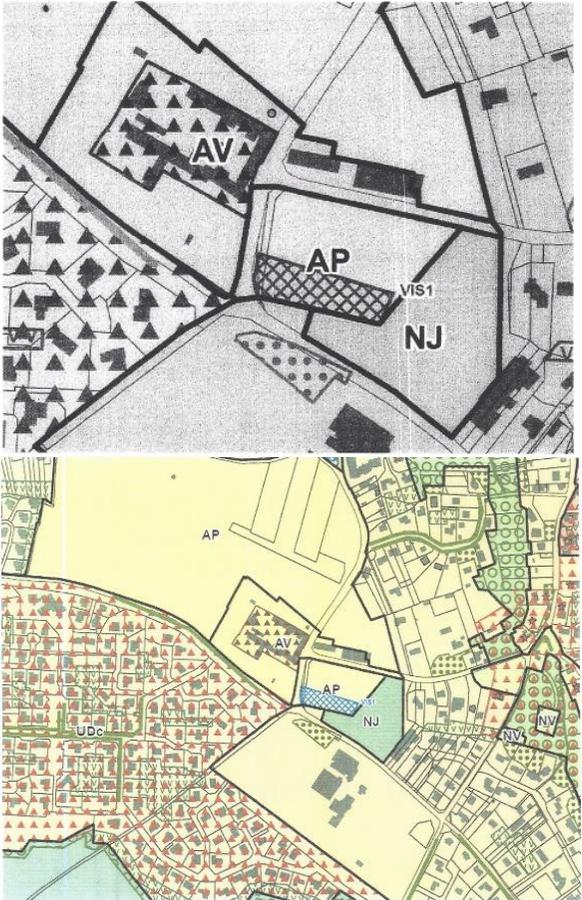
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLU Hors sujet PLU																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	 <p>Figure 1 : plan de zonage du PLU en vigueur</p>  <p>Figure 2 : zone aménageable du PLU applicable prenant en compte la réalité des constructions</p>																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←-Observations Courriers ou mails Concentration préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	 <p>Superposition des vues aérienne et cadastrale de Pyroalliance et du projet de plan de zonage du PLUI</p> <p>PLU: — Limite de Zone EBC (Espace Boisé Classé) Surface total Zone UE ± 23000m² de zone aménageable</p> <p>Projet PLUI: — Limite de Zone de lisière 50m  Limite de Zone EBC (Espace Boisé Classé)  Boisement urbain Surface total Zone UE ± 10000m² de zone aménageable</p> <p>Contre-proposition Pyroalliance:  Proposition de Limite de Zone EBC (Espace Boisé Classé)  Proposition de Limite de Zone de lisière 50m  Proposition de suppression d'une zone de boisement urbain  Nouvel emplacement proposé pour le boisement urbain Surface total Zone UE ± 41000m² de zone aménageable</p> <p>Figure 3 : projet de plan de zonage du PLUI et contre-proposition Pyroalliance</p>																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>Pyroalliance, filiale d'ArianeGroup SAS, développe et produit des équipements pyrotechniques pour le spatial et la défense. Cette société fournit des produits clefs à ArianeGroup SAS dans le cadre des programmes majeurs européens ou français Ariane 5, Ariane 6 et pour la force de dissuasion nationale.</p> <p>Troisième acteur mondial de son secteur d'activité, Pyroalliance a connu ces dernières années une croissance de plus de 20 par an qui a porté son chiffre d'affaires à plus de 40 M€ en 2018. Suite à cette forte croissance, le site des Mureaux de Pyroalliance est maintenant en pleine capacité.</p> <p>En tant qu'actionnaire majoritaire, nous soutenons la gouvernance de cette filiale pour développer ses activités avec des perspectives prometteuses dans son domaine. Il sera nécessaire pour Pyroalliance de procéder à des extensions immobilières et de construire de nouvelles installations sur les Mureaux, afin d'accroître son développement. De plus et de manière corrélative, certains des bâtiments actuels sont vieillissants (30 ans) et interrogent sur leur pérennité pour les toutes prochaines années.</p> <p>Or, l'analyse du projet de PLU intercommunal à l'échelon de la Communauté Urbaine, Grand Paris Seine & Oise, actuellement soumis à enquête publique, révèle, d'une part des erreurs cadastrales antérieures qu'il conviendra de faire corriger, et d'autre part un projet de classement du site et de ses abords en zone N - naturel, avec servitudes d'ESC, de boisements urbains et de lisière de boisements importants, incompatible de toute expansion immobilière, compromettant même, toute perspective de renouveler les infrastructures.</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration de ce PLUI, Pyroalliance a formulé une contre-proposition (lettre n0559/19/MU du 15/07/2019) qu'ArianeGroup SAS soutient fermement. Il est indispensable que Pyroalliance, qui est complémentaire des activités d'ArianeGroup SAS sur un nombre substantiel de produits spatiaux et militaires, puisse continuer son développement technique et industriel sur son site des Mureaux, et ce en proximité immédiate d'un des centres de production majeurs d'ArianeGroup SAS.</p> <p>Comme vous le comprendrez, nous souhaitons conserver à ce territoire sa forte empreinte sur les technologies du futur, ce qui ne peut que renforcer le développement économique et l'emploi sur le bassin du Val de Seine, couvert par la Communauté Urbaine de GPS&O.</p>		
Obs 10												X			X	X					<p>M. CAFFIN a écrit : Sur la commune de Villennes-sur-Seine, se trouve la ferme de Marolles. Ses bâtiments sont voués à l'exploitation agricole. Comme ils sont environnés par l'urbanisation, je me montre particulièrement vigilant, à chaque révision du plan local d'urbanisme, afin de préserver les fonctionnalités agricoles de ce site essentiel de mon exploitation.</p>	Il est proposé de basculer le Sud de la parcelle A 378 sur la commune de Villennes sur Seine en zone AV, conformément à la demande qui rejoint celle de la CDPENAF. Le Nord de la parcelle, du fait de l'intérêt paysager et écologique (présence d'eau au Nord)	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>Au projet de plan local d'urbanisme intercommunal, je constate qu'une partie du site est classée en zone AP et de plus couverte par une réserve d'équipement (n° VIS1). Ce classement me pose un sérieux problème. En effet, le portail du corps de ferme ancien est trop étroit pour le passage des engins agricoles et c'est donc ce terrain que j'utilise en pratique comme une cour de ferme. Il sert donc couramment d'aire de stockage et de manœuvre du matériel agricole. Il est d'ailleurs clôturé.</p> <p>Ce terrain est très important car c'est le seul terrain dont je peux disposer pour cet usage et sur lequel il serait envisageable d'édifier un autre bâtiment d'exploitation. Je tiens donc particulièrement à en conserver toute la fonctionnalité pour les besoins actuels et futurs de mon exploitation agricole. Ma famille a déjà cédé une emprise importante pour répondre à une demande de la collectivité. Il ne m'est pas possible d'envisager une emprise supplémentaire sans remettre en cause la vocation agricole de ce site, à laquelle je suis attaché.</p> <p>Je demande de ce fait le classement de ce terrain en zone A Vainsi que le retrait de l'emplacement réservé.</p>  <p>Ferme de Marolles</p>	<p>sera conservée en zone AP. L'emplacement réservé n° VIS 1 au profit de la commune est conservé. Le propriétaire peut mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					 <p>Courrier adressé à Mme JAUNET</p> <p>Vous trouverez en copie de ce courrier la lettre <i>que</i> j'adresse à monsieur le maire de Villennes-sur-Seine à propos d'un problème posé par le projet de plan local d'urbanisme intercommunal et <i>que</i> j'ai eu "<i>occasion d'évoquer</i>" avec lui</p> <p>« A la suite de notre discussion, je me permets de vous adresser ce bref courrier faisant état de la situation de la ferme de Marolles.</p> <p>Au projet de plan local d'urbanisme intercommunal, une partie du site est classée en zone AP et de plus pour partie couverte par une réserve d'équipement. Or, étant donné l'étroitesse du portail du corps de ferme ancien, c'est ce terrain qui fait en pratique office de cour de ferme. Je l'utilise donc couramment en tant qu'aire de stockage et de manœuvre du matériel agricole, qui est d'ailleurs clôturé.</p> <p>En fait, c'est le seul terrain dont je peux disposer pour cet usage et sur lequel il serait possible d'édifier un autre bâtiment d'exploitation. Je tiens donc particulièrement à en conserver toute la fonctionnalité pour les besoins actuels et futurs de mon exploitation agricole.</p> <p>Ma famille a déjà cédé une emprise importante pour répondre à une demande de la collectivité. Il ne m'est pas possible d'envisager une emprise</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>supplémentaire Sans remettre en cause la vocation agricole de ce site, à laquelle je suis attaché. C'est pourquoi, je vous sollicite afin que cet emplacement réservé soit retiré et que le terrain soit classé en zone AV et non en zone Ap.</p> 	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																							vigueur. Dans le cas où le projet est desservi par un réseau unitaire, le projet est conçu pour permettre la gestion alternative des eaux pluviales notamment en conservant un espace dédié ou non « de pleine terre » suffisant. Conformément à l'orientation 2 du défi 1 du SDAGE 2016-2021, il s'agit de réduire les volumes collectés par temps de pluie ; développer et accroître les surfaces d'espaces végétalisés. Le rejet des eaux pluviales doit se faire prioritairement à la parcelle. En cas d'impossibilité technique le rejet pourra être accordé dans le réseau public, au cas par cas et en lien avec le service voirie.
	<p><u>Avis résumé de la commune de Verneuil sur Seine</u></p> <p>Le 18 février 2019, le conseil municipal de Verneuil sur Seine a rendu un avis favorable avec des prescriptions</p> <p><u>III. OAP</u></p> <p>OAP EM : les quartiers de Vernouillet Verneuil et Triel</p> <p>La commune demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajuster les limites de l'OAP en élargissant aux voies limitrophes • Supprimer les deux derniers paragraphes de l'OAP, sauf la mention suivante « un taux de 1.5 places par logement devra être respecté sur l'ensemble du secteur » • Ajouter une clause de mutualisation en fonction du ratio applicable sur l'OAP (1.5 place), afin de prévoir les conditions de la mise en œuvre de manière à permettre une reconstitution de l'offre de stationnement à l'échelle du quartier et non pas lot par lot, ceci indépendamment de toutes impossibilités techniques. Ce seuil sera apprécié globalement au sein de l'OAP • Retirer la mention « port de plaisance existant » sur le plan de l'OAP. Il s'agit de la Base Nautique (BNO) • Indiquer que le bassin d'infiltration paysagère a vocation à recueillir une partie des eaux pluviales privées ou publiques) du quartier. Il est nécessaire de rajouter qu'il est possible d'implanter des réseaux enterrés (publics et privés) entre les différents bâtiments de l'OAP et ce bassin <p><u>IV. Règlement</u></p> <p>Parties 1 et 2 : règlement par zone</p> <p>Partie 1 : définition et dispositions communes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Est-il possible d'abattre un arbre identifié dans le cadre d'un projet de construction ? - Partie 2 : réglementation des zones <ul style="list-style-type: none"> o En zone UDa, les constructions. à usage d'habitation sont interdites en bande 											<p>Voir rapport de la MOA pièce n° 5 : réponse avis commune.</p>											

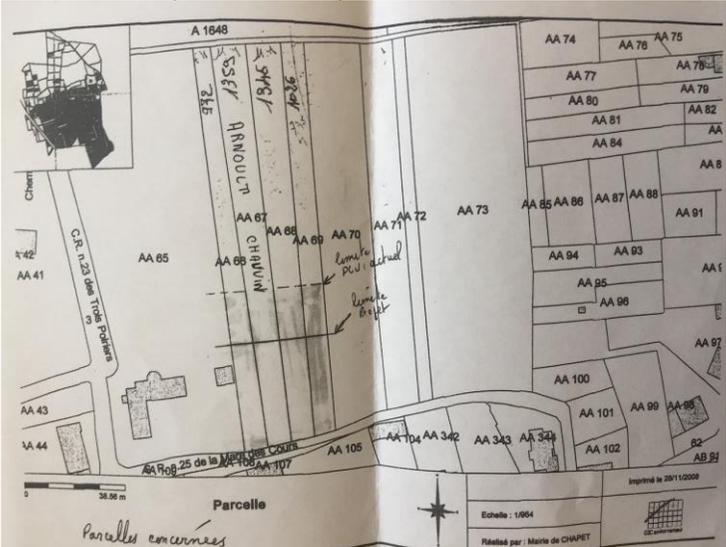
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p>secondaire d'implantation. Néanmoins, les annexes sont autorisées. Est-il possible de contourner l'interdiction par le biais du changement de destination d'une annexe en habitation ?</p> <ul style="list-style-type: none"> o Intégrer en zone UDC les lotissements « Clos des Magnolias, Clos des Ormes et Clos des Tilleuls » avec création de fiches de protection (retirer de la zone UDA) o En zone NS, ajouter une nouvelle destination admise: création de plans d'eau et infrastructures fluviales, ainsi que des équipements, réseaux et installations techniques qui leur sont liés <p>Partie 3 : protection du patrimoine architectural et urbain</p> <p>Des erreurs ont été constatées dans les fiches patrimoniales, il convient de les corriger :</p> <ul style="list-style-type: none"> o recadrer les photos des fiches suivantes 78642_PAT_014/016/027/035/046/047/070/081/083/097/098/099/104/107/113/114/115/ 116/117/122/126/128/129/130/131/136/137/140/141/144/145/156, o changer la typologie du bâti: 78642_PAT_079/093/124 o mauvaise photo à changer: 78642_PAT_016/104/107/129/140, o mauvaise adresse: 78642_PAT_130 o pas d'adresse: 78642_PAT_113 o mauvaise identification: 78642_PAT_097 - identification d'un pavillon années 1990 en Heu et place d'une villa XIXème siècle : 14 bis Grande rue au lieu du 14 Grande rue). <p>Il convient de supprimer la protection sise 2, Grande rue, 78642_PAT_090 qui doit accueillir un programme immobilier à proximité de la gare</p> <p>Retirer la mention à la rue Sully dans la fiche de protection du quartier des Clairières. (Rue inexistante à Verneuil sur Seine,</p> <p>Partie 3 : Plans de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il conviendrait de corriger les implantations des arbres identifié qui sont erronées pour beaucoup d'entre elles. (Notamment dans le quartier des clairières.) • Derrière la mairie, il convient de corriger le cœur d'îlot et de lisière et de supprimer 5 arbres remarquables qui se trouvent sur le parking déjà aménagé ou à venir • Demande de modification de l'EBC dans le cadre d'un projet de réhabilitation de la copropriété des Pâtures • Modifier l'implantation du chenal prévu pour le nouveau port de plaisance. (Zone NS) • les voiries Ouest et Est de l'opération prévue sur l'OAP de la Pointe de Verneuil sont à cheval sur différentes zones (NPr, NV, 1AUAb). Est-il possible de les intégrer sur une seule et même zone afin de faciliter l'application des règles. Notamment pour le passage des réseaux ? <p>Partie 5 : annexes</p> <p>L'état a inscrit 2 autres monuments historiques sur la commune. Cela devait être annexé au PLU communal à l'époque. Est-ce que ce sera le cas dans le PLUi ?</p>																					

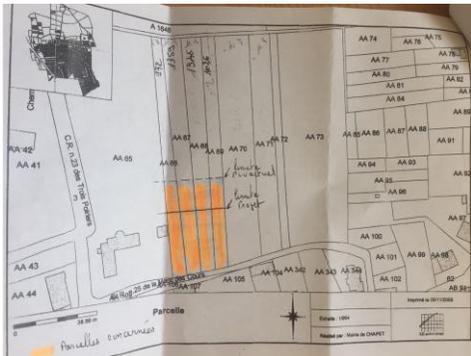
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 1			X	X																		<p>M. SEBILLEAU a écrit : Suite à notre conversation en ouverture de séance de votre permanence je tiens à attirer votre attention sur plusieurs points. Le classement du quartier des « briques rouges » en zone naturel (...) et une</p> <p>C'est en fait un simple maintien « toiletté » par rapport aux PLU de 2006. Le classement du quartier des clairières, lotissement de maisons individuelles en zone de forêt, figeant le sol (division impossible) conformément au cahier des charges d'origine annexé au titre de propriété, classant les maisons en ensemble d'urbanisation cohérent, est également une avancée environnementale.</p> <p>Il serait souhaitable que chaque projet d'urbanisation (densification) se voit opposer le sursis à statuer par l'autorité compétente (lotissement édifié en 1974).</p> <p>Le projet de Marina sur les terrains de la pointe de Verneuil paraît n'avoir aucune réalité économique, administrative, environnemental (loi Grenelle) et technique (pollution des sols) tout est incompatible avec l'aérodrome.</p>	Concernant les EBC, l'Etat a mis à jour les périmètres des massifs boisés de plus de 100ha, d'où l'agrandissement du massif par rapport au PLU de 2013. Concernant l'OAP de secteur à enjeux métropolitain des quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et de Triel et plus spécifiquement le zoom sur le quartier de la pointe de Verneuil, le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de ce PLUi et il répond aux objectifs inscrits dans le PADD en termes de production de logements, de développement du tourisme et d'ouverture sur la Seine.
Obs 2								X							X							<p>M CHALHON a écrit : Je voudrais signaler des incohérences de disfonctionnement dans l'attribution du PLU pour l'attribution du 63, bd château qui est situé en pleine zone pavillonnaire, qui est devenu centre-ville d'où la possibilité à des promoteurs de construire plus haut de 3 m là où les pavillons ont besoin d'autorisation pour installer des lucarnes !!?</p> <p>La construction de 600 appartements en zone humide sur les bords de Seine. Cette zone en humide, dans son arrêté du 24 juin 2008 modifié lorsque que la végétation est identifiée sur le terrain. Cette zone entourée de deux bassins où des oiseaux viennent pour se reproduire, ainsi que des poissons. Des études faites l'année 2018 et 2019</p> <p>La déviation à quoi sert-elle avec la ligne Eole, qui va doubler de trains ou métro. Sacrifié des terrains agricoles pour une déviation qui débute du dessert dans les bois de VERNEUIL qui est aussi zone protégée. Devons-nous pour protéger les intérêts privés construire n'importe quoi et faire plaisir des élus municipaux et départemental ainsi qu'aux constructeurs.</p>	Le terrain sis 63, bd du Château est actuellement classé en zone UCV au PLU. Le projet de PLUi reprend ce classement. Néanmoins, au regard de l'implantation du bâti en retrait de l'alignement, un changement de zonage en UdD semble indiqué. Concernant l'OAP de secteur à enjeux métropolitain des quartiers gare de Vernouillet-Verneuil et de Triel et plus spécifiquement le zoom sur le quartier de la pointe de Verneuil, le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de ce PLUi et il répond aux objectifs inscrits dans le PADD en termes de production de logements, de développement du tourisme et d'ouverture sur la Seine.
Obs 3															X					X		<p>M CHABANE a écrit :</p> <p>Je viens de discuter longtemps avec les urbanistes et le service de la mairie de VSS au sujet du PLUi et notamment la modification de zonage, relatif à notre belle résidence boisée, allée des bois, les pâtures, où nous observons qu'une parcelle de 4000 m² environ va devenir constructible, or nous sommes nombreux propriétaires à être contre !</p> <p>En voici les raisons :</p> <p>Le tribunal de grande l'instance de Versailles, chambre : référés Expertise judiciaire RG : 12/00759</p>	Au regard de la problématique rencontrée par la copropriété et de son projet de rénovation, il est proposé de basculer une partie du zonage en UCa, comme demandé, afin de permettre l'édification d'un nouveau bâtiment. S'agissant de la lisière, elle est issue de l'identification d'un massif boisé de plus de 100 ha réalisé par l'Etat et qui s'impose à la Communauté urbaine. Néanmoins, il semble que les espaces en question puissent être considérés comme un site urbain constitué. La protection liée

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p style="text-align: center;">←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						N° : 12/00000585 Affaire syndic VERNEUIL Pâtures/COVEARISKS ordonnance du 06/08/2012 Sujet : Effondrement immeuble 19 à 25 allée des bois. Monsieur le commissaire, les rapports d'experts sont clairs et les nuisances sont liées à trois raisons : Les pluies répétées, la géologie du terrain, les canalisations déplacées par racines d'arbres. Cette situation tout à fait exceptionnelle nous impose à tous, de rendre le PLU initial. A savoir, de protéger le patrimoine naturel et environnemental intacte. Nous avons, en plus de ces rapports d'experts des cours d'eau naturel et ruisselant qui viennent régulièrement inondée nos caves, ce qui fragilise davantage nos constructions. Monsieur le commissaire, l'État vous a missionné pour participer activement à l'organisation de cette enquête publique relative du PLU et nous vous demandons de prendre en compte le fait que nous sommes en justice depuis 2009, à cause de la ...fragile de nos terrains et donc de rendre inconstructible cette parcelle de 4000 m ² rattachée à la résidence des pâtures	aux arbres identifiés sera supprimée.
	<u>Avis résumé de la commune de Chapet</u>											<p>Voir rapport de la MOA pièce n° 5 : réponse avis commune.</p>											
	<p>Le 19 février 2019, le conseil municipal de CHAPET a rendu un avis favorable avec réserves :</p> <p><u>Cf. Règlement</u></p> <p>Parties 1 et 2 : règlement par zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - souhaite des règles plus précises sur les règles liées aux clôtures, murs et portails principalement sur les clôtures pleines rues. - s'interroge sur la réglementation des toitures notamment les toits terrasses. <p>Partie 3 : protection du patrimoine architectural et urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - demande de rectifier les erreurs matérielles sur les fiches « patrimoine » - PAT 20 : la photo est manquante - page 1171 : préciser : un moulin du XIII qui possède encore une partie de son mécanisme. ; <p>Partie 5 : zonage</p> <p>La commune demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la lisière de massif boisé (EBC) sur le secteur de Brézolles soit ramenée à la lisière telle que figurant au PLU (2018) de la commune dont le tracé résulte d'un accord entre la commune et l'Etat - que le massif boisé route de Verneuil et sa lisière soient ramenés au tracé figurant au POS et au PLU. En effet cette zone est une friche, sans lien avec le bois de Verneuil et ne peut être considérée comme sa continuité ; - que l'ensemble des Cœurs d'Ilot identifiés au zonage UAd ou limitrophe soit supprimés hormis les espaces de lisière, ne voit donc pas la nécessité de les réglementer. Ils 																						

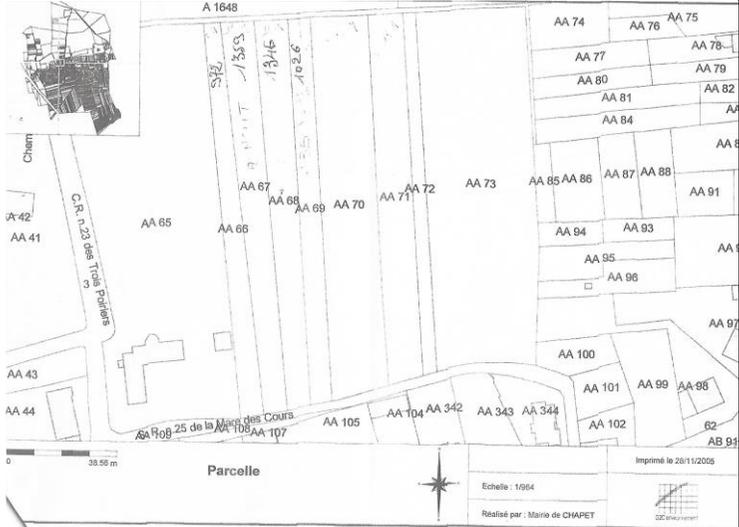
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO			
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.				
	<p>se sont créés « naturellement »</p> <p>- aussi la suppression des autres cœurs d'îlots en zone UDA.</p> <p>- l'assurance que la zone AV permet la gestion de la pension équestre (existence d'un centre équestre, chemin des Chainées à Chapet, en particulier).</p> <p>- que l'ensemble des annexes du PLU soient bien reprises, notamment les arrêtés préfectoraux concernant les anciennes carrières et les risques y afférant. La commune demande en particulier que les zones à risque (zone de carrières pour Chapet) fassent l'objet de cartes spécifiques, faciles d'accès.</p>																								
	Obs 1												X									X		ANONYME a écrit : Les zones AA 70, 71,72 peuvent-elles passer en zone à construire ?	Les parcelles mentionnées ne peuvent pas devenir constructibles étant donné que leur classement en NVj est cohérent avec la vocation de la zone.
	Obs 2												X									X		<p>Mme ANTIN-HUE a écrit : Propriétaire en indivision depuis 1976 avec ma mère et mes frères et sœurs sur la commune de Chapet, je souhaite vous faire connaître mon opposition à tout projet de programme de construction d'habitation sur la commune au lieu-dit « le Mitan ».</p> <p>En effet ce projet ne pourra t'être réellement intégré à la vie de la commune, car excentré, il sera comme dans beaucoup de villages de France, très difficile aux futurs habitants de vivre harmonieusement sur la commune</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Quid des <i>structures scolaires sociales éducatives scolaires</i> ? Ne risque-t-on pas d'implanter de fait un « dortoir » 2. Quid des services publics ? (<i>Poste, banques, commerces</i>) leurs absences ne peuvent qu'engendrer des circulations supplémentaires 3. Quid de camions qui ne manqueront pas de circuler dans le village pendant la construction, déstabilisant les rues (en particulier la rue principale) 4. Quid enfin <i>des 250 véhicules</i> -sans comptés Mobyettes ou vélos - qui circuleront dans le village engendrant des nuisances sonores et accidentogènes ? 5. Enfin pour accéder <i>aux gares SNCF ou routières</i>, ces nouveaux habitants (comme les habitants actuels) ne pourront compter que ce sont des moyens de locomotion individuelle <p>De plus et d'autres l'ont dit avant moi, quid des nombreux véhicules qui traversent le village dans un sens et dans l'autre, pour rejoindre la bretelle autoroutière ?</p> <p>N'est-ce pas déjà le premier projet création d'une déviation routière, à élaborer pour rendre à ce village un semblant de calme et le sauver de la pollution ?</p> <p>Faudra-t-il attendre des accidents pour se rendre compte de la réalité de la situation ?</p> <p>Les rues du village sont étroites et sinueuses bordées d'habitations, peu praticables et difficiles à modifier.</p>	Le PLUI est un document qui a été élaboré en collaboration avec les 73 communes. Les particularités de chaque commune ont été intégrées dans le choix des zonages proposés pour tenir compte des morphologies et des tissus urbains existants. S'agissant de Chapet et de l'opération du Mitan, le PLUI intègre le projet d'aménagement porté par l'EPAMSA (Opération OIN) tel qu'il a été approuvé lors de l'élaboration du PLU de Chapet approuvé en 2017. S'agissant de la problématique trafic générée par l'opération du Mitan : Deux emplacements réservés sont dans le PLUi (reprise des ER du PLU au bénéfice du Département) : le contournement et la RD154. Il n'y a pas encore de date de réalisation de ces deux voies importantes, toutefois, le Département a fait la demande explicite dans son avis, d'intégrer en ER ces deux voies dans le PLU. Ces deux voiries permettront d'endiguer le trafic sur Chapet et fluidifier celui-ci aux heures de pointe. Lors de l'élaboration du projet du Mitan, une étude de trafic a été menée en corrélation en 2011, et a permis de montrer que le trafic au sein de Chapet ne serait pas amplifié ou aggravé. Cette étude portait sur une augmentation de plus de 300 logements. Aujourd'hui, le projet a été réduit à 100 logements : l'augmentation du nombre de voitures ne va pas impacter négativement le trafic routier dans Chapet. De plus, l'ensemble des voiries seront dimensionnées, afin d'accueillir cette augmentation de population et de voitures. L'accroche avec la

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						Pour toutes ces raisons, Monsieur le commissaire Enquêteur, je vous prie de noter mon opposition absolue à de tels projets dénaturant le visa le village comme nombre de jolis villages d'Île-de-France, engendrant une grave pollution sonore visuelle et environnementale. Je vous remercie de m'avoir écouté.	trame viaire existante sera étudiée lors des études opérationnelles.
	Obs 3											X			X							<p>M. ALBERT a écrit : Je suis propriétaire d'une parcelle située en bordure du chemin « de la mare des cours ». Celle-ci partiellement classée en zone UDb (bordure de chemin) et AV pour le reste.</p> <p>A la lecture du dossier, j'observe les éléments suivants :</p> <p>1 par rapport au PLU actuel de Chapet, la mise en zone AV (appellation dans le projet) a été déplacée vers « le chemin de Mare des cours. »</p> <p>2 le règlement applicable à la zone UDb associé au niveau du tracé des limites des zones environnantes réduirait considérablement la possibilité de construire une ou deux habitations sur les parcelles réunies (schéma joint).</p> <p>Je propose donc aux rédacteurs du projet présenté, de replacer la limite de la zone AV telles qu'elles existaient dans le PLU actuel.</p> <p>Dans l'espoir que mes observations seront prises en compte</p>	<p>Considérant que ce sont les parcelles AA0065 et AA0066 qui sont actuellement en exploitation agricole (maraîchage) et que les parcelles AA0067, AA0068 et AA0069 figuraient en zone urbaine au PLU de la commune, ces parcelles seront inscrites en zone UDb au plan de zonage et la limite de la zone Av concernant les parcelles AA0065 et AA0066 sera réduite. La zone UDb correspond aux espaces situés à la périphérie des tissus urbains denses, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel sur des parcelles de dimensions variables. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérées mais qualitatives du bâti. Cette règle permet de maintenir la morphologie actuelle du tissu urbain existant. Une protection "boisement urbain" sera ajoutée en cohérence avec la protection "vergers" existante au PLU communal.</p>

Thèmes										Commentaires										Avis et commentaires techniques du GPSEO		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2		
← Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI										Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.												
Obs 4										X											<p>M. et Mme ARNOULT ont écrit : Nous sommes copropriétaires d'une parcelle de terrain située en bordure du chemin « de la Mare des Cours » parcelle cadastrée section AA N°67 commune de CHAPET. Celle-ci partiellement classée en zone UDb (bord du chemin) et AV pour le <i>surplus</i>.</p> <p>A la lecture du dossier, nous observons les éléments suivants</p> <ul style="list-style-type: none"> - par rapport au PLU actuel de CHAPPET, la limite de la zone AV (appellation dans le projet) a été déplacée vers le chemin « de la Mare des Cours » - le règlement applicable à la zone UDb associé au nouveau tracé des limites des zones environnantes, réduirait considérablement la possibilité de construire une ou deux habitations sur les parcelles réunies (schéma joint) <p>Nous vous demandons donc de bien vouloir maintenir la limite constructible actuelle existante ce jour, afin de pouvoir réaliser deux constructions sur nos terrains et rendre plus cohérent l'implantation des habitations.</p> 	<p>Considérant que ce sont les parcelles AA0065 et AA0066 qui sont actuellement en exploitation agricole (maraîchage) et que les parcelles AA0067, AA0068 et AA0069 figuraient en zone urbaine au PLU de la commune, ces parcelles seront inscrites en zone UDb au plan de zonage et la limite de la zone Av concernant les parcelles AA0065 et AA0066 sera réduite. La zone UDb correspond aux espaces situés à la périphérie des tissus urbains denses, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel sur des parcelles de dimensions variables. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérées mais qualitatives du bâti. Cette règle permet de maintenir la morphologie actuelle du tissu urbain existant. Une protection "boisement urbain" sera ajoutée en cohérence avec la protection "vergers" existante au PLU communal.</p>
Obs 5										X											<p>M. DIDELET a écrit : En date du 17 juin 2019. J'ai assisté à la réunion d'enquête publique à la Maine de Chapet., au cours de laquelle, vous nous avez présentés le projet du nouveau PLUI.</p>	<p>Considérant que ce sont les parcelles AA0065 et AA0066 qui sont actuellement en exploitation agricole (maraîchage) et que les parcelles AA0067,</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>Je suis propriétaire d'une parcelle de terre située au lieudit « la Mare des Cours », (cadastrée AA69) qui est majoritairement classée en zone UDb et AV pour le reste, dans le cadre du PLU actuel.</p> <p>Avec le PLUI, la limite de la zone AV serait avancée vers le « chemin de la Mare des Cours », ce qui entraînerait une réduction très importante de la surface constructible de mon terrain. Par conséquent, je serai fortement pénalisé en cas de vente de celui-ci.</p> <p>C'est pourquoi je me permets de vous demander par la présente de bien vouloir réétudier cette réforme du PLU, afin que tous les propriétaires sur cette zone retrouvent leur potentiel constructible initial.</p> 	<p>AA0068 et AA0069 figuraient en zone urbaine au PLU de la commune, ces parcelles seront inscrites en zone UDb au plan de zonage et la limite de la zone Av concernant les parcelles AA0065 et AA0066 sera réduite. La zone UDb correspond aux espaces situés à la périphérie des tissus urbains denses, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel sur des parcelles de dimensions variables. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérées mais qualitatives du bâti. Cette règle permet de maintenir la morphologie actuelle du tissu urbain existant. Une protection "boisement urbain" sera ajouté en cohérence avec la protection "vergers" existante au PLU communal.</p>
Obs 6												X									<p>M CHAUVIN Marc a écrit : je suis propriétaire d'une parcelle située en bordure du chemin « de la mare des cours ». Celle-ci partiellement classée en zone UDb (bordure de chemin) et AV pour le reste.</p> <p>A la lecture du dossier, j'observe les éléments suivants :</p> <p>1 par rapport au PLU actuel de Chapet, la mise en zone AV (appellation dans le projet) a été déplacée vers « le chemin de Mare des cours. »</p> <p>2 le règlement applicable à la zone UDb associé au niveau du tracé des limites des zones environnantes réduirait considérablement la possibilité de construire une ou deux habitations sur les parcelles réunies (schéma joint).</p> <p>Je propose donc aux rédacteurs du projet présenté, de replacer la limite de la zone AV telles qu'elles existaient dans le PLU actuel.</p> <p>Dans l'espoir que mes observations seront prises en compte</p>	<p>Considérant que ce sont les parcelles AA0065 et AA0066 qui sont actuellement en exploitation agricole (maraîchage) et que les parcelles AA0067, AA0068 et AA0069 figuraient en zone urbaine au PLU de la commune, ces parcelles seront inscrites en zone UDb au plan de zonage et la limite de la zone Av concernant les parcelles AA0065 et AA0066 sera réduite. La zone UDb correspond aux espaces situés à la périphérie des tissus urbains denses, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel sur des parcelles de dimensions variables. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérées mais qualitatives du bâti. Cette règle permet de maintenir la morphologie actuelle du tissu urbain existant. Une protection "boisement urbain" sera ajouté en cohérence avec la protection</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO		
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.			
																							"vergers" existante au PLU communal.	
	Obs 7											X			X								<p>Mmes CHAUVIN Marvye & CHAUVIN LEJEUNE Caroline, M CHAUVIN Mathieu ont écrit : Je suis propriétaire d'une parcelle située en bordure du chemin « de la mare des cours ». Celle-ci partiellement classée en zone UDb (bordure de chemin) et AV pour le reste.</p> <p>A la lecture du dossier, j'observe les éléments suivants :</p> <p>1 par rapport au PLU actuel de Chapet, la mise en zone AV (appellation dans le projet) a été déplacée vers « le chemin de Mare des cours. »</p> <p>2 le règlement applicable à la zone UDb associé au niveau du tracé des limites des zones environnantes réduirait considérablement la possibilité de construire une ou deux habitations sur les parcelles réunies (schéma joint).</p> <p>Je propose donc aux rédacteurs du projet présenté, de replacer la limite de la zone AV telles qu'elles existaient dans le PLU actuel. Dans l'espoir que mes observations seront prises en compte</p>	<p>Considérant que ce sont les parcelles AA0065 et AA0066 qui sont actuellement en exploitation agricole (maraîchage) et que les parcelles AA0067, AA0068 et AA0069 figuraient en zone urbaine au PLU de la commune, ces parcelles seront inscrites en zone UDb au plan de zonage et la limite de la zone Av concernant les parcelles AA0065 et AA0066 sera réduite. La zone UDb correspond aux espaces situés à la périphérie des tissus urbains denses, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel sur des parcelles de dimensions variables. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérées mais qualitatives du bâti. Cette règle permet de maintenir la morphologie actuelle du tissu urbain existant. Une protection "boisement urbain" sera ajouté en cohérence avec la protection "vergers" existante au PLU communal.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																							
	Obs 8											X										<p>M CHAUVIN Michel a écrit : je suis propriétaire d'une parcelle située en bordure du chemin « de la mare des cours ». Celle-ci partiellement classée en zone UDb (bordure de chemin) et AV pour le reste.</p> <p>A la lecture du dossier, j'observe les éléments suivants :</p> <p>1 par rapport au PLU actuel de Chapet, la mise en zone AV (appellation dans le projet) a été déplacée vers « le chemin de Mare des cours. »</p> <p>2 le règlement applicable à la zone UDb associé au niveau du tracé des limites des zones environnantes réduirait considérablement la possibilité de construire une ou deux habitations sur les parcelles réunies (schéma joint).</p> <p>Je propose donc aux rédacteurs du projet présenté, de replacer la limite de la zone AV telles qu'elles existaient dans le PLU actuel.</p> <p>Dans l'espoir que mes observations seront prises en compte</p>	<p>Considérant que ce sont les parcelles AA0065 et AA0066 qui sont actuellement en exploitation agricole (maraîchage) et que les parcelles AA0067, AA0068 et AA0069 figuraient en zone urbaine au PLU de la commune, ces parcelles seront inscrites en zone UDb au plan de zonage et la limite de la zone Av concernant les parcelles AA0065 et AA0066 sera réduite. La zone UDb correspond aux espaces situés à la périphérie des tissus urbains denses, regroupant un ensemble de constructions à dominante d'habitat individuel sur des parcelles de dimensions variables. L'objectif est de permettre une gestion et une évolution modérées mais qualitatives du bâti. Cette règle permet de maintenir la morphologie actuelle du tissu urbain existant. Une protection "boisement urbain" sera ajouté en cohérence avec la protection "vergers" existante au PLU communal.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p style="text-align: center;">←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						déviations de Chapet » liant la déviation RD154 et le carrefour de l'Europe à l'entrée des Mureaux. Le commissaire enquêteur du PLU de Chapet avait émis une réserve recommandant la réalisation de cette déviation pour diminuer le trafic routier dans la commune. L'équipe municipale de Chapet soutient cette recommandation et demande que les services du Département et/ou de la communauté urbaine GPS&O étudie au plus vite la réalisation de cette rocade, figurant dans le PLUI.	activités de pensions en parallèle. Le projet de déviation mentionné ne relève pas du PLUI, qui se doit de reprendre les emplacements réservés nécessaires à la réalisation du projet.
	<p><u>Avis résumé de la commune de Vernouillet</u></p> <p>Le 21 février 2019, le conseil municipal de Vernouillet a rendu un avis favorable avec réserves</p> <p>III. OAP</p> <p>OAP EM 10: les quartiers gare de Vernouillet Verneuil et Triel – Quartier du Parc</p> <ul style="list-style-type: none"> • Correction à réaliser sur les circulations et la centralité prévues dans l'OAP du quartier du Parc conformément au schéma <p>IV. Règlement</p> <p>Parties 1 et 2 : règlement par zone</p> <p>Partie 2 : réglementation des zones</p> <ul style="list-style-type: none"> o Pour le domaine Marsinval, l'augmentation de l'emprise au sol semble insuffisante pour permettre notamment la création de vérandas. Soit, il est proposé de compléter la fiche ECU en permettant l'augmentation d'emprise au sol de 20% de l'existant ; soit il est proposé la création d'un sous-secteur à la zone UDC <p>Partie 3 : protection du patrimoine architectural et urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> o Demande de suppression des protections des 3 et 5 Avenue de Triel pour permettre la réalisation la densification du tissu urbain à proximité de la gare: 78643_PAT_061 / 78643_PAT_062. o Suppression de la protection patrimoniale sur la maison LOURTAU, 6 rue du Clos de Brezolles, en raison de son état vétuste: 78643_PAT_049 o Ajout de 2 arbres remarquables <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sur la route de Vernouillet à Brezolles, parcelle cadastrée YN n°69 <ul style="list-style-type: none"> • A l'angle de la rue de la Tuilerie et de la rue Agrippa d'Aubigné, parcelle cadastrée YI n°2 • Constat d'erreurs matérielles sur les fiches patrimoine qu'il conviendra de rectifier lors de l'approbation du PLUi <p>Partie 5 : Plans de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande à ce que la zone à urbaniser du Châtelet apparaissant au PLU de Vernouillet et d'une superficie de 5 hectares soit conservée et non basculée en zone AV comme c'est le cas dans le PLUi arrêté. la zone serait classée en zone 2AU et nécessiterait une procédure de modification pour permettre son ouverture à 											<p>Voir rapport de la MOA pièce n° 5 : réponse avis commune.</p>											

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
	<p>l'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire basculer un ensemble de parcelles situées entre l'avenue de Triel et la rue du Pépin actuellement en zone UDa en zone UDd pour permettre la réalisation d'un programme d'habitation collectif à proximité de la gare - Interrogation de la commune quant à J'extension/reconstruction de la salle de prière sur l'ensemble du foncier communal. Il est proposé de laisser en zone NJ l'esplanade de l'axe du château, puis de détourner et classer la parcelle de la salle de prière en UCb • Faire basculer la partie Sud de la parcelle cadastrée YK n°33 en zone AP. Seule l'habitation existante doit faire l'objet d'un zonage en AV • Modifier les EBC et le zonage sur les parcelles cadastrées D n°2131 et 2132 pour prendre en compte la construction du programme d'habitation collective « les carrés de la Cerisaie » • Faire basculer les parcelles cadastrées AI n° 311~ 312, 310 pour partie, 308 pour partie et 78 pour partie (environ 3 200 m2) actuellement en zone NV en zone UDa dans un principe de cohérence du tissu urbain. 																						
	Obs 1																					<u>Mme BILLEY</u> , est passée mais n'a rien écrit	Cette observation n'appelle pas de réponse spécifique
	Obs 2							X						X	X	X						<p>Mme FOCH (représentée par M LICARI) a écrit : DEMANDE DE MODIFICATION DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE</p> <p>Préambule</p> <p>La société FINANCIERE FOCH est propriétaire de deux parcelles cadastrées D 432 et D 435, située hameau de Marsinval, 13 rue de la Tuilerie à Vernouillet pour les avoir acquises le 20 février 2019. Préalablement à cette acquisition et à la signature d'un avant-contrat en date du 21 novembre 2018, deux certificats d'urbanisme ont été délivrés en date du 7 novembre 2018, un pour chaque terrain.</p> <p>La société entend réorganiser ces terrains pour y rénover la maison ancienne à usage d'habitation se trouvant sur la parcelle D 435 et bâtir une maison individuelle à usage d'habitation sur le terrain D 432.</p> <p>Cette acquisition a été réalisée, sur la base des informations stipulées dans les certificats d'urbanisme fournis en prenant, notamment, en compte que les parcelles se trouvaient :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en zone UHa du PLU de Vernouillet approuvé le 24 avril 2013 modifié le 24 septembre et 31 mai 2018 pour la parcelle D 432 (habitat pavillonnaire diffus) - en zone UV du PLU de Vernouillet approuvé le 24 avril 2013 modifié le 24 septembre et 31 mai 2018 pour la parcelle D 435 (Village de Marsinval). 	Le cœur d'îlot sera réduit sur les parcelles cadastrées D n°432 et 1132

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	 <p>PLAN DE SITUATION</p>  <p>SITUATION DES PARCELLES - PLAN DE ZONAGE PLU EN VIGUEUR</p> <p>1/ Délivrance des certificats d'urbanisme</p> <p>Deux certificats d'urbanisme ont été délivrés le 7 novembre 2018 par la mairie de Vernouillet sous les numéros CU 078643 18 A9 130 pour la parcelle D 432 et CU 078643 18 A9 131 pour la parcelle D 435.</p> <p>L'article 1 vise le 4^{ème} alinéa de l'article L.410-1 du code de l'urbanisme « si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de</p>																					

3/ Le projet

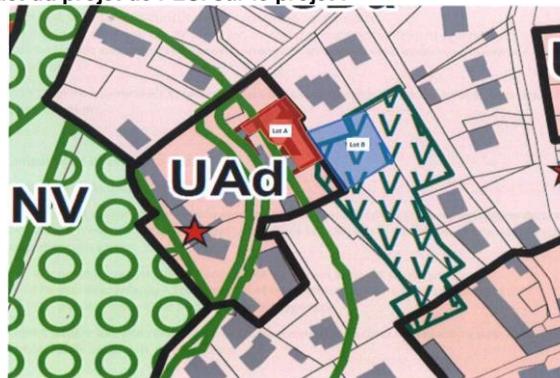
Constat de l'existant :

- 2 parcelles non contiguës ;
- Bâti existant à restructurer ;
- Terrain à bâtir s'intégrant dans un environnement pavillonnaire ;
- Pas de place de stationnement sur la parcelle / stationnement en voirie impossible.

Le projet consiste en :

- Restructuration ambitieuse du bâti existant avec projet d'agrandissement (lot A) ;
- Création de 5 places de parkings sur la parcelle (2 places pour le lot A et 3 places pour le lot B) ;
- Construction d'une maison individuelle (lot B)

4/ Impact du projet de PLUI sur le projet :



Extrait du projet de plan de zone du PLUI

Parcelle D 432 :

Se trouve en zone UDa dont une partie de la parcelle est marquée par des v de couleur verte.

Caractéristique de la zone UDa : pavillonnaire diversifié.

« 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. »

Marque de couleur verte : Cœur d'îlot et lisière de jardin

Spécificité : zone devenue inconstructible pour préserver et mettre en valeur un traitement paysager.

Parcelle D 435 :

Zone UAd dans la parcelle est marquée par un liseré et des triangles marron

Caractéristique de la zone UAd : cœur de village et hameau

« 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. »

Marque de couleur marron : Ensemble bâti :

Groupement de bâtiments constituant un ensemble harmonieux

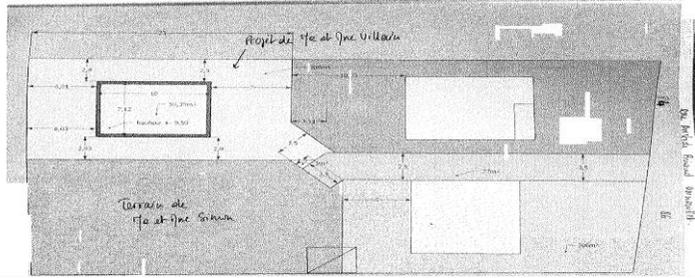
« Il importe donc de conserver, de protéger, de transformer éventuellement et si nécessaire de démolir les parties sans intérêt des constructions afin de contribuer à pérenniser le patrimoine dans son ensemble. »

Objectif : mettre en valeur les caractéristiques de la construction. La hauteur est au plus égale à celle de la construction

5/ Compatibilité du projet au PLUI.

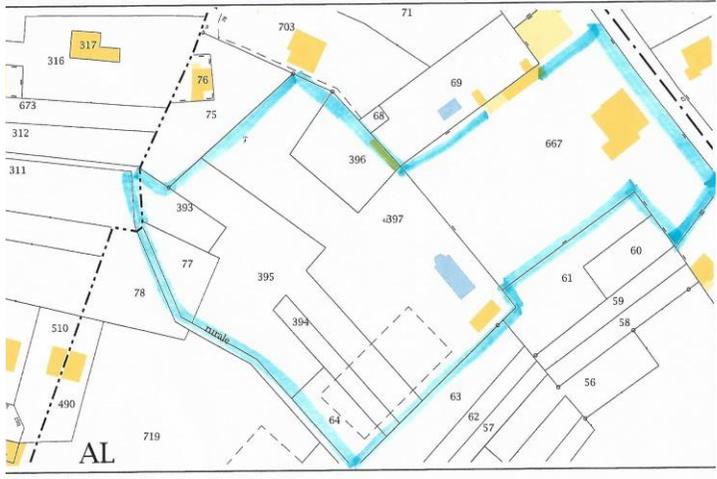
Zone Uda / parcelle D 432 (lot B) :

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>L'environnement pavillonnaire semble correctement retranscrit dans les caractéristiques de la zone. En revanche, il n'est pas concevable que cette parcelle puisse être valablement considérée comme un cœur d'îlot. En effet,</p> <p>Elle ne se trouve pas dans la continuité du terrain donnant sur la rue ; Elle est décentrée du « cœur d'îlot » et ne constitue pas de « lisière de jardin » ; Elle est déjà clôturée et bordée de haies végétales.</p> <p>Le projet s'intègre parfaitement dans son environnement et respecte le caractère paysager de l'ensemble, en le valorisant, sans vis-à-vis.</p> <p>Zone UAd / parcelle D 435 (lot A) : Le projet de rénovation envisagé sur le bâti existant s'intègre parfaitement aux intentions de la zone UAd avec la spécificité « Ensemble bâti ». Il est prévu de restituer l'identité de « corps de ferme » par la création d'une cour permettant à la fois de créer des espaces de stationnement, aujourd'hui inexistantes et à désenclaver la parcelle D 432 (lot B).</p> <p>6/ Conclusion Compte tenu des éléments formels et engageants déjà obtenus (certificats d'urbanisme et déclaration préalable), l'état d'avancement du projet est tel (DP obtenue, études de sol réalisée, PC prêt à être déposé) que l'on demande, conformément à l'article 123-10 du code de l'urbanisme, que la parcelle cadastrée D 432 soit exclue, dans sa totalité de la zone dite « cœur d'îlot ». Cette demande n'est pas de nature à remettre en cause les fondements du projet de PLUI dans sa globalité. Elle n'est pas de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.</p> <p>A date de délivrance des certificats d'urbanisme le contenu des objectifs du PADD n'était pas suffisamment précis pour qu'il soit permis d'en déduire que le terrain devienne inconstructible</p>		
Obs 3							X							X	X						<p>M & Mme VILLAIN ont écrit : « Non à la parole reprise »</p> <p>Il y a dix-huit mois notre voisin situé au 86 rue Aristide Briand à Vernouillet nous a demandé de lui concéder un bout de notre allée pour rendre l'arrière de son terrain constructible. Après réflexion et renseignements pris auprès du service urbanisme nous avons accepté car par la même occasion l'arrière de notre terrain devenait aussi constructible.</p> <p>Notre voisin, Monsieur et Madame Simon, ont eu leur permis accordé par Monsieur le Maire. En janvier 2019 mon mari et moi décidons de vendre notre terrain. Pour faire l'annonce, mon beau père se rend à la mairie ou le service urbanisme lui confirme que notre terrain est constructible en lui expliquant l'implantation possible de la future maison selon les règles du Plu actuel. Ne voulant pas effectuer la vente de notre parcelle en direct nous mandations l'agence Principale de Verneuil. Et là encore le service</p>	<p>Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires. [...] Ces espaces sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales. Pour les espaces de lisière de jardin, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales. Cette protection ne fait pas obstacle à l'aménagement ou la reconfiguration de ces espaces, dans le respect des prescriptions</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>urbanisme et les élus confirment la faisabilité de notre projet. Nous faisons appel à un promoteur pour optimiser nos chances de vendre. Avec notre aval, il se rend à la mairie et réentend le même accord. Nous décidons donc de mandater un Géomètre pour réaliser une déclaration préalable de division et déposer un permis de construire conforme aux souhaits de l'acquéreur que les professionnels nous ont trouvé. Le Géomètre me stipule qu'il faut faire vite car la mairie de Vernouillet est d'accord sur le projet mais qu'après le PLUi en place ce projet ne sera plus possible. Nous réalisons donc rapidement un avant-projet que nous présentons. Et là gros changement de discours menace de sursis à statuer pour finir sur un refus. Pourquoi ce changement de ton ? Est-ce dû au climat politique ? Est-ce juste un règlement de compte dont nous sommes les victimes ? Et pour justifier ce revirement de situation, on nous avance que le PLUi revendique l'espace protégé des îlots ! Pourquoi faire un îlot alors qu'à gauche mon voisin a construit une maison et qu'à droite c'est impossible ? Un îlot seul ? Et surtout à quoi servent vos équipes si leur pré accord n'a aucune importance ? Pourquoi nous avoir laissé vendre notre parcelle et donc décoté notre bien ? Nous avons un grand respect des règles et de l'intérêt collectif et c'est pour cela que nous n'avons rien initié sans l'accord des services et des élus de la mairie. Nous nous sommes comportés comme des citoyens respectueux et nous aimerions que la mairie, les élus et ses services le soient à leur tour en respectant leur parole en acceptant notre projet avant le PLUi et en retirant notre parcelle du projet de l'îlot car celle-ci est isolée et ne peut constituer à elle seule un îlot. Merci d'accepter notre avant-projet qui n'est que le reflet des échanges que nous avons eus avec la mairie. Juste tenir une parole.</p> 	<p>prévues au paragraphe 3.2.3.1 de la partie 1du règlement. Le cœur d'îlot recouvrant l'intégralité de la parcelle, il est proposé de le réduire et de le redessiner dans son ensemble.</p>	
Obs 4																					X X X	<p>M DEMEURE (pour la liste VERNOUILLET RASSEMBLÉ) a écrit : La liste Vernouillet Rassemblé constituée dans le cadre des élections municipales</p>	<p>L'enquête publique répond aux obligations légales de forme et de durée. Le prolongement de l'enquête</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					anticipées qui auront lieu les 23 et 30 juin prochains souhaitent vous faire connaître les principales remarques que le dossier soumis à enquête appelle de sa part : À titre liminaire, elle remarque que les conditions dans lesquelles les vernolitaïns sont amenés à prendre connaissance d'un dossier aussi volumineux et complexe que celui-ci sont de nature à porter atteinte à la clarté et à la sincérité de l'enquête. En effet : Le dossier n'a été mis à disposition du public qu'hier 5 juin, début de l'enquête et la rencontre avec la commission n'est prévue que pendant une seule journée, aujourd'hui Bien que sa durée excède la durée minimum d'un mois, elle se déroule pendant une période qui va voir les départs en vacances. Nous demandons donc que la Commission propose une extension de la durée de cette enquête. Dans le même esprit, la Commission ayant tout pouvoir à cet effet, nous demandons qu'elle organise une réunion publique permettant enfin à chacun de connaître les enjeux et d'en débattre, Quant au fond, notre liste prendra soin d'analyser l'entier dossier et de déposer des observations circonstanciées. Elle entend d'ores et déjà faire les remarques suivantes : 1*) Le PLUI délimite le tracé de la déviation de la RD 154 au titre des emplacements réservés. Note liste entend rappeler son opposition déterminée à la réalisation de cette voie dont la DUP qui date de 15 ans environ ne correspond plus du tout aux besoins actuels en matière de transports, à moins que, comme nous le pensons, il ne s'agisse sous le déguisement de rocade urbaine, de la réalisation d'un nouveau barreau de transit routier entre les grands axes situés de part et d'autre. A cet égard, il est étonnant que GPS&O ait maintenu cet emplacement réservé qui n'a normalement plus lieu d'être puisque le Département se targue d'en être déjà propriétaire par le biais d'une ordonnance d'expropriation. 2*) Le PLUI prévoit essentiellement au travers de son enjeu métropolitain n°10 le développement de l'habitat autour de la gare de Vernouillet-Vernouillet englobant ainsi les quartiers du Parc et de la Grosse Pierre. Si ce développement est nécessaire, il s'avère que les enjeux de protection de l'environnement et de prise en compte des risques ne sont pas suffisamment étudiés. Le secteur dit de la pointe de Verneuil se développerait dans un environnement fragile. Les risques d'inondation sont sous-estimés... De même, ne sont pas étudiées les conséquences de l'apport de cette population en matière de transports, d'équipements publics... 3*) En contrepartie de cette orientation, le règlement du PLUI (texte et document graphique) tend à réduire, limiter les possibilités de constructions	relève du jugement de la commission d'enquête. Le dossier de PLUI est porté à la connaissance du public sur simple demande depuis sa date d'arrêt en date du 11 décembre 2018. Il convient de noter que 500 transmissions du PLUI arrêté ont été effectuées depuis le 11 décembre 2018 sur demande. Sauf erreur de notre part, aucune demande de la part de Monsieur Demeure n'a été enregistrée. Au sujet de l'ER portant sur la RD 154, il s'agit d'une reprise d'un emplacement réservé à la demande du Département et qui a fait l'objet d'une DUP, le PLUI se doit de le reprendre. S'agissant de la prise en compte de l'environnement et des risques, il convient de rappeler que le PLUI a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans sa globalité, avec un avis de la MRAE joint au dossier. La prise en compte des risques de matière d'inondation est traitée au travers la prise en compte du PPRI valant SUP, d'un zonage adapté, et d'OAP prévoyant la prise en compte des risques à l'échelle du projet. Le règlement rappelle dans sa partie 1, chapitre 05. Les modalités de gestion des risques naturels, industriels et technologiques. Concernant les OAP, chaque projet fera l'objet d'une procédure spécifique et d'une évaluation environnementale adéquate.	

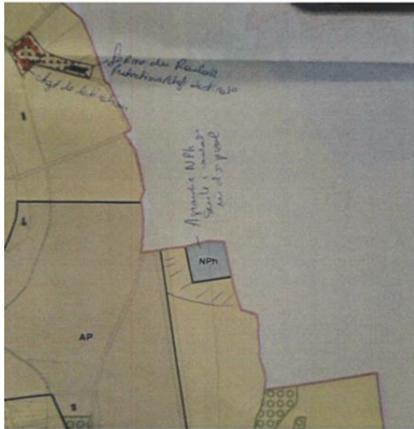
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Habitat																					
	Patrimoine bâti et/ou paysager																					
	OAP échelle communale																					
	OAP enjeux métropolitains																					
	OAP commerce et artisanat																					
	Cœurs d'îlots																					
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																					
	Conso espaces naturels et agri																					
	Développement économique																					
	Cadre de vie et environnement																					
	Propositions changement de zonage																					
	Espaces Boisés Classés - EBC																					
	Dossier et règlement écrit																					
	Règlement graphique																					
	Emplacements réservés																					
	Mobilité et stationnement																					
	Dossier -composition-organisation																					
	Autres problématiques du PLUI																					
	Hors sujet PLUI																					
																					dans des secteurs pourtant déjà urbanisés comme les hameaux mais aussi dans les zones pavillonnaires sans réelle justification, alors que les réseaux existent et que la raréfaction des terrains à bâtir tend à leur renchérissement et à réduire les possibilités aux classes moins aisées d'accéder à la propriété. 4°) Par ailleurs, et de façon plus générale le PLUI se révèle insuffisant dans son diagnostic territorial (sensibilités du milieu, plan climat), alors que cette analyse est déterminante pour expliquer les choix retenus. Telles sont nos premières observations que nous souhaitons voir annexées au registre.	
Obs 5			X																		M CHOUKROUN a écrit : Etant propriétaires des 3 et 5 Avenue de Triel 78540 Vernouillet parcelles 5W60 et 961 demandons la suppression des protections de nos maisons. La raison de notre demande en harmonie avec les résidences du Parc, la résidence des Cèdres, les Villas Zola et notre proximité de la gare (3 Minutes). Nous comptons sur votre compréhension d'être en accord avec le conseil municipal de Vernouillet qui a été voté le 21/02/2019 Suppression des protections 78643 PAT 061/78643 PAT 062 situé 3 et 5 Avenue de Triel	La commune ayant émis une demande de suppression dans sa délibération, avis favorable à la suppression des fiches 78643_PAT_061 et 062.
Obs 6												X									M TAZI a écrit : merci de bien vouloir examiner ma requête déposée au service urbanisme de Vernouillet. Je vous prie de bien vouloir tenir compte de ma requête concernant le terrain de ma propriété situé à l'adresse ci-dessus. Lors d'une précédente modification du PLU, j'avais émis une demande pour laquelle je n'ai obtenu aucune réponse. Vous constaterez au vu du plan de cadastre joint en annexe, que l'ensemble du terrain concerné est entouré de maisons construites depuis des années, ceci étant d'une incohérence évidente. En outre j'acquies au titre des impôts locaux (taxe d'habitation et taxe foncière), la coquette somme de plus de 15000 € par an pour un terrain qui n'est toujours pas constructible. Je sollicite de votre part la plus grande compréhension, afin d'appuyer ma demande de constructibilité du terrain auprès de GPSEO	La parcelle 667 est en UDa et NV. Les autres parcelles étaient en zone AU au PLU et sont passées en zone NV au PLUi afin de limiter la consommation des terres naturelles et agricoles conformément aux objectifs du PADD. Un changement de zonage vers UDa ne rendrait pas les parcelles constructibles pour autant seule la bande de constructibilité principale est constructible. Une définition de la bande secondaire de constructibilité depuis le fond du terrain ne serait pas cohérente avec la volonté de densifier à proximité des voies et emprises publiques. Cette demande va à l'encontre de la philosophie de la zone UDa et du principe de lutte contre la consommation des espaces naturel et agricoles. Défavorable à un changement de zonage.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					 <p>Service de la Documentation Nationale du Cadastre 82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex SIRET 16000001400011</p> <p>©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics Impression non normalisée du plan cadastral</p> <p>Merci de tenir compte de ma requête pour la modification du PLUi pour la salle de prière de Vernouillet. Cette salle déjà existante n'est pas digne d'un lieu de culte. Cette requête est initiée pour appuyer la demande faire par la mairie à ce sujet.</p>	
Obs 7							X						X								<p>M & Mme CALAIS ont écrit : Nous demandons le retrait du cœur d'îlots sur notre propriété (cœur d'îlots actuellement représentés sur le schéma ci-joint) dans le cadre du PLUi en cours.</p> <p>Par ailleurs, Vernouillet étant un site constitué le PLU actuel fait apparaître la bande des 50 m tu verras le hameau de Brézolles en traits pointillés.</p> <p>Nous demandons que le PLUi maintenu cette disposition.</p> <p>En effet, nous envisageons de construire un ou deux logements raisonnés pour accueillir nos quatre enfants et nos petits-fils et filles et leur offrir ainsi une opportunité de se loger dans des conditions décentes.</p>	<p>La bande des 50m en lisière d'un massif boisé de plus de 100ha est issue de la mise à jour des périmètres des massifs de plus de 100ha effectuée par l'Etat. Le PLUi est dans l'obligation de reprendre la bande des 50m. De plus, la définition du site urbain constitué s'apprécie au cas par cas, le PLUi est donc dans l'impossibilité de définir graphiquement un site urbain constitué à l'échelle du territoire de GPSEO. Indépendamment du découpage du cœur d'îlot, la zone UDa ne permet pas la constructibilité de nouvelles constructions principales au-delà de la bande principale de 20 à 25 m à compter de la voie.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p style="text-align: center;">←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p><u>Avis résumé de la commune d'Ecquevilly</u></p> <p>Le 18 février 2019, le conseil municipal d'ECQUEVILLY a rendu un avis favorable avec des remarques :</p> <p><u>Cf. Rapport de présentation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'impact de l'augmentation de la population du territoire de la CU GPSEO sur la question du traitement des déchets n'apparaît pas clairement - Les conséquences éventuelles des projets Muriotins (arrivée d'Eole, nouvelle gare, téléphérique, projet de complexe sportif ...) sur la commune en matière notamment de transports et de déplacements ne sont pas abordées. <p><u>Cf. Règlement</u></p> <p>Partie 0 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Partie 0.5.9. ; corriger l'erreur matérielle dans le tableau concernant les marges négociées (inversion entre la RD43 et RD113) - règlements de zones est extrêmement complexe, demande de formation du personnel communal amené à renseigner le public et à pré-instruire les demandes d'urbanisme. <p>Partie 3 : protection du patrimoine architectural et urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - erreurs matérielles sur les fiches « patrimoine » à rectifier - 78206_PAT_038: erreur d'identifiant sur l'application - 78206_PAT_022: correction orthographe - 78206_PAT_014: erreur d'identification: il ne s'agit pas d'un immeuble collectif, mais d'une maison - 78206_PAT_015 : suppression de notion « à compléter - 78206_PAT_003 : Gabarit à corriger - 78206_PAT_OOS : ajout « Mairie » - 78206 PAT 016: Eglise construite au Xlle siècle et non au XXe siècle <p>Partie 5 : zonage</p> <p>La commune demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de revoir la délimitation de certaines zones NP, suite inondation par le ru d'Orgeval - Agrandir la zone NPh au nord de la commune (continuité Chapet) vers le sud - Ajouter une mention pour tenir compte des risques (contraintes) d'inondation hors PPRI et arrêté préfectoral sur les secteurs concernés, notamment dans le secteur de la ZAE du Parc 																				<p>Voir rapport de la MOA pièce n° 5 : réponse avis commune.</p>	

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

NPh nord-est



NPh est



- de mettre à jour les Cœurs d'îlots en tenant compte des découpages parcellaires et des constructions existantes, notamment concernant le CIL 3053.

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

CIL 3053

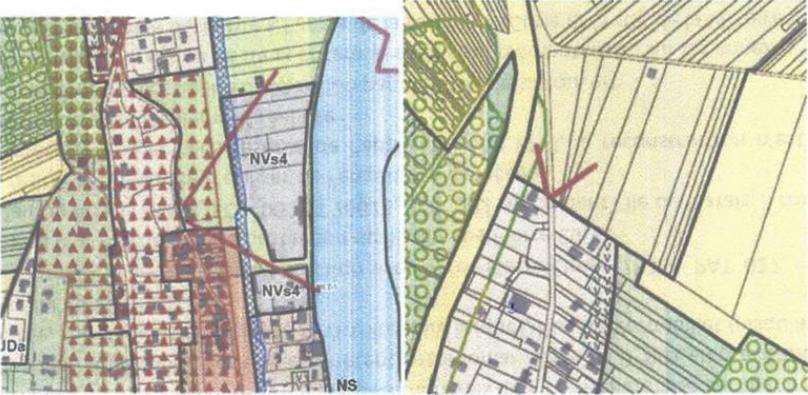


- de supprimer le cœur d'îlot situé entre rue de la Croix Saint pierre et rue des Champs Rosiers (CIL 2306)
- d'ajouter une protection paysagère sur la butte de la zone AP (intérêt paysager + problématique du ruissellement)
- que la lisière du massif boisé du Château de Romainville soit ramenée à 15m (plutôt que 50m) comme au PLU de la commune
- que la lisière du massif boisé au niveau de la ferme des Préaux soit ramenée telle qu'au PLU de la commune.
- de corriger les erreurs matérielles sur les continuités bâties et chemin et voies à préserver: modifier la continuité bâtie rue de la République et supprimer la protection voie et chemin.
- de supprimer le boisement urbain à test du parc du MAS (le long de la 'rue du parc).
- d'étendre la règle « constructions susceptibles de changer de destination» à l'ensemble des bâtiments de la ferme du rouloir et de la ferme de la Muette.
- dans la forêt des Alluets :
 - o Supprimer deux protections cc espaces boisés » sur des terrains qui ne sont que des friches
 - o Basculer la zone NEe (anciennement Na au PLU et à vocation d'équipement pour le recyclage des déchets verts) en zone agricole AV.

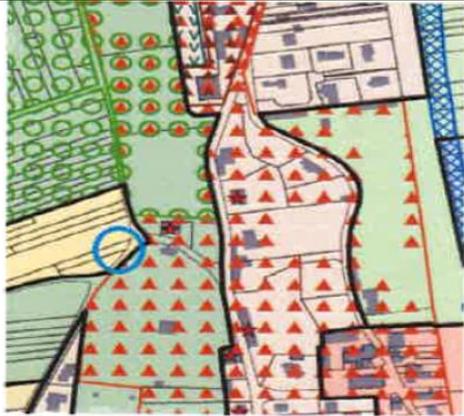
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 1												X	X									<p>M VALLEE a écrit : Supprimer les EBC en zone agricole valorisée (AV)</p> <p>Le classement de parcelle en friches en EBC est abusif au regard de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui prévoit le classement en EBC à conserver, protéger ou créer de bois, forêts, haies, parc, arbres isolés et plantations d'alignement.</p> <p>À l'exception d'une zone de bois (repère 1 sur le plan joint) toutes les autres zones correspondent à des friches, anciens vergers et parcelles de moindre intérêt agricole non entretenues.</p> <p>Le contour de ces zones est aussi discutable car il ne correspond pas aux limites de nombreuses parcelles qu'il divise.</p> <p>De nombreuses parcelles dans l'emprise de ces zones sont totalement inaccessibles rendant impossible leur entretien par leurs propriétaires.</p> <p>Ces zones situées à proximité du massif forestier constituent des refuges pour les sangliers et les lapins.</p> <p>Le mitage de la zone agricole valorisée (AV) par plusieurs zones EBC (repères 2, 3, 4, 5, 6 et 7) pose de sérieux problèmes aux exploitants riverains de ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones d'ombres pénalisant les cultures, - extension naturelle de ces zones sur les terres de culture à cause de leur manque d'entretien, notamment des lisières, par les propriétaires, - dégâts importants aux cultures. En novembre 2018 un Arrêté Préfectoral autorisant la destruction de sangliers par des tirs de nuit a été nécessaire pour stopper les dégâts importants causés par des sangliers sur des parcelles de blé situées à proximité des zones repères 2 et 4. <p>Par ailleurs le classement EBC de la zone repère 5, ancienne zone de captage d'eaux, dont les puits de captage n'ont pas été entretenus, risque de s'avérer contreproductif car il empêchera toute intervention dans cette zone, qui est en train de se transformer en marécage, avec à terme des conséquences négatives sur les parcelles situées en aval.</p> <p>Supprimer la zone NEe 'Naturel Equipement d'intérêt collectif et de services publics), réserve foncière pour la création d'une déchetterie et l'accueil d'entreprise de traitement et de recyclage du bois, afin de préserver le site et le paysage (Remarquable vue sur la Vallée de la Seine depuis cet endroit). Cette zone empiète sur la bande de protection de 50 m en bordure du massif forestier.</p>	<p>La délimitation des espaces boisés classés correspond aux emprises des massifs boisés de plus de 100 hectares. Il en est ainsi de la bande des 50 mètres figurant sur les plans de zonage autour de ces massifs.</p> <p>L'identification d'EBC en zones agricoles n'est pas contradictoire dès lors qu'ils correspondent à des espaces boisés existants ou à créer. Cette identification permet de contribuer à la valorisation des espaces agricoles et des paysages ainsi qu'à la biodiversité du territoire et à la préservation de la faune et de la flore.</p> <p>La suppression de la zone NEe est déjà prévue suite à la demande de la commune.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
	Obs 3																					<p>Mme FERNANDES a écrit : Concernant le « 269 », la demande est que la 269 soit zone Nj pour protéger les arbres remarquables centenaires et de la sortir de la zone UAc !</p>	<p>Avis favorable au classement de la parcelle B1525 (anciennement 269) en NJ.</p>

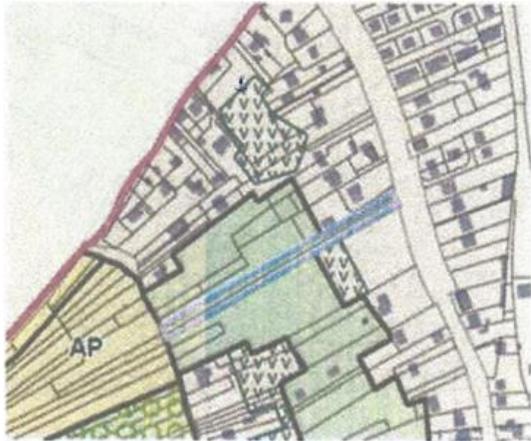
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p>	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots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

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p><u>Avis résumé de la commune de Medan</u></p> <p>Le 5 mars 2019, le conseil municipal des MÉDAN a rendu un avis favorable avec des prescriptions</p> <p><u>III. OAP</u></p> <p>OAP Trame Verte et Bleu et Belvédères :</p> <p>La commune demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La création de 2 nouveaux belvédères à partir de la maison de Zola et au nord des aulnes en direction de Triel sur Seine.  <p><u>IV. Règlement</u></p> <p>Parties 1 et 2 : règlement par zone</p> <p>Partie 1 : définition et dispositions communes</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'article RI11-34 du code de l'urbanisme prévoit que « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. » Il conviendrait donc que les différents règlements de zone précisent l'interdiction du camping. <p>Réponse CU : L'interdiction est faite dans toutes les zones U expressément, et il n'y a pas d'autorisation en zone N et A.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il conviendrait de définir la largeur minimale d'accès à un terrain et de prévoir la possibilité d'interdire la création de plusieurs accès carrossables sur une même unité foncière - le règlement de voirie au vu du nouveau zonage du PLUi afin d'éviter la création d'incohérences 																				<p>Voir rapport de la MOA pièce n° 5 : réponse avis commune.</p>	

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

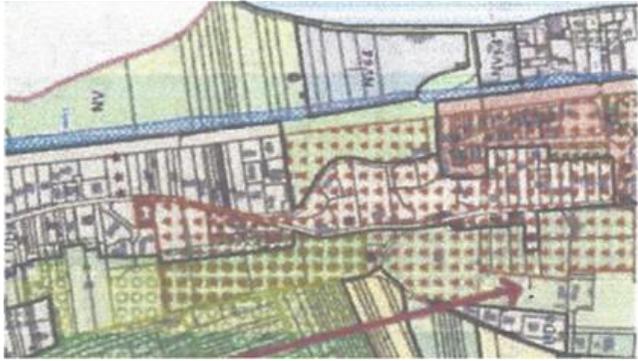


o Réalisation d'une liaison douce: parcelles cadastrées A 2780 et 2781. Bénéficiaire : commune de Médan

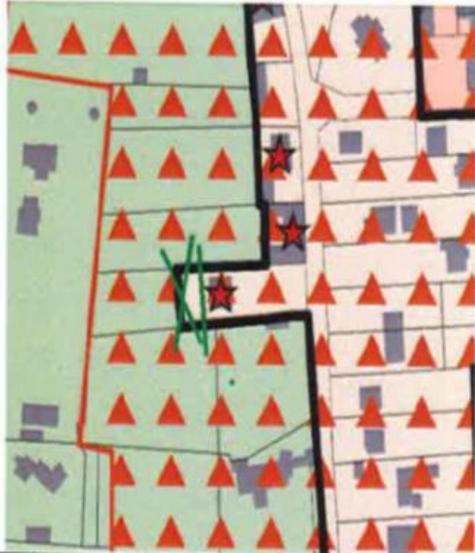


o Pour une meilleure lisibilité du plan, il conviendrait de déplacer l'étiquette de la zone NP :

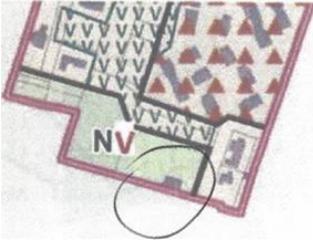
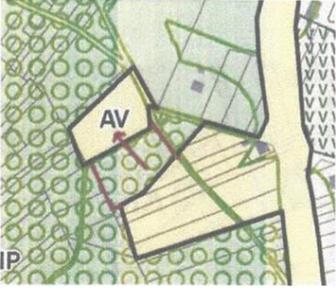
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←-Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d' ilots TVB-Biodiversité-Z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



o Demande de faire basculer le fonds de la parcelle A 1934 en zone NP

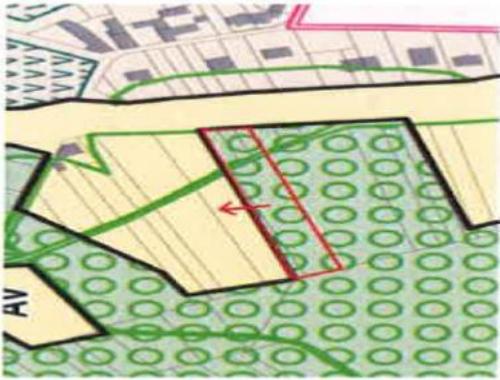


o Demande de faire basculer la zone NP en limite Sud de la commune, parcelles cadastrées A n° 2039, 2040, 2266, 2267, 2300, 2304 et 2308 en zone NV pour

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p>permettre le développement d'une activité équestre</p>  <p>o Demande de faire basculer deux parcelles cadastrées A n° 3481 et 3483 de la zone UDa en zone NV en cohérence avec le zonage retenu sur Villennes-sur-Seine et afin de permettre le développement de l'activité équestre</p>  <p>o Demande de faire basculer la parcelle cadastrée A 1745 de la zone NP à la zone AV et de suppression de l'EBC. Elle vient d'être acquise par un agriculteur via la SAFER pour l'exercice d'une activité agricole</p>  <p>o Demande de faire basculer les parcelles cadastrées A 1762, 2640, 2643 et 2646 de la zone NP à la zone AV et de supprimer les EBC identifiés dessus. Elles sont</p>																					

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

défrichées et font l'objet d'une exploitation agricole



o Demande de supprimer les EBC identifiés en zone agricole. Elles font l'objet pour partie d'une exploitation agricole sous forme de vergers.

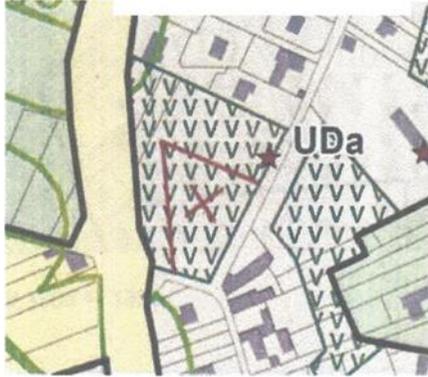


o Il convient de corriger les cœurs d'îlots et lisières de jardin (CIL) suivants :

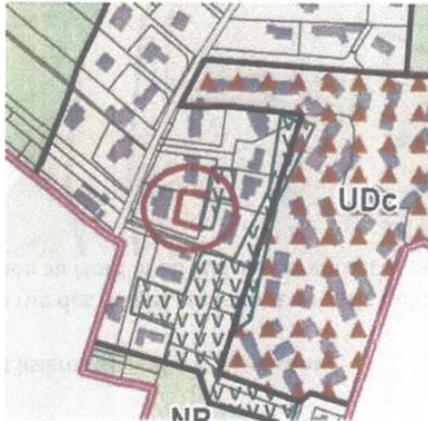
Sur l'unité foncière à l'Ouest de la rue des Aulnes, en faisant en sorte qu'il soit dans

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

la continuité de la bande de lisière de 50 mètres située au Nord et au Sud du terrain sur la seule parcelle A 2550

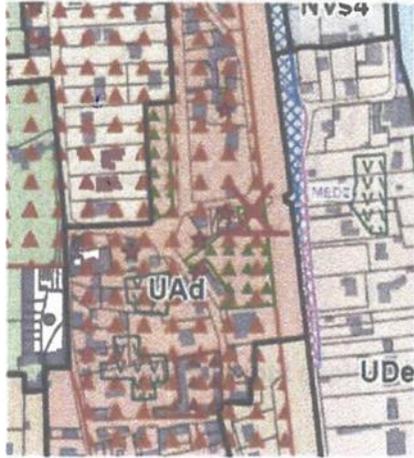


Extension du CIL sur les parcelles A2808 et 2989

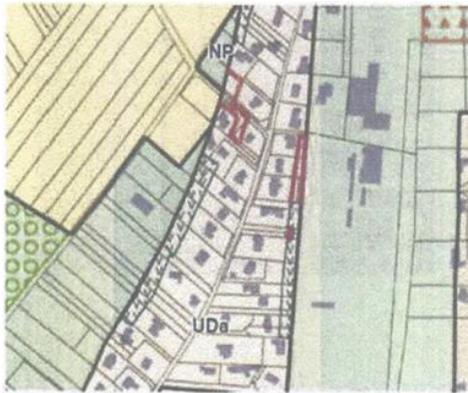


□ Réduction du CIL sur la parcelle A1243 pour l'aménagement d'un espace bureau/atelier pour le personnel technique de la commune.

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

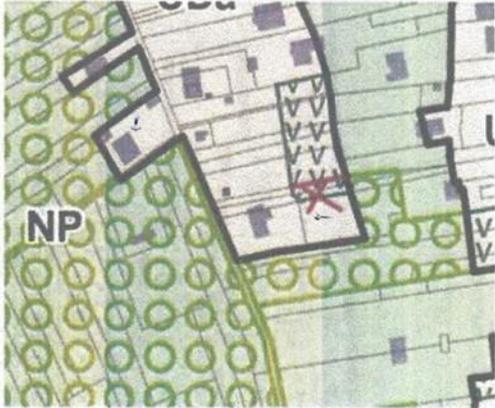


- Corriger et prolonger le CIL situé à l'Est de la rue de Breteuil, sur les parcelles A 2275,2276 et 3478
- Créer un CIL sur les parcelles A 2881, 2959, 3453, 3454 et 3519 à l'Ouest de la rue de Breteuil

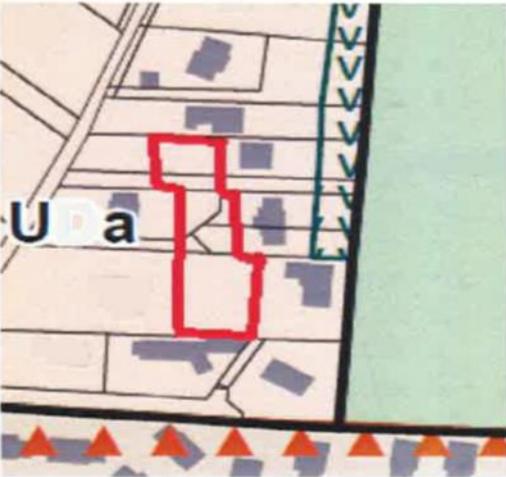


- Supprimer le CIL à l'Est du chemin des Poiriers sur les parcelles A 3638 et 3640

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



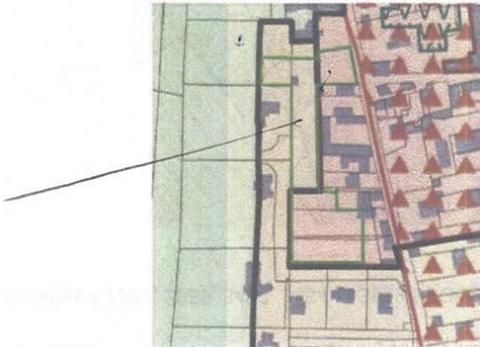
Demande de création d'un CIL sur les parcelles A 1402, 1401, 3465, 2936, 2937, 2938 et 3470 à l'Est de la rue de Breteuil



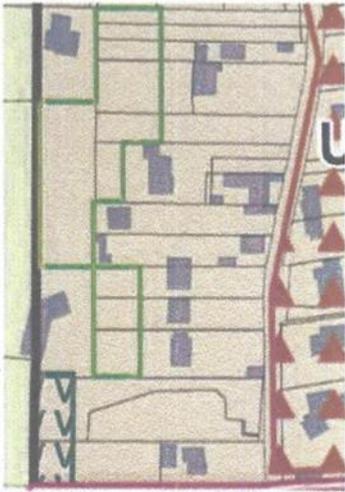
Demande de création d'un CIL sur les parcelles A 3005, 1339,3541, 1895, 1345,2738

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

et 2739 entre la rue Pierre Curie et le Clos Jardin



- Demande de création d'un CIL sur les parcelles A 3544, 1364, 1363, 3371, 2743, 1356, 1354, 1353, 2663 et 2661 à l'Ouest de la rue Pierre Curie



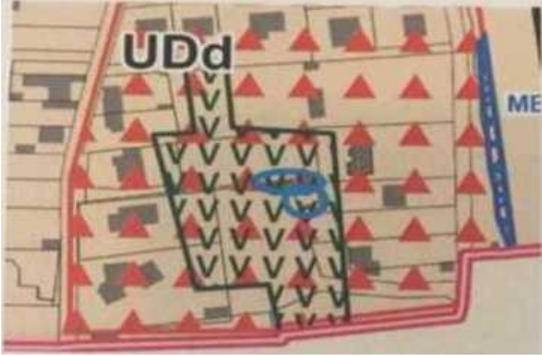
- Demande de suppression du tracé de voie ou chemin sur la rue de Vernouillet, le long des parcelles A n°458 et 459 et sur le chemin des Poiriers

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Obs 1						X														<p>M AZEVEDO a écrit : J'habite au 37bis rue de Breteuil (section cadastrale 3340/3341) et nous avons acheté il y a 2 ans le terrain derrière notre parcelle (section cadastrale 3340/3339) Le nouveau PLU stipule que la parcelle 3340 est inconstructible ? Nous ne comprenons pas cette décision qui dévalorise notre bien acheté 330 000,00€ ! Nous ne comptons pas construire dans l'immédiat mais nous avons acquis ce terrain pour l'avenir. De quel droit peut-on rendre un terrain inconstructible ? ce dernier ne vaut plus rien alors ? Merci de tenir compte de nos inquiétudes.</p>	L'objectif de la zone UDa est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Il n'est pas proposé de changement de zonage.
	Obs 2						X							X							<p>M. et Mme WELDELI ont déposé un courrier de ADMINIS avocats qui écrit : qu'il est chargé de défendre les intérêts de M WELDELI, l'un des coïndivisaires des parcelles cadastrées A04 1980 et A04 3678 situées rue de Verdun à Médan</p>  <p>Il est possible de constater sur ce cadastre qu'une piscine est implantée sur la parcelle A04 36 78 et deux bâtiments sur la parcelle A04 3680 comme cela apparaît également sur les vues aériennes.</p>	Le cœur d'îlot projeté notamment sur cet ensemble de parcelles répond à la définition telle qu'apparaissant dans le règlement : 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. Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires. Par ailleurs, la définition apparaissant au règlement mérite quelques précisions. Néanmoins, une réduction du cœur d'îlot peut être envisagée sur la parcelle.

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

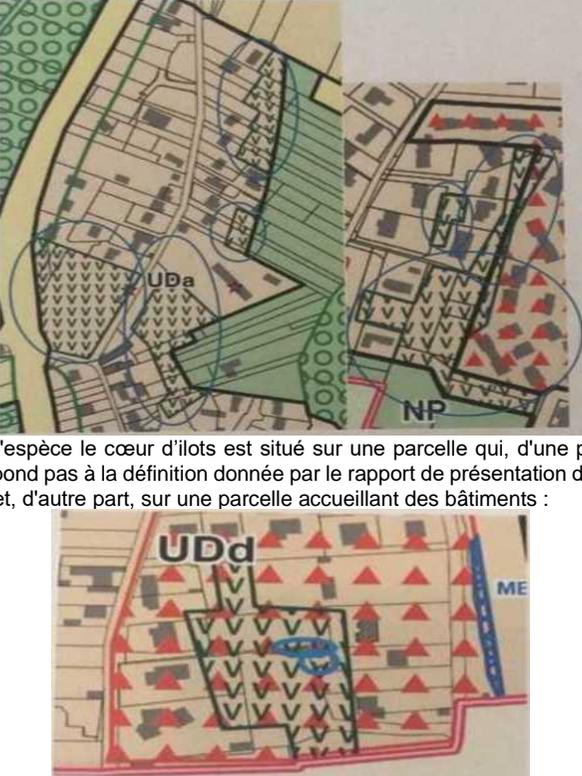


La Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise est actuellement en cours d'élaboration de son PLU. Une enquête publique est donc menée du 5 juin au 17 juillet 2019 afin de présenter le projet aux habitants des communes membres de la communauté urbaine qui pourront éventuellement déposer des observations auprès de la commission d'enquête. Il ressort du projet de plan de zonage que les parcelles de l'indivision sont situées en zone UDd dans un ensemble cohérent.



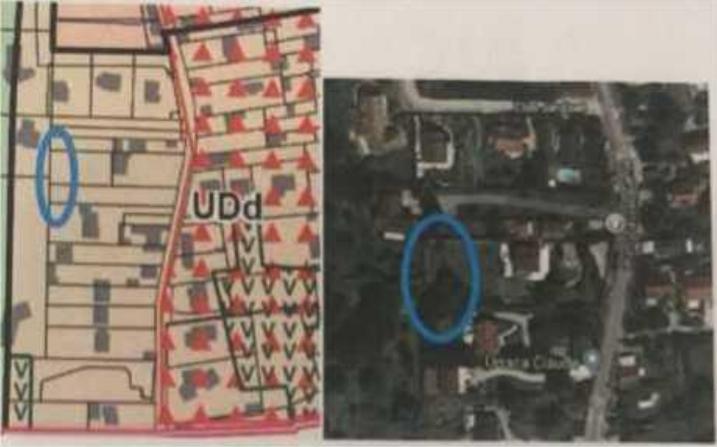
Comme l'indique c'est extrait la parcelle A04 3678 serait, si le PLU est adopté en l'état, quasi exclusivement classé en cœur d'îlot et/ou lisière de jardin. Toutefois ce zonage présente certaines illégalités et incohérences au regard de l'ensemble des documents soumis à l'enquête publique.
Rappel des définitions du PLU
 Le rapport de présentation détermine la destination de la zone UDd dans

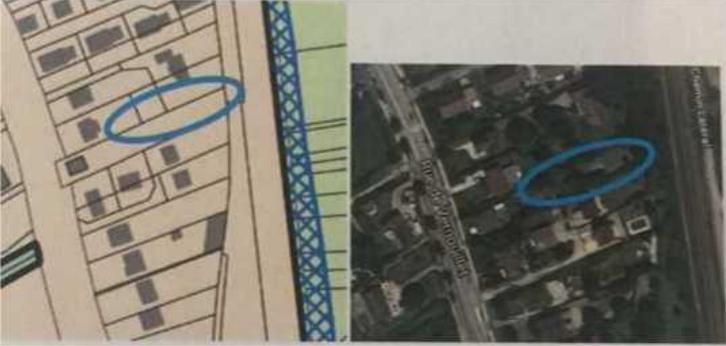
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						laquelle sont situées les parcelles A04 1980 et A04 3678 : Il ressort également du rapport de présentation que les cœurs d'îlots et lisières de jardin font partie de la trame verte urbaine : <u>Rapport de présentation, partie 3.3.1 justificatif du projet page 36</u> Le rapport de présentation donne une brève définition du cœur d'îlot et de la lisière de jardin ainsi que l'objectif poursuivi par ce type de classement. Il en résulte que le cœur d'îlots correspond à la confluence des fonds de jardin dans les quartiers pavillonnaires. Il est également indiqué que ce classement tend à la préservation et à la mise en valeur des cœurs d'îlots. Au regard de la configuration des parcelles concernées, il semble que parcelles A04 1980 et A0 3628 soient soumises au régime des cœurs d'îlots. Si les documents du PLUI ne le mentionnent pas expressément, le classement de certaines zones en cœurs d'îlots semble limiter considérablement les possibilités de construction. Toutefois, en l'espèce, le classement des parcelles A04 1980 et A04 3678 est entaché de plusieurs illégalités. <u>La communauté urbaine a commis plusieurs illégalités concernant les cœurs d'îlots :</u> Le règlement méconnaît l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Or le règlement ne fait que présenter les cœurs d'îlots sans déterminer précisément et sans ambiguïté les règles applicables à ce type d'espaces. Ce seul article du règlement consacré aux cœurs d'îlots ne permet pas de comprendre clairement si le terrain demeure constructible dans le respect des règles déterminées dans la zone UDd du PLUI ou au contraire, s'il reste inconstructible à l'exception de certains cas. La superficie minimum à consacrer aux espaces végétalisés participe à cette ambiguïté. Partant, en l'état, le règlement méconnaît les dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme en ce qu'il ne détermine pas les prescriptions de nature à assurer la préservation des cœurs d'îlots et entacherait ainsi la délibération d'approbation du PLUI dans l'illégalité certaine. <u>Le classement est entaché d'une erreur matérielle.</u> Il ressort des divers plans de zonage que le classement en cœur d'îlots est toujours situé en fond de parcelles et sur des parties de terrain libre de toute construction. Il s'agit d'ailleurs de la définition donnée par le rapport de présentation (partie 3.3.1 justification du projet page 36)	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						 <p>Or en l'espèce le cœur d'îlots est situé sur une parcelle qui, d'une part, ne correspond pas à la définition donnée par le rapport de présentation du cœur d'îlots et, d'autre part, sur une parcelle accueillant des bâtiments :</p> <p>En effet une partie de cœur d'îlots ne correspond pas à la confluence des fonds de jardin tout simplement parce que la parcelle A4 19 80 et 04 36 78 ne sont pas entièrement assimilables à des fonds de jardin comme le laisse entendre le tracé</p> <p>Le bâtiment si tu es le plus au nord du tènement qu'il est d'une taille largement inférieure aux constructions avoisinantes est en réalité considéré comme un bâtiment à usage d'habitation puisque l'indivision propriétaire est redevable d'une taxe d'habitation sur ces parcelles cette circonstance il n'a très</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>certainement pas été prise en considération par la communauté urbaine a vocation à modifier très largement le tracé du cœur d'îlot.</p> <p>Le fond de jardin de la parcelle à 04 36 78 correspond en réalité à la partie sud du tènement qu'on communique ta maman à la piscine comme représenté envers sur la vue aérienne suivante</p>  <p>Par ailleurs le tracé est erroné en ce qu'il intègre des bâtiments peu importe leur destination contrairement à toutes les autres tracer le cœur d'îlots qu'il est possible d'observer dans le projet de plan de zonage de la commune de Médan.</p> <p>Par conséquent la communauté urbaine a commis une erreur matérielle dans le tracé de cœur d'îlot en ce qui recouvre une parcelle où sont implantés des bâtiments. Il est donc nécessaire que la communauté urbaine modifie le tracé du cœur du lot dans l'emprise de confirmer les parcelles cadastrées A04 1980 et A04 3678 afin de prendre en considération l'existence de bâtiments existants ? d'ailleurs bien visible à la fois sur le cadastre et sur les vues aériennes.</p> <p>En tout état de cause, ce classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Tout d'abord, ce classement n'est pas cohérent avec la vocation de la zone Udd dans laquelle le cœur d'îlot s'implante.</p> <p>Pour rappel, la zone Udd répond à l'objectif suivant/ 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.</p> <p>En implantant un cœur d'îlot dont la superficie englobe quasi-intégralement les parcelles A04 1980 et A04 3678, la communauté urbaine compromet la vocation de la zone Udd.</p>		

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>La vocation principale du cœur d'îlot est de préserver un espace végétalisé sur chacune des parcelles concernées, uniquement en fond de jardin, sans pour autant interdire toute construction.</p> <p>On comprend aisément que la communauté urbaine souhaite également éviter les divisions de terrains pour limiter la densification urbaine dans des quartiers pavillonnaires.</p> <p>Toutefois, elle ne saurait rendre inconstructible la totalité d'une parcelle située en zone urbaine sans méconnaître ses propres objectifs.</p> <p>Un cœur d'îlot situé sur toute une parcelle méconnaît ainsi la vocation de la zone Udd qui est de favoriser l'implantation de petits collectifs, maisons de ville, habitat intermédiaire.</p> <p>La communauté urbaine a donc commis une erreur manifeste d'appréciation dans le tracé des cœurs d'îlots.</p> <p><i>Ensuite</i>, le tracé du cœur d'îlot n'est pas cohérent au regard configuration de la parcelle.</p> <p>En effet, comme il a été indiqué, le tènement accueille deux bâtiments considérés a usage d'habitation au Nord et une piscine au Sud.</p> <p>Alors que la piscine n'a pas été intégrée au cœur d'îlot, les deux bâtiments sont pleinement inclus dans ce cœur d'îlot.</p> <p>La présence d'une piscine est un bon indicateur pour déceler la parue d'une parcelle à considérer comme étant le fond de jardin et par conséquent, comme pouvant faire l'objet d'un classement en cœur d'îlot.</p> <p>La communauté urbaine aurait donc dû prendre comme repère pour déterminer le fond de jardin les deux bâtiments situés au Nord du tènement et ainsi conserver la vocation de la zone l'Udd tout en préservant un espace végétalisé dans la partie Sud.</p> <p>En s'abstenant de procéder de la sorte, la communauté urbaine a commis une erreur manifeste d'appréciation en délimitant le cœur d'îlot situé à l'extrémité Sud de la commune de Médan.</p> <p><i>Enfin</i>, sur le seul territoire de la commune de Médan, d'autres espaces présentant les mêmes caractéristiques que le cœur d'îlots contesté et n'ont pourtant pas été classés comme tel.</p> <p>Il en va ainsi des parcelles situées à l'Ouest de la Rue Pierre Curie.</p> <p>La communauté urbaine a donc commis une erreur manifeste d'appréciation dans le tracé des cœurs d'îlots.</p> <p><i>Ensuite</i>, le tracé du cœur d'îlot n'est pas cohérent au regard configuration de la parcelle.</p> <p>En effet, comme il a été indiqué, le tènement accueille deux bâtiments considérés a usage d'habitation au Nord et une piscine au Sud.</p> <p>Alors que la piscine n'a pas été intégrée au cœur d'îlot, les deux bâtiments sont pleinement inclus dans ce cœur d'îlot.</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>La présence d'une piscine est un bon indicateur pour décèler la parue d'une parcelle à considérer comme étant le fond de jardin et par conséquent, comme pouvant faire l'objet d'un classement en cœur d'îlot.</p> <p>La communauté urbaine aurait donc dû prendre comme repère pour déterminer le fond de jardin les deux bâtiments situés au Nord du tènement et ainsi conserver la vocation de la zone l'Dd tout en préservant un espace végétalisé dans la partie Sud.</p> <p>En s'abstenant de procéder de la sorte, la communauté urbaine a commis une erreur manifeste d'appréciation en délimitant le cœur d'îlot situé à l'extrémité Sud de la commune de Médan</p> <p><i>Enfin</i>, sur le seul territoire de la commune de Médan, d'autres espaces présentant les mêmes caractéristiques que le cœur d'îlots contesté et n'ont pourtant pas été classés comme tel</p> <p>Il en va ainsi des parcelles situées à l'Ouest de la Rue Pierre Curie.</p>  <p>C'est également le cas pour les parcelles situées à l'Est de la Rue de Vernouillet.</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails Concentration préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUi Hors sujet PLUi																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						 <p>Il résulte de tout ce qui précède que le tracé du cœur d'îlot visé doit être modifié. A défaut, la communauté urbaine commet une illégalité tenant d'une part, à l'erreur matérielle du tracé et, d'autre part, à l'erreur manifeste d'appréciation du classement. Telles étaient les observations que je souhaitais faire valoir dans l'intérêt de M WEIDELI .</p>	
	Obs 3												X								X	Mme DUTARTE présidente de l'association Tourisme et Loisirs pour tous a écrit : La servitude de marchepied ne figure pas sur le plan graphique consultable alors qu'elle devrait apparaître. Elle doit être rendue au public.	Le PLUi liste les servitudes d'utilité publique ils seront identifiés sur le Géoportail à compter du 1er janvier 2020 comme le prévoit le Code de l'urbanisme La cartographie de ces servitudes relève de la responsabilité de l'Etat.
	Obs 4											X			X	X				X		Un COLLECTIF de riverains a écrit : Nous représentons un collectif de riverains touchant un phénomène qui prend de l'ampleur dans notre commune et toutes les communes avoisinantes. Le stationnement illégal de nombreuses caravanes sur les terrains privés situés en zone résidentielle. 1- <u>rappel de l'existence juridique</u> dans le POS de notre commune dans sa rédaction actuelle : « les occupations et utilisation de sol non visés à l'art UH1 sont interdites et notamment : -Les terrains de camping et caravaning, ainsi que l'aménagement de terrain pour le stationnement de caravanes -le stationnement de caravanes isolées et de mobile home » ... 2- curieusement, cette-interdiction formelle a été omise par erreur ou négligence ou incompétence. 3- du coup nous avons signalé le point aux élus et à la commission de l'urbanisme qui ont interrogé les services rédacteurs du GPSEO par écrit.	Il est inutile de préciser l'interdiction du camping dans les différentes zones car ce n'est pas autorisé dans les zones A et N, et c'est interdit dans les zones U. L'article R111-34 est bien visé dans la première partie du règlement page 14. Le détournement des règles prévues par un PLU ou un PLUi ne relève pas de la responsabilité du PLUi. Cette observation n'appelle pas de compléments dans le cadre de l'enquête publique.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO			
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.				
																					<p>Ceux-ci ont répondu que « l'interdiction de camping prévue à l'article R 111-34 du code de l'urbanisme est expressément faite dans toutes les zones U » 4- mais ne soyons pas naïfs au niveau de ce texte du GPSEO qui sera notre PLUi, c'est-à-dire notre nouvelle loi sur l'urbanisme de notre communauté.</p> <p>Si bien évidemment, les contrevenants vont comprendre que le « vrai camping » (normé déclaré au fisc, inscrit au tribunal de commerce et payant toutes ses charges et taxes) est effectivement proscrit : ils sauront dire qu'aucune stipulation ne vise le stationnement durable des caravanes d'amis, d'amis, d'amis, de grandes familles qui ne règlent évidemment rien à leur hôte ni par chèque ou CB.</p> <p>Les autorités auront tout <u>le mal administratif</u> et juridique à prouver qu'il s'agit d'une activité de fait, clandestine est à réprimer.</p> <p>5- aussi, ce texte doit avoir pour objectifs ;</p> <p>a) la quiétude de notre commune et de chez riverains,</p> <p>b) Éviter la prolifération de ce type de montage d'acquisitions de maisons avec terrain et d'organisation de stationnement de caravane et le mobile home.</p> <p>c) pouvoir expulser tous les contrevenants à l'interdiction de stationnement.</p> <p>d) enfin rendre service aux autres communes avoisinantes touchées par le phénomène</p> <p>e) et encore éviter de la dévalorisation foncière des lots attenants à ces campings clandestins (avec le trouble à l'ordre public potentiels) et certaines violences qui pourraient malheureusement en découler</p> <p>6- ainsi notre collectif demande à ce que ce soit <u>écrite explicitement la phrase</u> ci-dessous, afin qu'elle soit utilisée par la force publique de la préfecture et opposable devant les tribunaux administratifs</p> <p>Additif au texte proposé dans le PLUi</p> <p style="text-align: center;"><u>Dispositions générales</u></p> <p>« Afin d'assurer la compatibilité avec le caractère de certaines zones, leur sécurité leur salubrité, la commodité avec le voisinage <u>sont interdits</u> dans les zones UD (pavillonnaires) A (agricoles) N (naturelles) ;</p> <p>a Le <u>stationnement</u> de caravanes, cabanes ou mobil home, isolées ou groupées.</p> <p>b Les <u>aménagement</u>s de terrains pour le stationnement de caravanes, cabanes au mobile home</p> <p>c Les terrains de <u>camping</u> et de caravaning</p> <p>d Les <u>dépôts divers</u> : véhicules, ferrailles, et autres gravats etc.</p> <p>Ces interdictions administratives prévues par le code de l'urbanisme sont réprimées par les articles L480-1 et L480-9 »</p>				
	Obs 5																							<p><u>Mme DUTARTRE Présidente de TLT a écrit</u> : Nous souhaitons que le projet global d'aménagement (PGA) des bords de Seine, élaboré sous le mandat</p>	Le projet de PLUi permet les éléments du projet situé Hors PPRI. Un STECAL (NVS4) a été institué sur l'île

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					précédent aboutisse enfin. Il a permis au projet communal : création d'une halte fluviale et amélioration des abords de la maison Zola et de la Seine de se voir attribuer des subventions du département et de la région Île-de-France d'un montant total de 712 577 € (réparti entre les communes de Médan et la communauté urbaine GPS&O en fonction de leurs compétences). Le projet sur l'île du Platais a été à la demande de la région Î de F afin de sauvegarder le bâtiment créé en 1935, inspiré de l'architecture des Paquebots qui a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques par arrêté du 26 mars 2009 et faire cesser l'état d'abandon du site. Ce projet a recueilli l'avis favorable du service sécurité incendie du département des Yvelines. Afin qu'il puisse réaliser, la zone NVs4 doit être étendue pour recevoir le restaurant gastronomique prévu Cette zone doit permettre l'implantation de l'hôtel, Spa... seule activité Pérenne pouvant sauvegarder un site paradisiaque. Les subventions octroyées à la commune et à la communauté urbaine ne doivent pas être perdues	afin de permettre un aménagement conforme au PPRI.	
Obs 6			X									X			X						M & Mme AUBIN de MALICORNE ont écrit : Je vous prie de bien vouloir prendre en considération ma requête suivante : Dans le cadre d'une réhabilitation très profonde du château de MEDAN intervenue dans les années 1980 et sous la conduite de M J.L. LEBIGRE, architecte des Bâtiments de France, il a été procédé à de très importantes démolitions dont la totalité des communs situés dans la cour pavée du château (cf. 3 photos) Quelques années plus tard le premier POS de la Commune était établi et tenait compte de ces démolitions antérieures pour y prévoir une re-constructibilité très partielle de ceux-ci susceptibles d'avoir une fonction de garage à voitures automobiles. Cette prévision bien entendu fait l'objet d'une approbation des autorités administratives de l'époque (DRAC Ile de France et mairie de Médan). Aussi je suis scandalisé de découvrir que madame le Maire de la Commune à travers le projet de PLUI actuel a décidé sans aucune concertation de supprimer cette disposition. Aussi je vous demande de bien vouloir dans votre rapport d'enquête prendre en considération ma réclamation et décider que le PLUI en cours d'adoption doive retenir la constructibilité partielle comme prévue antérieurement par le POS (cf. pièce jointe).	Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique. L'objectif est de protéger ces espaces de tout usage, utilisation des sols, construction ou activité qui ne serait pas compatibles avec le maintien de leur qualité, en lien avec l'orientation d'aménagement trame verte et bleue. Seule la gestion des constructions existantes est possible. Le PLUI ne prévoit pas le maintien de droit acquis concernant des démolitions antérieures datées des années 1980.	

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

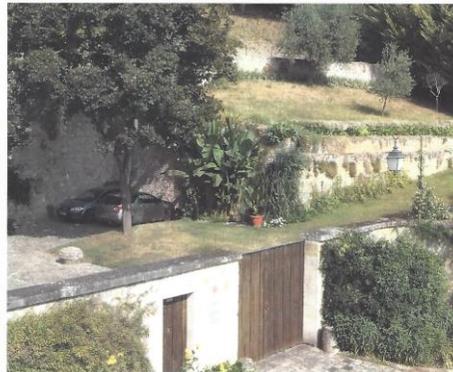
①

Commun du château de Médan
1979



②

Com des anciens communs
2019



De: Marion Aubin de Malicorne chateaudomedan@gmail.com
Objet: Lieu du garage projeté
Date: 10 juillet 2019 à 11:18
À: chateaudomedan@gmail.com

1/1

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Obs 7				X	X																<p>M RENAUD Président d'ARTEMIS a écrit : Par la définition même de son objet social, notre association est amenée à vous demander que soient davantage pris en compte pour le nouveau PLUI les problèmes suivants : Le village de MEDAN rassemble des particularités telles que son caractère agricole. sa situation à flanc de coteau, l'étroitesse de ses rues, son histoire, ses monuments historiques, l'absence quasi totale de commerce ou d'artisanat, sa traversée par une ligne de chemin de fer dépourvue de halte, ses deux maisons d'illustres écrivains ouvertes au public, ses rives de Seine qui ne cessent d'être la proie des promoteurs et ce depuis des années Or la disposition telles que celles prévues dans le PLUI des 73 communes de GPSEO soumis à votre examen, relèvent plus aujourd'hui des OAP de secteurs à enjeu métropolitain qu'une OAP trame verte et bleue C'est ainsi que la commune de MEDAN serait directement impactée par le projet de liaison routière RD 55 1 RD 22 et par la création d'un nouveau quartier résidentiel sur « la pointe de Verneuil » ou par celle d'un port industriel entre Carrières sous Poissy et Triel. Le PLUI qui nous est donc proposé nous fait craindre au plus la disparition progressive et inéluctable du pourtour vert dans lequel se trouve situé notre village et que sont venus chercher les habitants. Un détail significatif de la permissivité qu'autorisera la rédaction de ce PLUI s'illustre dans les termes mêmes de ses rédacteurs.</p>	<p>La communauté urbaine a souhaité que la conception et l'élaboration de son PLUI s'inscrivent pleinement dans le contexte de « modernisation des PLU » initiée par la loi ALUR et mis en œuvre d'une part dans la nouvelle codification du code de l'urbanisme et d'autre part dans la rédaction des décrets d'application de la loi ALUR qui réorganisent le contenu des PLU. La modernisation des PLU vise un urbanisme de projet : -fondé sur la poursuite d'objectifs, plutôt qu'un urbanisme réglementaire fondé sur des normes, -offre la possibilité d'harmoniser la règle d'urbanisme sur l'ensemble du territoire tout en préservant les particularités et les caractéristiques de chaque commune. Les PLUI, compte tenu du territoire qu'ils couvrent, ont une organisation interne différente de celle des PLU communaux. Les questions posées sur le contenu du PLUI sont bien souvent liées à la difficulté du changement d'échelle et à l'approche d'un territoire dans sa globalité. Cette approche nouvelle de ce PLUI tant sur le fond avec des règles d'objectifs plus que normatives, que sur la forme avec une organisation interne particulière et une terminologie harmonisée nouvelle, suppose une adaptation. À ce titre, la CU prévoit des séances de formation des instructeurs et l'élaboration d'un guide pour accompagner la juste application de ce document. S'agissant du projet de zonage, il est rappelé que celui-ci a été élaboré en accord avec la méthode de cadrage du PLUI et en collaboration avec les communes, dont Medan. Les choix de zonage tiennent compte de la morphologie existante, des conditions de dessertes et de mutabilité mais également d'un équilibre global à atteindre au niveau du territoire entre densification et préservations des espaces naturels et agricoles y compris au sens des espaces urbanisés (Trame verte urbaine).</p>
	Obs 8						X								X							<p>M AUBIN de MALICORNE (Président de VACM) a écrit : Je soussigné Jean-Pierre Aubin la Malicorne président de l'association les vrais amis du château de Médan dénonce la suppression sur le plan proposé du PLUI</p>	<p>Les servitudes ne font pas l'objet d'un affichage au plan de zonage PLUI dans un souci de lisibilité. Le PLUI liste les servitudes d'utilité publique ils seront</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Habitat																					
	Patrimoine bâti et/ou paysager																					
	OAP échelle communale																					
	OAP enjeux métropolitains																					
	OAP commerce et artisanat																					
	Cœurs d'îlots																					
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																					
	Conso espaces naturels et agri																					
	Développement économique																					
	Cadre de vie et environnement																					
	Propositions changement de zonage																					
	Espaces Boisés Classés - EBC																					
	Dossier et règlement écrit																					
	Règlement graphique																					
	Emplacements réservés																					
	Mobilité et stationnement																					
	Dossier -composition-organisation																					
	Autres problématiques du PLUI																					
	Hors sujet PLUI																					
																				présenté ce jour en mairie du tracé apparaissant en pointillé de l'ancien chemin de halage sur la rive gauche de la Seine tel qu'il est présenté sur le PLU actuellement en vigueur. Cette absence de tracer sur le projet du PLUi lui est tout à fait scandaleux car elle permet une interprétation <u>contradictoire des décisions actuelles de la justice confirmant une servitude de marche pied</u> en lieu et place du tracé précédent du chemin de halage. La signalisation visuelle d'une lisière de jardin telle que figure sur le plan du projet de PLUi ne répond à aucune nécessité alors qu'aucune contribution ne peut être envisagée sur le cours du fleuve. ! Par contre il est impératif de maintenir le tracé de l'ancien chemin de halage tel qu'il est représenté sur le PLU actuel et ...annoncé dans le bulletin municipal du 3 ^{ème} trimestre 2019 (page 4) (copie jointe)	identifiés sur le Géoportail à compter du 1er janvier 2020 comme le prévoit le Code de l'urbanisme La cartographie de ces servitudes relève de la responsabilité de l'Etat	
Obs 9	X	X	X																		<p><u>M AUBIN de MALICORNE (Président de VACM) a de nouveau écrit :</u></p> <p>Nous vous prions de bien vouloir prendre en considération les remarques de notre association dans le dossier qui est soumis à enquête publique sous votre autorité, à savoir: Nous regrettons que le projet ait été initié par les services de la Communauté de communes et non par les élus de MEDAN qui connaissent beaucoup mieux leur territoire. Ainsi élus comme habitants, nous avons connaissance de la spécificité de MEDAN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sa topographie, - sa faible superficie - ses rives de Seine restées à l'état naturel - ses ruelles étroites et pentues - son caractère semi agricole - son histoire millénaire - ses 5 monuments historiques - son musée de France - ses 2 <i>Maisons des Illustres</i> - son histoire littéraire et picturale. <p><u>Opposition à une forte urbanisation</u></p> <p>Le projet de 2 300 nouveaux logements à répartir jusqu'en 2030 sur les 73 communes que constitue la Communauté de communes du GPSEO est incohérent. Prévoir un développement d'urbanisations dans un village où l'on ne peut créer de nouvelles routes, qui est déjà un axe de circulation dense, sans gare et sans commerce. Il faut</p>	La mise en place d'un SPR relève d'une procédure réglementaire distincte. Mais l'élaboration d'un tel document sur les communes de Médan et de Villennes sur Seine doit être étudiée dans les prochaines années.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>dissocier Médan du collectif des 73 communes sur ce point.</p> <p><u>Opposition aux nuisances environnementales</u></p> <p>Médan, village de traversée automobile entre Villennes 1 Poissy, Vernouillet 1 Verneuil et Triel 1 Cergy subit un trafic saturé. Qui dit urbanisation dit multiplication du nombre de voitures dans la commune et hors de la commune. Créer de nouvelles routes pour répondre à la nécessité due au surcroît de voitures elles-mêmes dues aux nouvelles constructions Sur un territoire à flanc de coteau dont les 2 routes existantes sont parallèles à la Seine, les créer où puisque les terrains le long de ces routes sont déjà lotis ? N'oublions pas non plus les nuisances sonores et de pollutions pour les riverains venus acquérir dans un petit village de campagne.</p> <p>Médan ne peut être concerné sur ce point</p> <p><u>Opposition à la non protection du patrimoine</u></p> <p>Peu de communes jouissent d'un patrimoine architectural, littéraire ou pictural comme celui de Médan.</p> <p>Il faut en conséquence préserver cette richesse enviée par d'autres et au contraire valoriser le tourisme.</p> <p>Le département des Yvelines s'est donné comme projet de valoriser les bords de Seine et défendre son fleuve ; Médan est bordé par ce fleuve.</p> <p>Notre association, en son temps, avait déposé un dossier de demande de classement de « village de caractère » ; Ce label est dorénavant regroupé avec d'autres sous l'appellation de » Secteur Patrimonial remarquable «.</p> <p>Pourquoi la Municipalité n'a-t-elle pas transmise au GPSEO la proposition qui a été faite par des élus, lors du Conseil Municipal du 5 Mars 2019, d'une demande de cette protection ?</p> <p>Notre association V.A.C.M. demande que MEDAN soit labellisé « Secteur Patrimonial Remarquable » en raison des facteurs favorables de la Commune listés en début de cette lettre. Nous déposerons le même courrier en DRAC Ile de France.</p> <p>Dans ce registre nous remarquons que la maison de Zola - Musée de France, <i>Maison des Illustres</i> qui bénéficiait dans le POS de « cônes de vues » partant du cabinet de travail du célèbre écrivain vers la Seine, voit tomber cette protection appelée dans le PLUI « belvédères » puisque celle-ci est dépassée par une autre protection prioritaire.</p> <p>Il Y a donc lieu impérativement à créer un S.P.R. voté par la Municipalité</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO		
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						de Médan en Mars 2019. Notre association, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, compte sur votre écoute des points que nous venons de soulever, sachant qu'en son temps la maison de Zola a failli disparaître et ne jamais s'ouvrir au public, tout comme le château de Médan, fierté de nos habitants et des Yvelinois puisque la Chambre de Commerce des Yvelines et Val d'Oise et la région Ile de France avaient décerné à ses deux sites patrimoniaux le Grand Prix du Tourisme Ile de France .		
	Obs 10														X							X	Mme SPRIET+MESTREIT a écrit : Je remarque que le tracé du chemin de halage, avec la servitude de marche pied, entre le Moulin Rouge est Villennes/Seine sur scène ne figure pas sur le plan de PLUi à l'étude. Or, ce chemin est matérialisé avec le POS en vigueur actuellement. Je demande à ce que cette omission soit réparée et que figure bien le tracé de chemin de halage sur le futur PLUi.	La servitude de Marchepied sera représentée sur le plan des servitudes d'utilité publique élaboré par les services de l'Etat et sera annexé au PLUi lors de l'approbation. Cette servitude s'imposera au PLUi.
	Obs 11		X					X														X	Mme LE BLOND ZOLA a écrit Comme nous sommes convenues, je vous remercie d'intégrer le texte suivant et la PJ dans le registre relatif à l'enquête publique sur le PLUi qui se termine ce soir. Avec le concours des pouvoirs publics, la restauration de la maison d'Emile Zola et la création en cours du musée Dreyfus mérite d'être poursuivies dans l'avenir en retrouvant un jour le magnifique panorama dont jouissait l'auteur de <i>Germinal</i> et de <i>J'accuse</i> . L'association « Maison Zola-Musée Dreyfus » en juin au PLUi de maintenir les trajets des cônes de vue existants dans le POS présentés ses comptes. Pour le bonheur des générations futures, il est un devoir civique de sauvegarder l'environnement de ce haut lieu de la pensée humaine, inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques doté de l'appellation « Musée de France » et du label « Maison des illustres »	Concernant la demande de mise en place de points de vue qui est aussi une demande de la commune : Les belvédères définis dans l'OAP TVB correspondent à des points de vue sur le grand paysage. Ce sont des axes de vue depuis lesquels les paysages du territoire sont définis comme des espaces à forte sensibilité paysagère comme les silhouettes, crêtes ou lignes d'horizons sensibles ou structurantes qu'il convient de connaître pour anticiper l'impact visuel des projets. Le site proposé sera étudié et éventuellement intégré à l'OAP TVB.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p>services publics, les équipements et les infrastructures rendus nécessaires par l'apport démographique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comportent des erreurs de zonage et ne sont pas conformes aux souhaits de la commune qui sollicite l'abandon de l'OAP de Breteuil afin de respecter les contraintes géographiques existantes (cône de vue, carrières souterraines, lisières de zones pavillonnaires) et la redéfinition de l'OAP de Fauveau. • Qu'en l'état, ce PLUi et ses annexes portent atteinte aux intérêts de la commune et de la qualité de vie de ses habitants et que seul un réexamen OAP communales permettrait de donner un avis favorable sur ce document. <p><u>III. OAP</u></p> <p>OAP Trame Verte et Bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP ne permet pas de zoom à l'échelle communale <p>Il semble manquer des éléments tels que le rû de Marolles, la Mare aux trous (chemin du Raidillon), la grotte Fauve" le plan d'eau du parc de la Mairie, la prairie du Pré aux Chevaux, la forêt des Migneaux, le bois du Bosquet</p> <p>OPA de Breteuil</p> <ul style="list-style-type: none"> • La présence d'importantes carrières en lisière et le risque de mouvement de terrain sont incompatibles avec une consommation dense de ce terrain (63logements/ha). Le principe de précaution doit s'appliquer. L'OAP ne respecte pas la conception même de ce quartier ancien rural, avec petits chemins sans trottoir, rendant le doublement véhicules très difficile. L'OAP est en contradiction avec le cône de vue, des paysages, du bois du Bosquet et du Belvédère inscrit dans la trame verte et bleue n040 du PLUi. - La Commune demande que l'OAP soit basculée en zone naturelle avec un ER pour la création de places de stationnement, parc de détente et de jeux, salles publiques, indispensable à la vitalité du quartier au bénéfice de la Commune (environ 5000 m). <p>OAP de Fauveau</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP présente de nombreuses erreurs de zonage (terrain déjà construit, alignement d'arbres inexistant, lotissement de la zone d'activité approuvé en 2016 qui interdit l'habitat), incompatibles avec les aménagements déjà effectués sur les 5 hectares de la zone à urbaniser initiale. - La hauteur R+4 proposée (avec émergences ponctuelles plus hautes) sur l'ensemble du terrain apparaît trop vague et non conforme aux morphologies existantes de ce quartier (R+2+C), notamment en lisière de zone habitée comme le Domaine de Fauveau. 																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d' îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	o	L'OAP devra être « zoomée » et mieux identifier les parties de terrain où il serait possible d'accepter des hauteurs plus importantes																				
	o	Le parking de la crèche est indispensable au bon fonctionnement des services publics et ne peut en aucun cas accueillir des commerces: la placette bleue doit être supprimée et reportée sur la parcelle AK 183.																				
	o	Pour la partie « C construction à conserver », il a été oublié la résidence des Migneaux et une maison dans Domaine de Fauveau.																				
	o	La servitude de localisation sur la parcelle AK 183 au profit de la commune « VISB » doit être reportée sur plan, mentionnée dans le descriptif et sa surface indiquée (1ha)																				
		IV. Règlement																				
		Parties 1 et 2 : règlement par zone																				
		Partie 2 : réglementation des zones																				
		Considérant le report des véhicules sur la voirie publique malgré le centre-ville déjà saturé, la commune souhaite l'obligation de places visiteurs pour les programmes collectifs dans les 500m de la gare pour compenser les règles trop restrictives du SDRIF (1 place par logement privé/ 0,5 par logement LS).																				
		Le tableau des marges de recul par rapport à l'A13 ne mentionne pas Villennes-sur-Seine.																				
		Partie 3 : protection du patrimoine architectural et urbain																				
		Nombreuses erreurs ou absences dans les fiches patrimoines. La commune demande la réactualisation de celles-ci. Absence de dispositions réglementaires strictes (s'inspirant des dispositions des règlements de SPR) pour le patrimoine historique et surtout dans « l'ensemble cohérent patrimonial » de la partie basse de la ville.																				
		La prise en compte de la protection des jardins et cônes de vue qui entourent les éléments remarquables n'est pas suffisante.																				
		Dans « l'ensemble cohérent patrimonial » relatif à l'île du Platais, les matériaux pour rénovation doivent porter sur le bois, gardant ainsi le côté naturel du site.																				
		Partie 4 : Annexes au règlement (ER, servitude de localisation																				
		- L'ER « VIS1S » est à supprimer																				
		- « VIS.A » doit être supprimé et l'emplacement réservé « VIS5 » le long du front de rue sur la parcelle AR255 doit être augmenté pour une surface de S.000m2 (stationnement + parc + équipement public)																				
		- Conformément à l'OAP de Fauveau et le projet de création de voirie jusqu'à Poissy, un emplacement réservé devrait être créé sur la partie orgevalaise du Chemin																				

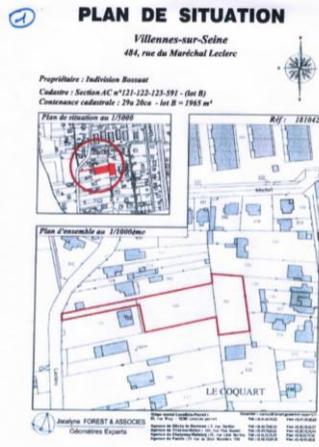
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
	<p>de Fauveau à l'instar de l'ER VIS18</p> <ul style="list-style-type: none"> - La servitude ARGB sur Orgeval nous paraît devoir mériter un ER plus précis - La commune demande la redéfinition avec le CD78 de l'ER « ORG44 » afin de décaler celui-ci vers le sud-est (côté pépinière) et dégager la parcelle cadastrée section D n°1812 sur Orgeval mais appartenant à Villennes qui vient de faire l'objet d'un aménagement paysager au long terme pour sublimer l'entrée de ville principal de Villennes - L'emplacement du parc relais pour les navettes vers la gare Eole de Villennes n'est pas identifié <p>Partie 5 : Plans de zonage</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quelques erreurs matérielles ont été constatées. La commune transmettra un plan de zonage corrigé à la CU - La Commune constate que les dispositions de la zone UDa ne sont pas compatibles avec la morphologie du tissu urbain pavillonnaire (implantation obligatoire en limite séparative, impossibilité de construire au-delà de 20m depuis la voie). Il est demandé de réétudier ce zonage (nouveau sous-secteur par exemple, ou zone UDd). - Les parcelles AL 374 et AK 40 ne sont pas encore construites, un classement en zone UCb est impossible. La commune demande une révision du classement (en zone UDd ou UBa par exemple). - La commune souhaite un classement en zone naturelle des terrains jouxtant le golf de Villennes situés sur le territoire d'Orgeval pour agrandir le golf, à l'entrée de Villennes (entre l'A13 et le chemin aux bœufs) et à l'ouest de Villennes (entre la RD et le chemin de la délimitation) - Il manque un classement « continuité paysagère » pour les alignements des tilleuls le long de l'avenue Clémenceau ainsi que les arbres de l'allée d'accès du château d'Acqueville 																						
	Obs 1		X	X	X					X	X											<p>Association VIE (Villennes Initiatives & Expressions a écrit :</p> <p>Par ce courrier, notre association souhaite faire connaître ses fortes réserves à l'égard du projet de PLUI.</p> <p>En effet, nous regrettons tout d'abord que ce PLUI se soit attaché à envisager quasi uniquement la construction de nouveaux logements et de nouveaux espaces économiques sans avoir pris la peine de concevoir au préalable un PCAET (pourtant obligatoire pour accélérer la transition écologique et énergétique). Il en résulte un PLUI totalement anachronique, envisagé comme si le réchauffement climatique, les risques sanitaires liés à la pollution de l'air, de l'eau, des sols n'existaient pas dans la Vallée de la Seine. Nous rejoignons ainsi la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) qui indique dans son rapport sur le projet de PLUI que « la Communauté urbaine ne traite pas de façon</p>	<p>Le Plan Climat Air Energie de GPS&O, est en cours d'élaboration. Le PLUI arrêté intègre d'ores et déjà les éléments de son diagnostic validé (cf. Etat initial de l'environnement, RP, P259 et suivantes). Concernant les problématiques environnementales, voir mémoire en réponse MRAE. L'élaboration d'un SPR nécessite une procédure spécifique qui ne s'inscrit pas dans le calendrier du PLUI actuel. L'OAP de Breteuil et L'OAP de Fauveau sont conservées. Elles sont identifiées au PLHi pour répondre aux obligations SRU et le PLUI doit être compatible avec le PLHi.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>suffisamment approfondi les enjeux environnementaux ».</p> <p>De plus, ce PLUI prévoit, pour les projets d'aménagement déjà actés, l'artificialisation de 700 ha de terres agricoles et de 84 ha de forêts d'ici 2030. C'est une sous-estimation manifeste car l'artificialisation due aux projets routiers, à la bétonisation des projets de particuliers et au projet de carrières dans le Vexin ne sont pas pris en compte. Nous rappelons que l'artificialisation des terres agricoles et des forêts est contraire à l'objectif de zéro hectare des services de l'Etat et entraîne un effondrement de la biodiversité de plus en plus que préoccupant.</p> <p>Nous ajoutons que le rapport d'avril 2017 de l'Observatoire Régional de Santé prévoit pour les Yvelines une progression de la population de 3% d'ici 2030. Appliquée aux 400 000 habitants du GPSEO, l'augmentation devrait donc être de 12 000 habitants (5 200 logements) soit 350 par an alors que la Communauté Urbaine veut atteindre un objectif de 3 400 logements/an (2 600 logements produits et 800 logements de diffus par an). C'est presque 10 fois les prévisions de l'ORS !</p> <p>Plus précisément sur la commune de Villennes-sur-Seine, nous souhaitons que ce PLUI tienne compte des points suivants :</p> <p>1/ Le centre du village doit être référencé comme un SPR (Site Patrimonial Remarquable) et non comme une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) comme le voudrait la CU GPSEO. En effet, le SPR permettra de réellement protéger et de valoriser l'ensemble architectural cohérent du village. De la Ferme de Marolles au Château d'Acqueville en passant par la gare, l'église et les nombreuses maisons anciennes que compte le village, l'ensemble architectural global doit être protégé contre toute destruction ou défiguration et ce afin de maintenir le caractère typique et historique du village. Plusieurs associations villennoises se sont regroupées pour référencer les 146 bâtis remarquables que compte notre commune.</p> <p>2/ Le centre du village doit être sanctuarisé. De nouvelles constructions ne doivent plus y être autorisées car la circulation et l'accès à la gare sont déjà rendus très difficiles par les anciennes rues étroites (embouteillages chroniques, trottoirs ne permettant pas le passage d'une poussette ou d'un fauteuil roulant...). Nous sommes clairement arrivés à saturation !</p> <p>3/ Les ensembles arborés, les arbres remarquables et les espaces paysagers doivent être conservés et mieux protégés.</p> <p>4/ Les terres agricoles doivent être sanctuarisées de manière à ce</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>qu'aucun nouveau bâtiment ne puisse y être érigé si celui-ci aggrave les volumes de ruissellement d'eau pluviale, notamment vers les habitations voisines.</p> <p>5/ Le nombre de nouvelles constructions doit être particulièrement restreint dans le quartier de Breteuil. En effet, la densification de 63 logements à l'hectare est incompatible avec la tradition agricole du quartier qui doit impérativement être maintenu (centre équestre, zones agricoles, zones naturelles]. De plus la présence de nombreuses carrières dans cette zone rend les constructions particulièrement périlleuses.</p> <p>6/ Le clos de la Renardière (situé dans le quartier de Breteuil] sur lequel un projet de construction d'immeuble est prévu doit être définitivement abandonné car cet espace abrite une précieuse zone humide, indispensable aux espèces animales et végétales locales. Espèces vernaculaires qui doivent également être mieux considérées et protégées dans tout nouveau projet de construction villennois.</p> <p>7/ Le quartier de Fauveau qui accueille à ce jour 250 logements et qui doit être densifié sur 6 ha ne doit pas accueillir plus de 250 nouveaux logements (dont 50% à 65% de sociaux) au sein d'un éco quartier (intégrant des bâtiments de petite taille, économes en énergie, recyclant les eaux de pluie, utilisant des éco-matériaux, valorisant la présence de nombreux arbres, végétaux et potagers en permaculture partagés). Ces 250 nouveaux logements devront intégrer les 43 logements sociaux prévus le long de la D153 face au carrefour (espace indigne pour des —logements). Ce quartier de Fauveau devra également intégrer un espace pour une école (maternelle et élémentaire), pour un collège, des espaces de vie (café, épicerie valorisant la vente de produits de nos artisans et producteurs locaux), un espace de coworking et un fablab ainsi que des navettes (non émettrices en CO2) pour faciliter les déplacements des habitants vers le centre du village.</p> <p>7/ Sur les anciens tennis qui doivent être urbanisés et dont l'accès est particulièrement délicat compte tenu du fort dénivellement et des mouvements marqués sur des terrains alentours, il faudra privilégier la construction d'une vingtaine de logements d'artistes (considérés comme logements sociaux) sur la partie haute ainsi que la construction d'une nouvelle école de musique parfaitement insonorisée avec stationnement dédiés. La partie basse (difficilement accessible) devant être réservé à un espace végétal</p>	

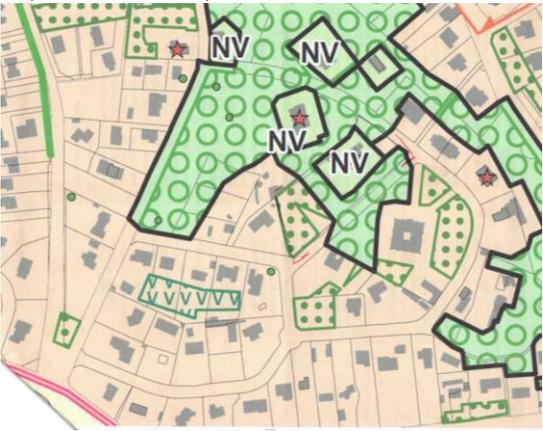
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						communal (potagers et vergers communaux notamment).	
	Obs 2						X															<p>M. et Mme BOSSUAT-ROULE ont écrit : Dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal [ci-après « <i>PLUI</i> »] de Grand Paris Seine & Oise, nous tenons à vous adresser les objections et suggestions suivantes.</p> <p>EXPOSE DU CONTEXTE :</p> <p>L'indivision Bossuat [ci-après « <i>l'indivision</i> »] est propriétaire d'un bien situé au 484, rue du Maréchal Leclerc sis sur la commune de Villennes-sur-Seine [ci-après « <i>la Commune</i> »], parcelles cadastrées section AC n°121,122,123 et 591 -pièce 1 plan de situation et photos.</p> <p>Par une demande en date du 21 décembre 2018, nous avons sollicité la délivrance d'un certificat d'urbanisme en vue d'une division de notre terrain en deux lots et en vue également de la construction d'une maison individuelle sur l'un des terrains issus de la division (lot B / parcelle 123 et 591).</p> <p>Le 21 février 2019, la commune délivrait un certificat d'urbanisme positif permettant, sous conditions, de réaliser les opérations projetées — pièce 2 certificat d'urbanisme.</p> <p>A cet égard, vous noterez que la commune indique qu'un sursis à statuer pourrait être opposé à toute demande d'autorisation d'occupation des sols en raison de l'élaboration du PLUI arrêté par délibération du 11 décembre 2018 et soumis actuellement à enquête publique.</p> <p>Il ressort du projet soumis à enquête que les parcelles 123 et 591 seraient situées dans le futur périmètre « <i>cœur d'îlot et lisière de jardin</i> » et en zone UDD et seraient donc dans l'avenir quasiment totalement inconstructibles - pièce 3 futur plan de zonage.</p> <p>1. Sur le caractère urbanisé des parcelles avoisinantes</p> <p>En premier lieu, il conviendra de noter que les parcelles avoisinantes sont d'ores et déjà construites.</p> <p>A cet égard, le plan de situation que nous vous joignons vous permet de constater sans difficulté que les parcelles 592, 550, 125, 126, 127, 570, 132 et 133 jouxtant immédiatement les parcelles 123 et 591 sont bien construites. De ce fait, grever les deux parcelles appartenant à notre indivision de la servitude de « <i>cœurs d'îlots et lisière de jardin</i> » ne paraît pas justifié et créé en réalité un préjudice important, notamment eu égard au projet envisagé et qui a parfaitement été accepté dans le cadre du certificat d'urbanisme délivré récemment.</p> <p>En outre, il conviendra de retenir que les deux parcelles envisagées comme devant être grevées de cette servitude ne sont absolument pas visibles depuis la voie publique et qu'elles deviendront quasiment inconstructibles - pièce 4 règles relatives au « cœur d'îlot et lisière de jardin »</p> <p>En outre, il apparaît que les parcelles visées seront comprises en zone UDD</p>	Erreur manifeste de la taille du cœur d'îlot. La parcelle se situe en zone UDD au PLUi. Au regard de la taille du cœur d'îlot couvrant l'intégralité de certaines parcelles (AC 123 et AC 591), il est proposé de réduire le cœur d'îlot.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>du futur PLUI — pièce 5 prescriptions zone UDd.</p> <p>Il conviendra de retenir que dans le rappel des principales caractéristiques de la zone il est noté que « <i>cette zone correspond aux espaces à dominante résidentielle dans lesquelles les constructions de type pavillonnaire jouxtent des petits collectifs</i> ».</p> <p>La légende même précise qu'il s'agit d'un espace « <i>pavillonnaire densifié</i> ».</p> <p>La qualification même de cette zone permet donc d'emporter la conviction selon laquelle les parcelles 123 et 591 sont effectivement comprises dans une zone pavillonnaire et que la servitude « cœur d'îlots et lisière de jardins » ne paraît pas cohérente.</p> <p>Enfin, l'article L. 153-1 du code de l'urbanisme prévoit que « <i>Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421 -4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent</i> ».</p> <p>Enfin, vous noterez que le rapport de présentation du futur PLUI précise que « <i>Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou Agricole</i> ». Or, la zone UDd correspond à une zone urbanisée et les parcelles section AC 123 et 591 ne sont absolument pas en limite d'une zone naturelle ou agricole.</p> <p>A cet égard, il conviendra de noter que rien en l'espèce ne permet de justifier la création de cette servitude qui en outre crée une difficulté certaine quant à la réalisation des projets de notre indivision et une perte financière conséquente. C'est dans ces conditions qu'il vous est demandé de bien vouloir émettre un avis au terme duquel les parcelles 123 et 591 n'ont pas vocation, sauf à créer une dent creuse au sein d'un espace pavillonnaire densifié, à être grevée de cette servitude envisagée.</p> <p><u>2. SUR LA POSSIBILITE DE NE GREVER QU'UNE PARTIE DES PARCELLES DE CETTE SERVITUDE</u></p> <p>En tout état de cause et à défaut, il semblerait que le projet « <i>cœur d'îlots et lisière de jardin</i> » pourrait être maintenu en ne grevant que la parcelle 591 appartenant à l'indivision. En effet, en maintenant le caractère parfaitement constructible de la parcelle 123 et en grevant la parcelle 591 de cette servitude le projet envisagé par notre indivision pourrait être maintenu.</p> <p>En effet, en prenant en compte les dispositions des futures prescriptions du</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>règlement de la zone UDe relatives notamment à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il semblerait qu'en maintenant le caractère constructible de la parcelle 123 et en grevant la parcelle 591 d'une servitude telle qu'envisagée le projet de construction d'une maison pourrait être conservé. En effet, vous noterez que la parcelle n°123 dispose d'une longueur de 45 mètres et d'une largeur de 20 mètres permettant donc sans difficulté de construire une maison tout en respectant les marges de retrait. En outre, le traitement paysager prévu par le projet de PLUI permettra incontestablement de faire perdurer une harmonie paysagère de qualité tout en permettant à l'indivision de réaliser son projet en cohérence avec la zone dans laquelle les parcelles se trouvent.</p> <p>En conséquence et à défaut d'un avis défavorable quant au placement des deux parcelles visées dans le périmètre « cœur d'îlot et lisière de jardin », il vous est demandé de bien vouloir prendre en compte cette deuxième hypothèse au terme de laquelle seule la parcelle 591 pourrait être grevée de la servitude « cœur d'îlot et lisière de jardin » et la parcelle 123 conservant la possibilité d'être constructible. Vous remerciant par avance pour l'attention que vous porterez à la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire-enquêteur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.</p> <p>Nous joignons copie de ce dossier à notre avocat, Maître DE BROISSLA .</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>PLAN DE SITUATION Villennes-sur-Seine 484, rue du Maréchal Leclerc</p> <p>Propriétaire : Indivision Bonnaud Cadastre : Section AC n°121-122-123-591 - (lot B) Contenance cadastrale : 294,26m² - (lot B) = 198 m²</p> <p>Plan de situation au 1/5000 RUE 111042</p> <p>Plan d'ensemble au 1/20000m</p> <p>LE COUART</p> <p>Agence FOREST & ASSOCIÉS Géomètres Experts</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>VUE AERIENNE</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>VUE DEPUIS LA RUE DU MARECHAL LECLERC</p> </div> </div>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO			
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.				
	Obs 3						X						X	X										<p>M. ROCHE a écrit : Dans le cadre de l'établissement du nouveau PLUI, j'avais demandé, ce qui n'a pas pour l'instant été retenu, la constructibilité d'une parcelle de terrain de 1413 m2, cadastrée AD 291-292, située à Villennes-sur-Seine, face au 345 chemin de la Côte. Cette parcelle est située pour sa partie plane en zone UDa (la 1/2 de sa surface) située à l'ouest, le long du chemin, et pour sa partie pentue, située à l'est, en espace boisé classé (NP). La partie plane située en zone UDa est par ailleurs indiquée comme étant en « boisement urbain », ce qui est aussi le cas pour différents terrains environnants accueillant une construction, c'est à dire que toutes les autres parcelles des environs ayant une zone de boisement urbain ont eu droit à une construction. A noter que ce découpage en zone UDa entre terrains en « boisement urbain » et terrains « sans boisement urbain » est très théorique, puisque l'ensemble des lots sont, d'un bout à l'autre de la rue, grosso modo à la même enseigne, c'est-à-dire qu'ils sont en général arborés, et cela indépendamment des zones qui ont pu être dessinées ou esquissées par les différents rédacteurs de l'urbanisme villennois. Je ne demande évidemment pas à construire dans la partie NP de notre parcelle, mais sur la partie située en zone UDa notée « avec boisement urbain ». Je suis par ailleurs tout à fait prêt à accepter une « pastille d'implantation » qui permettrait une construction sur une partie déterminée, comme cela a pu être le cas aux constructions situées aux alentours. Il est à noter que la zone notée « boisée » est très théorique et que la construction d'une maison pourrait même y être réalisée sans la moindre destruction d'arbres. J'espère que vous conviendrez que la situation actuelle n'est pas normale pour un terrain qui, suite à des découpages</p>	<p>Au PLU de la commune le zonage était en Espace Boisé Classé, compte tenu du caractère boisé du site, le PLUI identifie cette protection en boisement urbain s'agissant d'un classement en zone urbaine. Il est à noter que le règlement du boisement urbain est plus souple que celui d'un EBC.</p>



Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					alambiqués de zones des municipalités précédentes, est le seul terrain de la rue non construit alors qu'il est entouré de part et d'autre de terrains construits . J'attire votre attention sur le fait qu'il serait totalement injuste de maintenir inconstructible l'ensemble de cette parcelle classée en espace boisé et en boisement urbain, alors que c'est la seule parcelle de la rue dans ce cas .	
																						
Obs 4							X						X	X							M. et Mme CHOUKROUN ont écrit : Suite au projet du grand paris et du nouveau PLUI ainsi que du passage de L EOLE dans notre commune je vous demande par la présente, de bien vouloir modifier le zonage de ma maison 44 avenue des genêts 78670 Villennes s/s parcelle AL 320 de (te) E B C en (UHa) N V comme elle était quand j'ai acheté la maison en 1986 . Ceci afin de pouvoir construire pour mes enfants.	Il est proposé de revenir au zonage du PLU actuel. Zonage en zone urbaine UDd avec boisement urbain et de maintenir le zonage NP avec EBC sur la partie Nord dans la continuité des boisements existants situés de part et d'autre dans la partie Nord.
																						
Obs 5	X										X										M. WERNER a écrit : Par le présent courrier, je souhaite exprimer mon	Le Plan Climat Air Energie de GPS&O, est en cours

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>opposition contre l'actuel projet de PLUI.</p> <p>Globalement, le PLUI prévoit un nombre de nouvelles constructions excessif dans l'attente d'une augmentation de population qui est dix fois plus important que l'augmentation de population prévue par l'Observatoire Régional de Santé. Dans la mesure où le nombre de places à créer par le système de santé publique est fixé sur la base des chiffres de l'Observatoire Régional de Santé, il y a donc deux alternatives : Soit bien plus de la moitié de logements prévus ne trouveront pas preneur, soit la population nouvelle sera loin de disposer d'un service d'intérêt général adapté.</p> <p>Par ailleurs, la planification du PLUI ne contient pas de Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) alors que l'élaboration d'un tel plan est désormais obligatoire.</p> <p>La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a d'ores et déjà indiqué dans son rapport sur le projet de PLUI que celui-ci ne traite pas les enjeux environnementaux de façon suffisamment approfondie.</p> <p>Le PLUI actuel contient donc des vices de forme (environnement, infrastructures) qui ne sont pas réconciliable avec une approche responsable envers les communes, les populations actuelles et les populations nouvellement attendues. Il ne saura donc pas être accepté dans l'état avant que son impact sur l'environnement n'ait été étudié, discuté et minimisé le mieux possible et avant que la possibilité et le financement de la mise en place d'une infrastructure adéquate pour la population n'ait pu être prévu.</p> <p>Nous sommes tous conscients que la création de nouveaux logements est nécessaire. Dans le cas de Villennes, nous savons également qu'il conviendra de construire des logements sociaux pour améliorer notre quota qui reste bien en dessous des obligations du village.</p> <p>Plusieurs facteurs sont toutefois à prendre en considération :</p> <p>1. Concernant le centre du village</p> <p>Le centre du village est ancien. Outre le fait que le centre du village constitue un ensemble architectural global remarquable qui mérite d'être protégé comme Site Patrimonial Remarquable, les terrains proches de la Seine sont inondables et les terrains sur la butte présentent un danger de glissement. Un simple décaissement sur la butte (pour une petite construction sur la Rue Gallien) a d'ores et déjà créé des fissures et de problèmes de stabilité pour une construction voisine. La sécurité des habitants demande donc d'exclure une construction d'immeubles nécessitant un décaissement important et faisant peser un poids lourd sur la colline formée de pierre calcaire plutôt fragile. Ceci vaut particulièrement pour les anciens tennis dont l'accès est par ailleurs difficile. Il conviendrait d'y prévoir de petits logements sans danger pour la stabilité de la butte.</p> <p>Par ailleurs les routes du village sont étroites et ne permettent déjà pas de</p>	<p>d'élaboration. Le PLUI arrêté intègre d'ores et déjà les éléments de son diagnostic validé (cf. Etat initial de l'environnement, RP, P259 et suivantes). Concernant les problématiques environnementales, voir mémoire en réponse MRAE. Le SRHH fixe un objectif de production de logements de 2300 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. L'élaboration d'un SPR nécessite une procédure spécifique qui ne s'inscrit pas dans le calendrier du PLUI actuel. La démarche de SPR pourra être étudiée dans le cadre d'une démarche multi communale globale au territoire, dès lors que les études patrimoniales dans le cadre du PLUI auront abouti et qu'un retour d'expérience sur leur mise en œuvre permettront de justifier la mise en place d'un SPR élargi. L'OAP de Breteuil et L'OAP de Fauveau sont conservées. Elles sont identifiées au PLHi pour répondre aux obligations SRU et le PLUI doit être compatible avec le PLHi.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>régler la circulation de façon satisfaisante, de trouver un nombre adéquat de places de parking (notamment pour rejoindre la gare), de laisser deux bus se croiser dans les rues aux heures de pointe ou de permettre aux Villennois de se déplacer avec une poussette ou en fauteuil roulant. Dans ces conditions, il n'est pas envisageable de prévoir des immeubles supplémentaires dans le centre de Villennes.</p> <p>Pour des raisons de sécurité, de manque d'infrastructure adaptée et de protection du patrimoine il convient donc de limiter des nouvelles constructions au sein du centre-village et de ne prévoir aucune possibilité pour la construction d'immeubles dans ce périmètre.</p> <p>2. Concernant le quartier de Breteuil</p> <p>La densification prévue pour le quartier de Breteuil est excessive. Breteuil compte de zones agricoles et naturelles importantes qu'il convient de protéger. L'élaboration du Plan Climat Air Énergie Territorial ainsi que la prise en compte des facteurs environnementaux réclamé par la Mission Régional d'Autorité Environnementale devra permettre d'évaluer l'impact du PLUI sur ces zones et de l'adapter en conséquence. Ceci est particulièrement important en vue des constructions prévues sur une zone humide (Clos de la Renardière) en l'absence de toute étude d'impact environnemental.</p> <p>Pour la sécurité des habitants, il faut également prendre en compte la présence d'anciennes carrières qui expliquent le mouvement et glissement de terrains dans cette zone et posent un problème évident de stabilité pour les constructions.</p> <p>3. Concernant le quartier de Fauveau</p> <p>Le quartier de Fauveau a déjà vu la construction de 250 nouveaux logements et pourrait en accueillir encore 250.</p> <p>Pour ce faire dans de bonnes conditions, il faut prendre en considération que ce quartier se situe loin du centre et est coupé du reste du village par la route nationale. La plupart des habitants devra probablement rejoindre la gare pour la desserte ferroviaire et le RER ce qui risque de poser de grands problèmes dans la mesure où le parking de la gare est loin d'offrir des places suffisantes pour les Villennois actuels et qu'il n'y a que très peu de places de parking par ailleurs (qui sont tous limitées à 2 heures, voire à 20 minutes). Pour éviter un chaos total de la circulation routière, il faudra donc prévoir une ligne de bus (pas polluante de préférence) qui assure le transport à la gare à une fréquence rapprochée le matin et le soir et régulièrement tout au long de la journée.</p> <p>En plus, une telle augmentation de la population nécessitera la construction d'une nouvelle école. La commune de Villennes étudie déjà la possibilité de faire construire une école primaire et un collège dans le quartier de Fauveau. Pour pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions, il</p>	

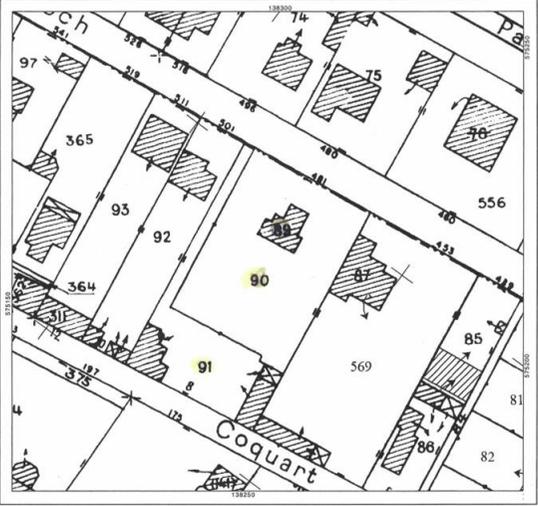
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>faudra soutenir la commune dans cette démarche et réserver un terrain adapté pour pouvoir construire les nouvelles infrastructures du quartier. Dans la mesure où le quartier de Fauveau sera relativement isolé du village et se situe en haut de la butte (ce qui rend difficile l'accès à pied ou par vélo), il conviendrait également de prévoir la place pour au moins un petit commerce, un espace vert et/ou un air de jeu pour que l'endroit offre des espaces de vie convenables.</p> <p>J'ai également entendu dire que la construction de logements sociaux était prévue le long de la D 153 face au carrefour (qui est très chargé). J'espère que le PLUI ne permettra pas de telles constructions qui poseront un problème évident de sécurité, de pollution de l'air et de nuisance sonore pour leurs habitants.</p>		
Obs 6												X	X								<p>M. EKINDI a écrit : Objet : Demande d'élargissement de la zone Nh autour de la maison principale, Roseraie de Beaulieu, située 312 chemin du bosquet, Villennes Sur Seine, 78670</p> <p>J'ai pour projet la construction d'un court de tennis à l'arrière de ma maison. Sur cette partie du jardin il n'y a aucun arbre, cependant la construction d'un terrain de tennis aux dimensions débordé à l'extérieur de la zone Nh; et donc rogne sur la partie EBC (Espace Boisés Classé).</p> <p>Je souligne que cette construction ne nécessite aucun abatage d'arbre.</p> <p>Je souligne aussi que je n'ai l'intention de ne construire aucun nouveau bâtiment, et uniquement un cours de tennis.</p> <p>L'élargissement de la zone EBC serait entièrement utilisé par le nouveau cours de tennis.</p> <p>Il n'y a donc pas non plus d'impact sur le COS de ma propriété.</p> <p>Le document associé montre l'élargissement souhaité qui correspond à une surface de 10m par 30m, partie hachurée en rouge.</p> <p>Ce court de tennis ne crée par ailleurs aucun vis-à-vis avec les voisins, qui restent 60m en contre bas, il n'y a donc aucune nuisance visuelle ou même sonore à anticiper.</p> <p>Enfin, au cas où l'urbanisme souhaite conserver sur toute ma propriété une même surface Nh, j'ai hachuré en noir une partie de la zone Nh actuelle qui peut être convertie en EBC pour compenser l'élargissement à l'arrière de la maison.</p>	Le zonage ainsi que la protection EBC répondent au caractère de la zone globalement boisée conformément au PLU actuel. L'habitation est au cœur d'un massif boisé. L'enquête publique n'a pas pour but de répondre à des intérêts privés. Défavorable à un changement de zonage et au retrait de la protection EBC.	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																							
Obs 7												X									X	Mme DUTARTRE a écrit : Je demande que la servitude de marchepied soit portée sur les plans et règlement du PLUI. Il m'avait été précisé, au cours d'une réunion de concertation, par Mme Jaunet, Vice-Présidente déléguée à l'urbanisme, qu'elle figurerait bien dans les documents graphiques et écrite du PLUI.	Les servitudes ne font pas l'objet d'un affichage au plan de zonage PLUI dans un souci de lisibilité. Le PLUI liste les servitudes d'utilité publique ils seront identifiés sur le Géoportail à compter du 1 ^{er} janvier 2020 comme le prévoit le Code de l'urbanisme La cartographie de ces servitudes relève de la responsabilité de l'Etat.
Obs 8							X															M. FONTENY a écrit : Nous sommes propriétaires avec ma fille Elisabeth-Claire Fonteny d'un immeuble 481 avenue Foch à Villennes-sur-Seine avec accès 158 rue du Coquart, dont sont issues les parcelles AC 89, 90, 91, d'une surface de 1.389,76 m ² selon les titres et 1.379 m ² selon le cadastre. a) Rappel des faits En 2006, le POS applicable prenait en compte la préservation, la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution, et permettait avec un COS de 0,40 une construction de plus de 500 m ² . Puis se sont succédés : - Le plan de prévention des risques d'inondation suivant arrêté préfectoral du 30 juin 2007. - Un premier PLU approuvé le 19 janvier 2008. - Suivi d'un second arrêté par délibération du conseil le 15 décembre 2015. - Le troisième est en cours s'agissant du PLUI qui fait l'objet de deux arrêtés des 11 décembre 2018 et 9 mai 2019. L'enquête publique est fixée du 5 juin au 17 juillet 2019 et pour la commune de Villennes-sur-Seine durant la journée du 21 juin 2019 pour les personnes et autres associations.	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. 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 paysager La différence entre ces deux notions sera explicitée dans le Règlement du

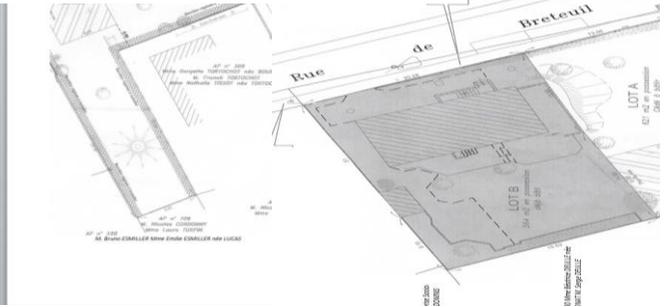
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>b) Situation actuelle et plan de zonage Force est de constater le sort réservé à notre immeuble partant d'une situation normale pour parvenir aujourd'hui à une quasi exception compte tenu de la topographie des lieux en zone UDd sous la rubrique « cœur d'îlot et lisière de jardin » où seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une construction annexe d'une emprise maximale de 10 m². - Une piscine couverte d'une hauteur au plus de 1,80 m. - Deux places de stationnement engazonnées. <p>Ces dispositions interdisent de fait toute évolution de l'existant même s'il s'agit de constructions anciennes constituées de petites pièces dont pratiquement plus personne ne veut et dont même l'agrandissement est problématique...</p> <p>c) Recours exercé : Des erreurs matérielles ont été relevées dans les éléments graphiques du PPRI sur le secteur de Villennes-sur-Seine et sur la propriété nous appartenant, s'agissant d'un « décrochement » de la zone rouge clair sous forme d'un triangle empiétant sur la zone bleue lequel du fait de son empiètement en partie centrale et exactement sur la partie nord-ouest affecte gravement la constructibilité du terrain. Une procédure de modification en rectification d'erreur matérielle et des éléments graphiques est en cours depuis plusieurs années devant la juridiction administrative et actuellement pendante devant la Cour d'appel de Versailles. Objectivement, le terrain est en centre-ville (moins de 500 mètres) et dans le périmètre de protection d'un monument historique, ainsi que de la gare SNCF et de la prochaine station Eole à ces lieux et place.</p> <p>d) Sur le nouveau classement UDd et les rubriques subséquentes : A la lecture du plan de zonage, il apparaît qu'une vaste partie du terrain est classée sous la rubrique « cœur d'îlot », tandis que la propriété la plus vaste, située entre l'avenue Foch, l'avenue du Parc et la rue du Coquart a été quant à elle soustraite à cette même zone UDd, alors qu'elle est à la pointe du même îlot d'habitat, pour un classement en zone UDe. S'agissant du classement en « lisière de jardin », il s'agit d'une surface plane avec une remontée vers l'ouest tandis que les autres propriétés sous la même contrainte sont des coteaux ou des parcelles enclavées non constructibles. Un exemple concret existe dans la partie de l'avenue Foch depuis la gare jusqu'à l'avenue du Parc où sont inconstructibles les propriétés à flanc de coteau, tandis que celles de l'autre côté de l'avenue ne font l'objet d'aucune restriction. Un second exemple résulte de l'ensemble des immeubles également classés en zone UDd ensemble cohérent entre la rue de Poissy et le centre-ville où il n'y a aucune restriction.</p> <p>e) Le nouveau tracé caractérisé sur le plan zonage par des V successifs de</p>	PLUi approuvé, pour éviter toute ambiguïté. Il n'est pas envisagé de modifier ce CIL.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails Concentration préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						couleur verte va au-delà de la zone rouge clair du PPRI et inclut le «décrochement» de la zone rouge clair (triangle empiétant sur la zone bleue). Pour mémoire, il y a là selon le géomètre expert Monsieur Vincent Chartrain une incohérence entre le zonage réglementaire du PPRI et la topographie naturelle telle que l'a relevée le géomètre expert le 17 juillet 2013. Ces relevés font l'objet d'une note de synthèse du 25 février 2014 dont ci-joint la photocopie. f) Le tracé retenu dans le plan de zonage du PLUI prend pour base les clôtures figurant à la matrice cadastrale, clôtures qui n'existent plus depuis des décennies sur le terrain. En conséquence, il est demandé : (i) de supprimer la rubrique cœur d'îlot et lisière de jardin pour les parcelles AC 90 et 91, eu égard aux éléments qui précèdent, à tout le moins afin d'assurer la mise en cohérence de l'ensemble PPRI et PLUI, (ii) à défaut et subsidiairement, de modifier l'alignement de la zone correspondant au cœur d'îlot et lisière de jardin, afin qu'elle ne recouvre plus le décrochement en forme de triangle empiétant sur la zone bleue du PPRI, conformément aux motifs énoncés par le géomètre expert.	



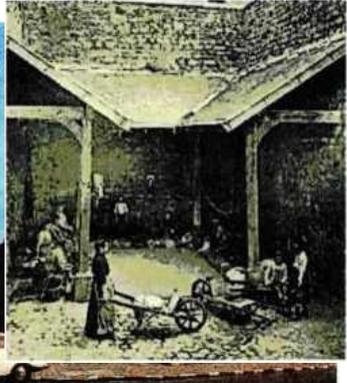
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails Concentration préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																							
	Obs 9																					<u>M. KOHN, Président de l'association l'ACV, la mémoire de Villennes, a écrit</u> : Même observation déposée au registre électronique sous 71 et 72	Observation déposée sur le registre dématérialisé / n° 72 Le PLUi liste les servitudes d'utilité publique ils seront identifiés sur le Géoportail à compter du 1er janvier 2020 comme le prévoit le Code de l'urbanisme La cartographie de ces servitudes relève de la responsabilité de l'Etat.
	Obs 10																					<u>M. KAMEN a écrit</u> : Interrogation de la possibilité d'implantation d'industrie du secteur secondaire en zones UDd, UAc et UCb en raison des insuffisances des accès routiers sur ces zones. Illogique d'alléger les contraintes de création de places de parking dans la zone à moins de 500m de la gare, alors que c'est celle-ci, qui en nécessite le plus. La règle est à l'inverse trop contraignante pour l'implantation de commerces en centralité. 1 place pour 50m² de plancher au-delà de 400 m² serait déjà difficile à réaliser.	Une desserte suffisante des constructions est une condition de leur constructibilité. Les obligations de stationnement dans le rayon de 500 mètres d'une gare sont définies par la loi. Le seuil de 400 m² de surface de plancher en deçà duquel il n'est pas exigé de place de stationnement pour la création de commerce permet justement l'implantation de commerces de proximité en centre-ville. À titre de comparaison la norme du PLU actuel impose en zone UC, une place / 25 m² de surface créée, compromettant l'implantation de nouveaux commerces en centre-ville.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Obs 11		X											X						X		M. VALLOIS a écrit : En application du Code Général de la propriété des personnes publiques Art. L2131-2 la Servitude de marchepied doit être mentionnée tout le long du cours d'eau.	Les servitudes ne font pas l'objet d'un affichage au plan de zonage PLUi dans un souci de lisibilité. Le PLUi liste les servitudes d'utilité publique ils seront identifiés sur le Géoportail à compter du 1er janvier 2020 comme le prévoit le Code de l'urbanisme La cartographie de ces servitudes relève de la responsabilité de l'Etat.
	Obs 12						X							X								M. CARINI a écrit : Objet : Révision du cœur d'îlot - parcelle AP603 - Villennes-sur-Seine Suite à de nombreuses négociations avec la mairie de Villennes-sur-Seine, je suis actuellement en mesure de procéder à la division des parcelles AP 323 et 603, afin de constituer une nouvelle parcelle destinée à la construction d'un pavillon. A ce jour, l'accord oral avec la mairie a été passé, le certificat d'urbanisme a été accepté, le projet de division est en cours de validation et un couple d'acheteur s'est positionné pour l'achat. Cependant, le service de l'urbanisme m'informe que le PLUi en cours de validation, applicable en 2020, intègre un périmètre cœur d'îlot et lisières de jardin qui s'étendrait sur une partie de l'emprise convenue de la construction lors des négociations avec la mairie. Cela pourrait ainsi compromettre le projet engagé par les acheteurs et donc la finalisation de la vente. Ainsi j'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance la suppression de ce cœur d'îlot sur la parcelle AP603, de façon à ce que le permis de construire en cours de définition puisse être accepté par la mairie.	Il est proposé de supprimer le cœur d'îlot.
																							

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						
Obs 13													X	X							<p>M. MARCOUX a écrit : Dans le cadre de la mise en place du PLUI à venir, nous nous permettons de vous soumettre une étude de faisabilité pour la construction d'un garage situé sur une parcelle au 49, Chemin de la Tuilerie à Villennes sur Seine.</p> <p>1 / Les contraintes de site et des abords</p> <p>La parcelle est aujourd'hui munie d'un accès en partie haute, (<i>image 01</i>) Cet accès, très pentu, rend le cheminement véhicule dangereux tant dans le sens de l'entrée que de la sortie.</p> <p>Dans le sens de la sortie, l'inexistence d'un espace plat avant l'arrivée sur la chaussée rend la visibilité sur le chemin de la Tuilerie très compliqué. La mise en œuvre technique de cet espace plat de 5m de profondeur est impossible à cause de la pente très accentuée. La difficulté d'accès à la parcelle en voiture amène les résidents du 49, Chemin de la Tuilerie à se garer en hauteur de la parcelle, (<i>image 02</i>). Le Chemin de la Tuilerie est une voie très empruntée à toute heure de la journée.</p> <p>Les stationnements rendus obligatoires à l'extérieur créent un danger pour la circulation. La visibilité et le des automobilistes sont grandement réduits d'autant plus que cet emplacement se situe en amont d'un virage à quasi 90 degrés dans la pente du Chemin de la Tuilerie, (<i>image 03</i>)</p> <p>Au-delà de ce virage, l'accès à la parcelle est également très difficile du fait de la pente du Chemin de la Tuilerie. Au-delà de ce virage, l'accès à la parcelle est également très difficile du fait de la pente du Chemin de la Tuilerie qui est accentuée, (<i>image 04</i>). La visibilité est très réduite quant à la possibilité de créer un accès à cet endroit de la parcelle qui plus est se situe à moins de 10 mètres du virage et ne donne ainsi aucune visibilité sur la circulation arrivante. L'analyse des contraintes de site existant nous amène à la conclusion que les accès en place aujourd'hui sont des sources importantes de danger pour tous les usagers du Chemin de la Tuilerie autour</p>	Cette protection ne fait pas obstacle à une recomposition générale de ces espaces. Dans ce cas, la recomposition paysagère est conçue pour conserver une superficie et une densité arborée au moins équivalentes à celles initialement existantes

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																					de la parcelle de M. MARCOUX. Afin de pallier à ces constats exposés, nous proposons la création d'un accès voitures en partie basse de la parcelle. 2/ Etude de faisabilité d'accès voiture en partie basse de la parcelle Afin de pallier aux contraintes générées par les difficultés d'accès existants de la parcelle, l'étude de faisabilité présentée dans ce dossier met en place un accès et un garage en partie basse de la parcelle. L'impasse qui borde la parcelle à cet emplacement est très peu empruntée (seulement par les occupants des deux maisons desservies plus loin). L'implantation d'un garage et de son accès en bas de parcelle est facilitée par le fait que le dénivelé existant soit minimale. Cette implantation se ferait en continuité du garage de la parcelle voisine et une bande de 5m entre la voirie et le garage pourrait être respectés. Cette étude de faisabilité prend en compte le fait que l'implantation proposée se fasse dans une zone d'espaces boisés classés (ECB) qui va devenir une zone de boisement urbain dans le cadre du PLUI à venir. Les réflexions menées pour ce projet nous obligent à entrevoir l'abattage d'un arbre afin de définir un accès et un garage capable d'accueillir des véhicules. Cet arbre sera évidemment replanté. Question : cet arbre peut-il être replanté ailleurs sur ma parcelle de terrain ? Par ailleurs, en implantant un accès en partie basse de la parcelle, nous proposons de céder à la commune une bande de la parcelle afin d'élargir la voirie et de s'inscrire dans la continuité de la parcelle voisine. L'étude de faisabilité présentée tâche de tenir compte de l'ensemble des données d'urbanisme et de site. La proposition d'implantation en bas de parcelle résulte de l'analyse des risques d'accidents réels pouvant se procurer. Cette implantation apparaît comme étant la plus cohérente en termes de limite <u>des dangers</u> avec la voirie et en termes d'intégration paysagère et urbaine.		
	Obs 14		X																			ASSOCIATION VIE (VILLENES INITIATIVES & EXPRESSIONS a écrit : Même contribution comme déjà déposée sous l'obs. 1 ci-avant. L'association joint à sa note : 1. Une étude diagnostique des problèmes de gestion pluviale du secteur de la rue de la Croix de la commune Villennes-sur-Seine, réalisée par le bureau d'étude Verdi, datée 25/04/2019 (41 pages), pour le compte de la commune, 2. Une note, réalisée en décembre 2016, par M. KOHN et Mme OKS ; sur l'en-tête figurant les associations suivantes : - APTERS Association pour la Protection et la Tranquillité de l'Environnement des Rives de Seine	Le Plan Climat Air Energie de GPS&O, est en cours d'élaboration. Le PLUI arrêté intègre d'ores et déjà les éléments de son diagnostic validé (cf. Etat initial de l'environnement, RP, P259 et suivantes). Concernant les problématiques environnementales, voir mémoire en réponse MRAE. Le SRHH fixe un objectif de production de logements de 2300 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

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>- VIE Villennes Initiatives & Expressions</p> <p>- ADEMAR Association de Défense du quartier de Marolles et de la Place Verte</p> <p>- ACV La mémoire de Villennes</p> <p>Cette note présente sur 79 pages un inventaire des éléments du patrimoine bâtis et naturels à protéger à Villennes selon l'avis des auteurs de cette note.</p> <p>1. Le cadre de vie et le patrimoine villennois à protéger</p> <p>1.1. Une prise de conscience et une évolution de la législation et de la réglementation</p> <p>L'article L 123.1.7 du Code de l'urbanisme précise : « <i>Le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection</i> ».</p> <p>Il s'applique, tout particulièrement, au village de Villennes, qui a été façonné par ses anciens habitants, dont de très nombreux agriculteurs et vignerons, par les propriétaires de ses trois châteaux, puis par les Parisiens qui y sont venus en villégiature. Ceux-ci y ont été attirés par le cadre privilégié d'un petit bras de la Seine et par la jolie gare, permettant un accès facile par chemin de fer.</p> <p>Aujourd'hui encore, le cadre naturel et le patrimoine bâti préservés de Villennes en font un lieu de résidence recherché. La loi paysage du 8 janvier 1993 permet de définir plusieurs ensembles de la commune de Villennes comme Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. De multiples sites bâtis ont un caractère remarquable en raison de leur valeur historique, culturelle, esthétique ou sociale, justifiant des mesures pour leur conservation.</p> <p>1.2. Exemples, positifs et négatifs, à Villennes</p> <p>Afin d'illustrer les objectifs de la protection, nous présentons quelques exemples de réussites mais, aussi, d'erreurs que des mesures de sauvegarde auraient permis d'éviter. Les cas présentés n'ont pas été choisis parmi les réalisations de la municipalité actuelle ; plusieurs restaurations et transformations, unanimement appréciées, ont été l'œuvre de Maurice Magnet, maire de 1977 à 1989.</p> <p>1.2.1. Patrimoine historique</p> <p>Une réussite : la restauration de l'église Saint-Nicolas</p> <p>Cette église romane, dont la construction peut être datée de la fin du XI^e siècle et du début du XII^e, est l'une des plus anciennes des Yvelines. Entre 1978 et 1994, elle a été entièrement et parfaitement restaurée, grâce à des</p>	<p>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. L'élaboration d'un SPR nécessite une procédure spécifique qui ne s'inscrit pas dans le calendrier du PLUi actuel. La démarche de SPR pourra être étudiée dans le cadre d'une démarche multi communale globale au territoire, dès lors que les études patrimoniales dans le cadre du PLUi auront abouti et qu'un retour d'expérience sur leur mise en œuvre permettront de justifier la mise en place d'un SPR élargi. L'OAP de Breteuil et L'OAP de Fauveau sont conservées. Elles sont identifiées au PLHi pour répondre aux obligations SRU et le PLUi doit être compatible avec le PLHi.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>financements de l'Etat, du département, de la région, de la commune et de l'Association pour la restauration et la sauvegarde de l'église. Ci-contre : l'église Saint-Nicolas, avant l'aménagement du parvis</p> <p>Deux erreurs : la démolition et la reconstruction d'un ancien lavoir</p>  <p>Le maire de 1973, considérant que les lave-linges avaient rendu les lavoirs inutiles, a fait démolir les deux du centre du village. Fallait-il reconstruire celui de la rue de l'Ancienne-mairie (entre la rue Parvery et la rue des Ecoles), comme l'a décidé le maire de 2013 ? Certes, la restitution de la charpente est parfaitement réussie mais, pour des raisons de sécurité, la partie basse, où les lavandières s'accroupissaient, a été reconstruite avec un muret. De plus ce « lavoir » reste sans eau !</p> <p>1.2.2. Intégration de bâtis remarquables Une réussite : l'extension d'une ancienne villa pour y installer la mairie</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						 <p>Le transfert de la mairie du bâtiment inauguré en 1887, beaucoup trop petit, dans une villa abandonnée de l'ancien parc du château s'est révélé une excellente solution.</p> <p>Deux extensions ont été réalisées, de part et d'autre, en respectant le style du bâtiment.</p> <p>Le parc, débarrassé de la végétation qui l'avait été envahi, est devenu un lieu de détente des familles villennoises et des visiteurs, qui peuvent y contempler la rivière anglaise ainsi qu'une cascade et le lac qu'elle y forme.</p> <p>Une erreur : l'intégration de la tour de Beaulieu dans de nouvelles maisons</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d' ilots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						 <p>La tour, située à l'emplacement d'une ancienne ferme seigneuriale, a été un moulin à vent. Le permis de construire aberrant, qui a conduit à sa complète défiguration, aurait-il pu être accordé si la tour avait été protégée ?</p> <p>1.2.3. Transformation de bâtiments remarquables</p> <p>Une réussite : la transformation d'un immeuble vétuste en logements « sociaux »</p>  <p>Le genre du propriétaire de l'hôtel-restaurant du Sophora avait fait construire, juste en face, une grande maison divisée en deux pour ses filles : la villa Maria et la villa Caroline. Nommée la maison Manganne, elle était délabrée lorsque la commune l'a acquise en 1991. Sa rénovation et son agrandissement dans le but de proposer 6 appartements en accession à la propriété ont permis de céder l'immeuble à une « entreprise sociale pour l'habitat ».</p>	

Une erreur : la destruction d'une villa très remarquable

Cette grande bâtisse mystérieuse, construite en 1925, était une "folie", comprenant en son centre un patio, nommé « cloître », qui lui avait donné son nom. Sa conception avait été inspirée par un château andalou à sa propriétaire, la femme de lettres Ernesta Stern, dite Maria Star.



Il ne reste que le portail extérieur et quelques pierres de cette villa non protégée ! Certes, la dimension des pièces et leur agencement convenaient mal au mode de vie actuel. Le nouveau propriétaire semble avoir obtenu l'autorisation de construire, sur l'emprise au sol de la villa, un nouveau bâtiment à son gré.

Ci-contre : le chantier, en octobre 2016.

Espaces naturels

Une réussite : la transformation de terres agricoles en parcours de golf

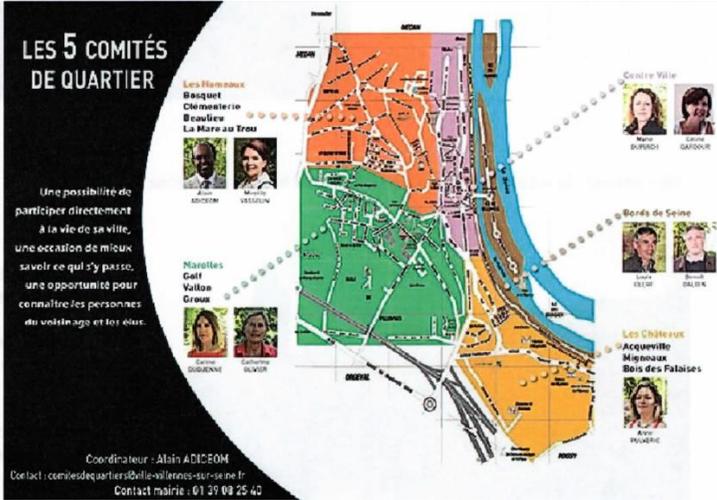


Une partie des terres de la ferme de Marolles, dont l'exploitation déclinait, a laissé la place à un terrain de golf. Il a offert une nouvelle activité sportive de plein air aux Villennois, attirant de nombreux golfeurs des environs et, même, de Paris. De plus, la réalisation de ce golf, accompagnée de celle d'un domaine résidentiel, a empêché les grandes opérations immobilières pour lesquelles son emplacement était convoité.



La société qui l'exploite a annoncé, en octobre 2016, son programme Golf & Nature pour une gestion éco- durable : gestion durable de la ressource en

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>eau, entretien raisonné concernant l'usage des produits phytopharmaceutiques et des engrais, préservation et développement de la biodiversité.</p> <p>Une erreur : la « confiscation » du chemin du bord de la Seine</p>  <p>La rive de la Seine, qui constitue toujours l'un des principaux attraits de Villennes, doit être protégée, avec le rétablissement du libre accès par les promeneurs et les sportifs. Depuis environ 25 ans, il n'est plus possible de longer toute la rive du fleuve, la servitude de marchepied n'étant pas respectée partout à Villennes et à Médan.</p> <p>2. Eléments du patrimoine, bâtis et naturels, à protéger</p> <p>2.1. Organisation de l'inventaire</p> <p>2.1.1. Descriptions par quartier</p> <p>Les lieux remarquables ayant été classés en fonction des quartiers où ils se situent, afin de faciliter leur localisation voici le découpage actuel de Villennes en cinq quartiers : Bords de Seine, Centre-ville, Les Châteaux, Les Hameaux, Marolles.</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					 <p>LES 5 COMITÉS DE QUARTIER</p> <p>Une possibilité de participer directement à la vie de sa ville, une occasion de mieux savoir ce qui s'y passe, une opportunité pour connaître les personnes du voisinage et les élus.</p> <p>Les Hameaux: Basquet, Clémenterie, Boullerie, La Mare au Trou Centre-Ville Bords de Seine Les Châteaux: Jacquemille, Mignonne, Bois des Falaises</p> <p>Coordonnateur : Alain ADICÉOM Contact : comitesdequartiers@ville-villennes-sur-seine.fr Contact mairie : 01 29 09 25 40</p> <p>De plus, nous avons divisé la plupart des quartiers en plusieurs parties. Dans un but d'homogénéité, nous avons, toutefois, placé dans les quartiers « Les Châteaux » et « Centre-ville » les bâtiments de l'avenue du général de Gaulle, de la rue Gallieni et de la rue du maréchal Leclerc, situés du côté des quartiers « Marolles » et « Les Hameaux ».</p> <p>2.1.2. Protections demandées et classements souhaités</p> <p>Nous avons considéré trois des plus anciens lotissements de Villennes comme zones à protéger globalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'ancien parc du château de Villennes (dans sa partie la plus proche du centre-ville, de la place de la Libération à l'avenue du Parc) - l'île de Villennes et l'île du Platais (domaine de Physiopolis) - la zone naturelle de la rive de la Seine de Poissy à Médan (y compris le Bois des Falaises), où diverses maisons et villas remarquables ont été construites <p>La plupart des propriétés proposées pour une protection sont privées. Les seuls bâtiments et espaces communaux sont l'ancienne mairie (Maison des associations), la mairie actuelle, le Parc du Dr Fauvel et la rivière anglaise, l'ancien presbytère et le lavoir de la Clémenterie.</p> <p>Un seul édifice de Villennes est inscrit au titre des monuments historiques : l'église Saint- Nicolas, qui a été inscrite, en 1926, à l'inventaire</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					supplémentaire des monuments historiques. D'autres bâtiments méritent un classement : - la gare - le pont de l'île de Villennes - le château d'Acqueville et son parc - la ferme de Marolles - plusieurs villas, dont Bellway, La Chamade (Vista Bella) et Marie Isabelle Ce document met en évidence les nombreuses villas remarquables de Villennes, sans toutes les référencer ; nous n'avons pu y présenter que quelques-unes des « maisons de ville » de l'ancien village, d'autres méritant d'y figurer. 2.1.3. Informations complémentaires Une trentaine des bâtiments présentés sont répertoriés dans la base données Mérimée du ministère de la Culture, suite à l'inventaire général de 1992. Pour chacun, nous avons placé un lien conduisant à la page, contenant une description architecturale (situation, composition d'ensemble, matériaux, structure, toiture). Le site Internet de la mémoire de Villennes peut également, être consulté, pour obtenir plus d'informations sur l'histoire de ces éléments du patrimoine et de nombreuses photographies : http://memoire.villennes.free.fr . 2.2. Inventaire 2.2.1. Quartier « Bords de Seine » Nous avons découpé ce quartier en trois parties : la rive de la Seine de Poissy à Médan, l'île de Villennes, l'île de Platais. La rive de la Seine de Poissy à Médan Le cheminement le long de la rive est constitué d'une succession de six tronçons, dont la propriété, communale ou privée, varie alternativement de l'un à l'autre, le premier étant public : chemin des Pêcheurs (zone restée, en grande partie, naturelle), chemin de la Nourrée (lotissement de 1900), rue du Pont (terrain loti en 1882), sentier du Bord de l'eau (partie de l'ancien parc du château, lotie en 1882), rue des Canotiers, quai de Seine (ancien chemin de halage). Une autre différence entre deux parties de ces voies consiste en la position de celles-ci par rapport à la Seine et aux maisons construites sur un seul de leurs côtés ; celles-ci se trouvent sur la rive de la Seine le long de son petit bras, non navigable, alors qu'elles ont été bâties de l'autre côté du chemin de halage. Sont ensuite présentés sur les pages 10 à 79 un grand nombre d'éléments du patrimoine bâti remarquables avec pour certains l'indication « Demande de classement ».	
Obs												X	X		X						M. et Mme GIRARD ont écrit : Objet : changement du zonage autour d'une construction existante	Il est proposé de réduire le boisement urbain pour en

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	15																				618 chemin de la Côte (AD 381) Notre résidence se trouve actuellement à moitié en zone urbanisable (UDa) et en zone naturelle (NP). Or nous avons constaté que la quasi-totalité des logements se trouvant en zone naturelle bénéficie d'un périmètre aménageable autour d'eux (zone NV). Nous aimerions donc que le zonage à proximité directe de notre maison (qui n'est pas particulièrement boisé, cf. photos) soit rectifié en conséquence (cf. plan ci-joint).	exclure la construction principale d'habitation existante.
	Obs 16											X									<p><u>Maître COUTADEUR du cabinet DROUOT avocats, en qualité de conseil de M. Antoine DA COSTA :</u> Je me permets d'intervenir auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Antoine DA COSTA, propriétaire des parcelles cadastrées section AK n°212 à 256 situées rue des Migneaux à VILLENES-SUR-SEINE (78670).</p> <p>Dans le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (ci-après PLUi) arrêté, les parcelles cadastrées section AK n° 212 à 216 sont classées en zone NV, tandis que les autres parcelles de Monsieur DA COSTA sont classées en zone NP.</p>	Identique contribution 477 Le PLU actuel classe en zone N et Nh les parcelles considérées. Le PLUi prévoit une reprise de ce classement en zone NV et NP. Il convient de souligner contrairement à ce qu'il est affirmé dans la contribution que le site est concerné par des enjeux écologiques et notamment la carte des enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France (zone d'alerte de type 3). Les îles constituent un fort

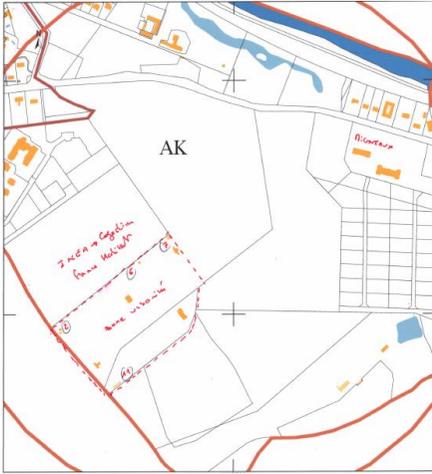


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p style="text-align: center;">←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>Aux termes du règlement, la zone NV correspond « <i>aux espaces naturels et forestiers peu ou pas bâtis, à forte dominante naturelle</i> », tandis que la zone NP correspond « <i>aux espaces naturels et forestiers sensibles au regard de leur qualité paysagère, esthétique ou écologique</i> ».</p> <p>Dans la zone NV sont autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière, ainsi que celles qui sont nécessaire çà la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ; - Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ; - Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, dès lors que : <ul style="list-style-type: none"> • La future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec la localisation et l'environnement du lieu dans lequel elle se situe, • Les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et les mettent en valeur ou apportent une amélioration à la qualité et de l'esthétique de la construction. - Les abris pour animaux, hormis ceux nécessaires à l'exploitation agricole, dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20 m² par terrain ; - Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics ; - Les autres constructions à destination d'équipements collectifs ou à des services publics. <p>Dans la zone NP sont seulement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ; - Les ouvrages et installations nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus ; - Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination ; - Les abris pour animaux, dès lors que leur emprise au sol est limitée à 20m² par terrain ; - Les affouillements ou exhaussements des sols ; - Le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, dès lors que : 	<p>potentiel de valorisation écologique et paysagère, en lien avec la multifonctionnalité de la trame verte et bleue (cadre de vie, loisirs). Les berges des cours d'eau constituent de potentielles zones d'accueil de la biodiversité en milieu urbain, variant selon leur état d'aménagement et leur gestion plus ou moins favorable au développement de la biodiversité. Du fait des développements urbains passés et des activités artisanales et industrielles associées à la présence des cours d'eau, les berges de ces derniers sont, pour beaucoup, relativement artificialisées. Aucune modification du zonage n'est envisagée</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<ul style="list-style-type: none"> • La future destination de la construction est compatible avec les caractéristiques de la construction d'origine ainsi qu'avec les caractéristiques écologiques du lieu dans lequel elle se situe, • Les travaux rendus nécessaires par ce changement de destination prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti d'origine et sont réalisés dans le volume existant de la construction. <p>Il résulte de ce qui précède que le projet de PLU arrêté rend les parcelles de Monsieur DA COSTA inconstructibles, d'autant plus sur celles par ailleurs concernées par l'emplacement réservé n°10, relatif à l'autoroute A104. Rien toutefois ne justifie un tel classement.</p> <p>L'article R. 151-24 du Code de l'urbanisme prévoit en effet que :</p> <p>« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :</p> <p>1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</p> <p>2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</p> <p>3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;</p> <p>4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</p> <p>5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».</p> <p>L'erreur manifeste d'appréciation, quant au zonage, est reconnue dès lors que le classement n'a pas pour objectif la protection soit des milieux naturels et des paysages, soit d'une exploitation forestière, soit des espaces naturels (CAA Marseille, 9 octobre 2018, n° 16MA04868).</p> <p>En l'occurrence, plusieurs éléments permettent d'affirmer que le classement en zones NP et NV des parcelles de Monsieur DA COSTA résulte d'une erreur manifeste d'appréciation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La communauté urbaine GPSEO ne s'est jamais prévalué, au cours de la procédure, d'une quelconque valeur écologique des parcelles qui justifierait leur classement en zone N ; - Au contraire, un emplacement réservé y a été institué en vue de l'aménagement de l'autoroute A104, ce qui démontre le défaut d'intérêt écologique du site ; - Les parcelles sont encore desservies par les réseaux (électricité, assainissement) et disposent d'une façade sur la rue des Migneaux qui constitue une voie asphaltée et équipée ; - Elles jouxtent la zone Uda qui correspond à une zone à vocation mixte, avec une dominante d'habitat individuel ; 	

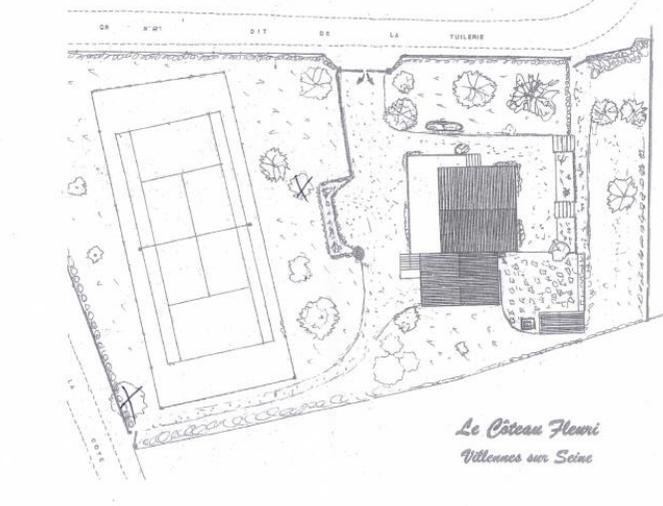
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO		
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d' ilots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.			
																						<p>- Plusieurs immeubles collectifs ont été construits sur les parcelles cadastrées section AK n°168 et 216, cette circonstance étant encore de nature à établir l'absence d'intérêt particulier des parcelles en cause. Il est en effet évident que si le secteur devait être protégé en raison de la qualité des milieux et espaces naturels, les constructions en cause n'auraient pu être autorisées ;</p> <p>- La commune de VILLENES-SUR-SEINE avait connaissance du projet de construction de Monsieur DA COSTA sur ses parcelles, ce projet devant être réalisé dans la poursuite de la première tranche réalisée sur les parcelles AK n° 168 et 216 pour laquelle la mairie avait donné son accord.</p> <p>On ajoutera encore que, dans un souci de compatibilité avec le SDRIF, le PADD fixe un objectif de densification des espaces déjà urbanisés et des dents creuses. Pour ce faire, les « nouvelles formes urbaines programmées » devront prendre en compte, notamment, les caractéristiques paysagères et les possibilités d'alimentation par les réseaux.</p> <p>Or, ainsi qu'il a été relevé ci-dessus, les parcelles de Monsieur DA COSTA ne présentent aucun intérêt paysager particulier, ce sans quoi un emplacement réservé destiné à l'autoroute n'aurait pas été institué. Elles sont encore desservies par les réseaux et jouxtent en outre une zone UDa déjà urbanisée et sont pour certaines construites.</p> <p>Enfin, on rappellera qu'un projet de PLU avait été engagé par la commune de VILLENES-SUR-SEINE qui n'a pas été mené à son terme, les services de l'Etat ayant émis un défavorable sur le projet qui ne prévoyait pas suffisamment de construction de logements.</p> <p>Si le classement en zone inconstructible des parcelles Ak n° 212 à 256 devait être maintenu, empêchant ainsi toute nouvelle construction, les services de l'Etat seraient à nouveau contraints d'émettre un avis défavorable.</p> <p>Il résulte de ce qui précède que le classement en zones NP et NV des parcelles de Monsieur DA COSTA résulte d'une erreur manifeste d'appréciation. Contrairement à ce que prévoit le PLUi arrêté, les parcelles en cause doivent être classées en zone U constructible afin de permettre la construction de logement en compatibilité avec les documents supra communaux et particulièrement le SDRIF.</p> <p>Pour toutes les raisons évoquées ci-dessus, Monsieur DA COSTA sollicite que ses parcelles soient, dans le PLUi approuvé, constructibles et que ses observations soient prises en compte et annexées au registre d'enquête publique.</p>		
	Obs 17																					X	UN ANONYME : Dépose copies de plusieurs articles de presse, sans lien direct ni avec cette enquête publique ni avec le projet de PLUi.	Cette observation n'appelle pas de réponse spécifique
	Obs 1			X																			M. et Mme BOUTELLIER ont écrit : Depuis 50 ans que nous habitons à	La protection du patrimoine a été assurée par la

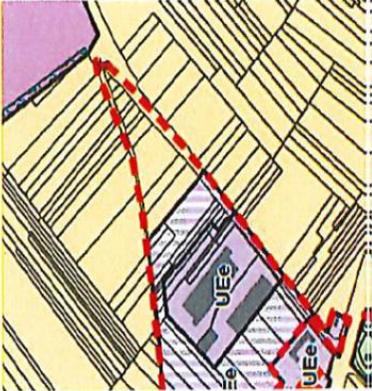
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						Villennes, nous avons vu construire... Nous vous demandons que notre village soit plus protégé, que son patrimoine architectural et naturel soit respecté. A Breteuil, les zones agricoles, zones naturelles, sont indispensable aux espèces animales et tout l'écosystème. Les espaces paysagers doivent être conservés et protégés. Est-ce que notre village pourrait sortir du PLUi avec des projets gigantesques.	création de plusieurs EPUR ainsi qu'un Ensemble Cohérent Paysager couvrant tout le village.
	Obs 2																					M. et Mme SERVIO ont écrit : Problème : Hauteur façade / Gabarit de toiture Gabarit de toiture limité à 3m =limité par la largeur / longueur construction. Solution : gabarit global.	Le VET devrait augmenter à 3,50 mètres à l'approbation du PLUi suite à l'avis de certaines communes.
	Obs 3																					M. et Mme SERVIO ont écrit : Quelle est la définition de semi-enterré ?	La partie 1 du règlement, chapitre 2. 5.3.4 définit les niveaux ainsi que ce qui est considéré comme le sous-sol et le semi enterré à contrario.
	Obs 4				X							X			X							M. ASHWORTH a écrit : Objet : demande de modification partielle de classification de zone dans l'OAP numéro 12 Nous vous prions de bien vouloir considérer notre requête de modification partielle de zone classée Nh pour les parcelles cadastrales AK 180 et AK 181 en U. D'une part, dans le cadre de l'OAP numéro 12 intercommunale Orgeval Villennes Poissy, sur la carte page 93 du PLUI vous avez oublié plusieurs bâtiments, ne sont indiquées que 3 pastilles "construction à conserver" ce qui ne représente pas la situation existante. Il y a 6 bâtiments reliés au gaz de ville, électricité et eau et 4 autres ouvrages d'importance, cette zone dans le prolongement du terrain IKEA intégrée dans l'OAP est bien urbanisée, (voir les emplacements sur le plan et photos à l'appui des bâtiments absents) D'autre part, dans le cadre de cette OAP, nous demandons la déclassification partielle de notre terrain pour être inclus en constructibilité de 6 hectares sur nos 17 hectares. Cette zone de 17 hectares est composée de trois parties : -une zone urbanisée sur le plateau d'environ 6 hectares, -une zone boisée toujours sur le plateau de 6 hectares -une zone d'environ 5 hectares qui longe la route D153. Nous ne demandons aucune modification concernant ces deux dernières parties. Nous avons depuis la tempête de décembre 1999 replanté 1500 arbres et en assurons l'entretien régulier. Monsieur Jean-Pierre CHAULET, Commissaire Enquêteur de la modification du dernier PLU, a bien voulu nous suivre dans notre démarche comme vous pourrez le constater en pièce jointe, mais ces projets ne pouvaient aboutir que si la partie urbanisée était classée en U. La partie du château de Migneaux qui nous appartenait jusqu'en 1984 était	Les parcelles AK80 et AK81 sont en zone NE du PLUi. 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. Ici le zonage correspond bien à la vocation du secteur dans lequel se trouve le club d'aviron. De plus, les parcelles sont inscrites en classe 3 des enveloppes d'alerte zone humide de la DRIEE, c'est-à-dire qu'il y a de forte probabilité pour que le secteur soit considéré comme humide. Les parcelles sont également en zone marron du PPRI. Il n'est donc pas envisagé de modifier le zonage sur ces parcelles. Concernant l'OAP n°12, les bâtiments cités seront inscrits comme "constructions à conserver". Au regard des objectifs du PLUi de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles, il n'est pas possible de donner suite à la dernière demande de modification.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>dans la même zone Nh que nous et a été déclassée sur la totalité. Le terrain voisin, de 11 hectares, appartenait à IKEA dont 5 hectares vendus à la commune qui l'a déclassé en zone constructible sur sa totalité en 2008. Notre zone limitrophe ne l'a pas été malgré nos demandes légitimes et répétées depuis cette date. Il nous semblait pertinent de créer autour de ce secteur du plateau de Fauveau un plan d'ensemble qualitatif correspondant à l'OAP, en bordure d'un espace forestier de 12 hectares. Le restant du terrain IKEA a été acheté par Cogedim & France Habitat qui ont le projet de construire plus de 450 logements en limite de notre zone urbanisée, Le chemin de Fauveau va devenir une voie de circulation importante reliant la zone de la Coudraie et s'appellera l'avenue de Fauveau Le Paris Saint-Germain sera installé à 400 mètres de notre propriété.</p> 	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO					
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.						
	Obs 5																							 <p>M. ASHWORTH joint un rapport d'expertise sanitaire réalisé sur sa demande par CoforQuest (Coopérative Forestière Du Grand Ouest) sur l'état sanitaire des arbres du Parc de Fauveau. Il rajoute plusieurs photos sur des constructions situées dans le parc et figurants au cadastre.</p>			
																								<p>M. et Mme CHEVY ont écrit : Nous vous écrivons car nous constatons que notre parcelle de terrain n'a pas évolué par rapport à l'ancien PLU de Villennes-sur-Seine. Notre requête concerne les parcelles 38, 39 et 176 au cadastre qui sont sur le lieudit "Le Bosquet" à Villennes-sur-Seine. Plus précisément, nous constatons qu'il y a toujours une grande partie de la parcelle 38 au cadastre qui est classée en "boisement urbain". Or cette parcelle est en fait un ancien terrain de tennis en terre battue transformé en espace vert (gazon et potager). Ce terrain de tennis existe depuis bien avant 1950 (documents pour preuve). Vous comprendrez bien qu'il n'y pas vraiment d'espace boisé sur cet ancien terrain de tennis. Nous ne comprenons donc pas pourquoi cette parcelle ne perd pas son classement "boisement urbain". Nous souhaitons donc que cette parcelle soit reclassée comme le reste du terrain en "zone UDA - pavillonnaire diversifié". Vous trouverez en pièce jointe un document PDF prouvant notre bonne foi.</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cœurs d'îlots et lisières de jardins - les espaces collectifs végétalisés - les boisements urbains - les arbres identifiés et les continuités paysagères. <p>En l'espèce, le terrain considéré est un ensemble comprenant des arbres de hautes tiges et correspond à la définition d'un boisement urbain.</p>		

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO								
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.									
	Obs 6																							M. et Mme WERNER : Observation identique à celle sous n° 5 dans le registre n° 1.	Cf réponse Obs 5 registre 1 ci-dessus					

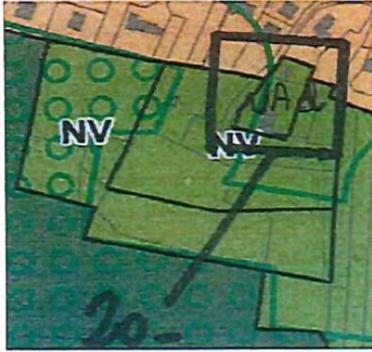


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails Concentration préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
	Obs 7																					M. EKINDI a écrit : Observation identique à celle sous n° 6 dans le registre n° 1.	Cf réponse Obs 6 registre 1 ci-dessus
	Avis résumé de la commune de Morainvilliers Le 7 mars 2019, le conseil municipal des MORAINVILLIERS a rendu deux avis : - un avis défavorable sur les lisières d'espaces boisés en ce qu'elles compromettent les sites urbains de la commune de Morainvilliers. Il est demandé que la représentation graphique de la bande de 50 m incompatible le long des massifs boisés soit supprimée sur tous les secteurs en sites urbains constitués de la commune - un avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques. <u>II PADD</u> Page 25 : (2ème paragraphe) Phrase incompréhensive <u>III. OAP</u> <u>OAP Centre-Bourg</u> : - Application de la loi Elan à prendre en compte : souhaitons baisser le taux de logements sociaux de 50 à 30% - Intégration des parcelles cadastrées AD 25 AD 26 et partie AD 24 qui appartiennent au même propriétaire que la parcelle AD 22 déjà intégrée <u>OAP Les Groux</u> - Changement du périmètre de l'OAP. La pointe (zone A) vers la croix de l'Orme ne doit pas être prise en compte  - Suppression de la circulation douce à l'arrière de l'DAP (chemin déjà existant) - Modification du tracé de la liaison douce à basculer sur le côté droit de la rue de la croix de l'orme. <u>IV. Règlement</u>											Voir rapport de la MOA pièce n° 5 : réponse avis commune.											

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p>Parties 1 et 2 : règlement par zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - SUPPRIMER.LA LISIERE DE LA FORET SUR TOUTES LES ZONES DEJA BATIES - l'état doit prendre en compte les éléments existants comme les voiries, les bâtis, les murs d'enceinte ... pour délimiter les espaces boisés zone de lisière non fragilisée - Demandons que les annexes (abris de jardins) situées dans les cœurs d'îlots soient autorisées pour une superficie supérieure à 10 m2 jusqu'à 15m2 - Autoriser l'ouverture mesurée sur voies pour les parcelles concernées par une continuité paysagère (parcelle AC 226,227) qu'elle soit continue ou poreuse - Souhaitons une contrainte de stationnement (1 place) comprise dans l'enceinte de la construction, dès la construction d'un logement - Toutes les divisions et plus particulièrement celles en drapeau antérieure à la mise en œuvre du PLUi pour lesquelles on ne pourra pas mettre en œuvre la bande de constructibilité principale de 20 m doivent être prises en compte. - Prendre en compte les terrains des propriétaires qui ont réglé la PVR instaurée par délibération N° 32 (PVR rue Croix Paquet) du conseil municipal du 21 mai 2014, et qui au PLUI se trouvent dans la lisière inconstructible - Le VET ouvre la porte à la réalisation de types de toits différents et aujourd'hui refusés sur la commune (4 pans), toiture terrasse dans le centre vieux village L'aspect architectural des constructions renvoi à la morphologie urbaine dominante mais le type de toiture n'est pas explicitement encadré - Limiter le nombre possible d'ouvertures en toiture sur les façades donnant sur les voies, l'encombrement des percements n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent - En zone AV et AP rattacher l'encadrement des clôtures, des branchements (télécom, EDF, lyonnaise, Gaz ...) du stationnement ... à la destination des constructions autorisées - Autoriser les constructions des terrains situés en zone constructible mais couvert par la lisière (SUC) - Zone Uda : Bandes d'implantation de 20 m par rapport aux voiries ne tiennent pas compte ni de la déclivité des terrains ni de leur orientation pour une implantation optimale des constructions au regard de la réglementation thermique par exemple ou de l'optimisation de l'apport solaire. A prendre en compte et à adapter - Idem pour la bande d'implantation secondaire - Réduire l'emprise au sol autorisée en zone Uda à 30% <p>Partie 3 : protection du patrimoine architectural et urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Supprimer l'étoile dans l'OAP du Clos Poussin (construction inexistante) - Supprimer la continuité bâtie rue de la Bardaury (parcelle AA 20) 																					

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

- Zone Mare aux chats : A construire: zone avec un aménagement d'ensemble. La lisière est à déplacer Site de la Mare aux Chats, parcelles B 78, 80, 85, 120, 822, 823, 839, 940, 1542, 1546 et 2339, PA déposé le 15 décembre, en cours d'instruction. Dossier défendu par la commune depuis de nombreuses années à mettre en cohérence avec le PLU (Retirer ESC non justifié



- Réduire les cœurs d'îlots à un maximum de 8m de part et d'autre des propriétés (AD 103, 83 et 84), comme déjà instauré sur le PLU rue de la croix Paquet entre la zone UP et A



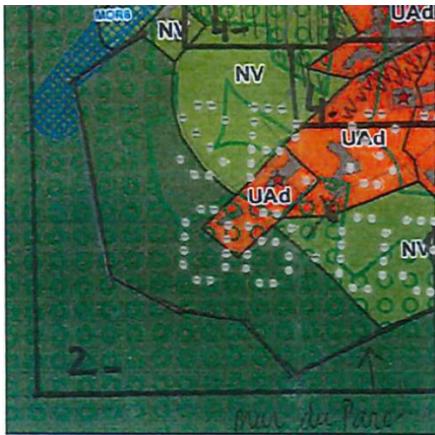
- Château de Bures: découpage de la zone UEm au sud et classer en zone UAd (maisons existantes)
- Glissement du cœur d'îlot à remonter vers le nord autour de la résidence de personnes âgées,
- Inscrire les fonds de parcelles (AK 111 et 112) en zone NE

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

- Créer un cœur d'îlot sur aire autoroute A13 entre les deux cœurs déjà créés.
- Retirer l'EBC sur la parcelle AI 195 (propriété AMOUDRUZ HATTUL s'agissant d'une grande propriété avec un grand par cet non en bois.

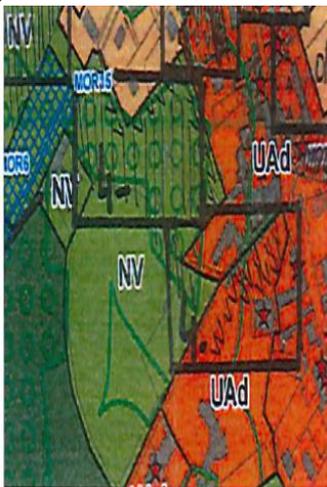


- Retirer l'EBC sur la mairie et le parc de la mairie et suivre le mur existant du parc

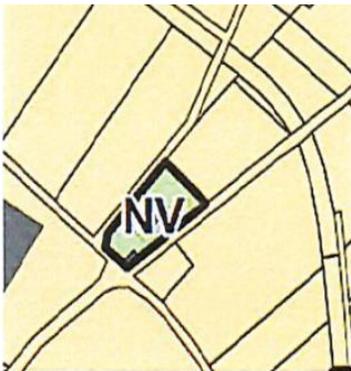


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z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

- Retirer l'EBC situé au milieu de la zone NV au centre du parc du château des Petits Frères des Pauvres



- Une seule partie de la parcelle B43 est située en zone NV, classer toute la parcelle en NV (continuité du chemin de la Bichaille

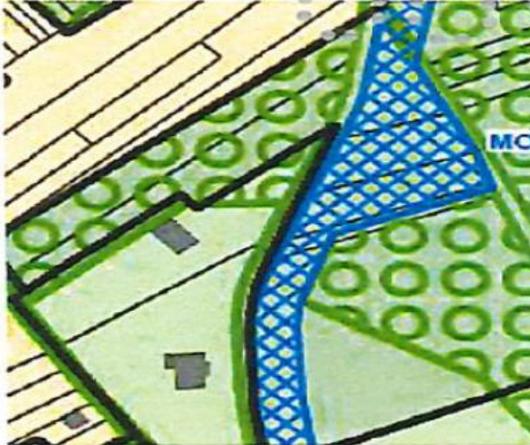


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z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

- inscrire la parcelle située au nord-est du cimetière en zone UP

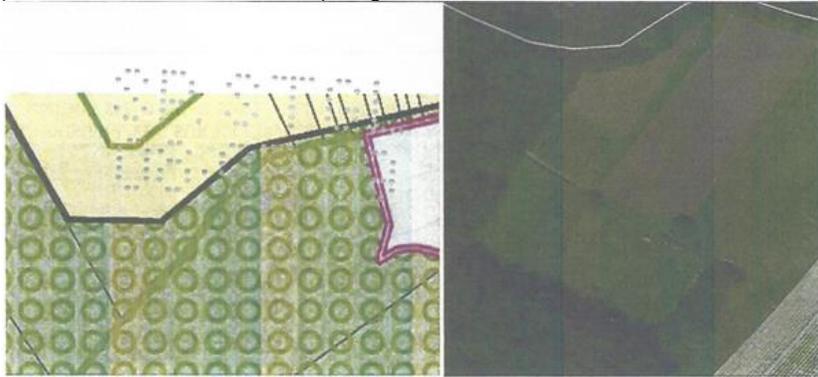


- Parcelle A 422 - supprimer l'EBC SUR PROPRIETE BATIE (jardin)

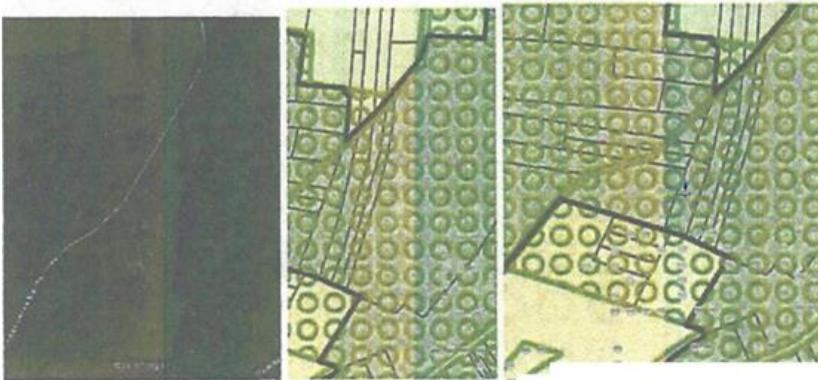


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z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

- Supprimer l'EBC sur la coulée verte inscrite au SDRIF et la zone A au sud de la commune (parcelles B863, B862, B2207...) et l'inscrire en NV pour la partie classée au PLUI en naturel protégé



- Supprimer l'EBC sur parcelle B947 (zone A au PLU-parcelle cultivée) ainsi que la partie B1637 et 1451 (parcelles départements)

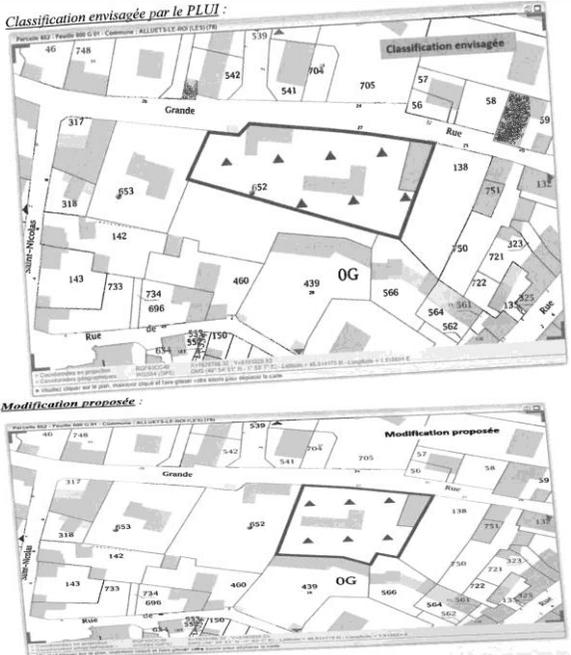


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Obs 1														X						Famille ROULAND a écrit : Souhaite connaître les modifications apportées zone Uda, secteur « la Charbonnière »	Les dispositions réglementaires de la zone UDa sont explicitées par le règlement de zone. La partie 3.1 justification du rapport de présentation permet d'avoir une synthèse des dispositions.
	Obs 2		X							X											Mme RICHARD et M. AHMIM (les Erablières) ont écrit : <u>Demandes</u> : dans l'hypothèse de maintien du projet de PLUI en t'état, <u>Prévision</u> : en complément de notre activité de gîtes, mise en valeur d'une salle de réceptions, alors besoin d'une extension du parc de stationnement : Avec possible négociation en vue d'une acquisition d'un complément de terrain non viabilisé (accès indépendant par chemin existant, raccordement électrique à notre réseau en service, et aménagement par nos soins, avec environnement boisé) en poursuite du nôtre et en bordure de pente, inexploitable et neutralisée. Avec un échange d'une fraction de notre actuelle parcelle AE49 (globalement 1a56) bordant l'asphalte de la rue de la Croix de l'Orme. Tout en conservant la fraction correspondant à la butte qui retient notre terrain et l'entrée de notre chemin privé accédant privé : fraction de terrain (butte) à réunir alors à notre parcelle AE50 ; <u>Souhais</u> : à proximité de notre chemin privé d'accès au parking longeant le bâtiment hébergeant les gîtes ; séparation avec distance règlementaire (pas le cas lors construction mur antérieurement par l'entreprise Molinaro sur la bordure elle-même des terrains mitoyens), avec respect d'espaces de végétation possible de part et d'autre. Constructions futures de proximité : orientation des ouvertures sans vis*à-vis plongeant vers notre bâtiment. Activités de proximité ne générant pas de nuisances : auditives, olfactives... Voie douce sur la rue de la Croix de l'Orme vers Bures : en poursuite de celle de la rue de la Vallée Maria coté Morainvilliers-) à noter, les équipements publics de viabilisation sont situés côté impair de la rue de la Croix à l'Orme (téléphone, électricité)	Concernant l'extension d'un parc de stationnement pour l'activité de gîtes il est précisé que le zonage actuel du PLUI permet cette extension. Concernant la question foncière, il est précisé que l'EPFIF et la CU ont acquis la totalité des terrains pour une meilleure maîtrise. Concernant les dispositions réglementaires encadrants les projets de construction, il est précisé que les parcelles AE49 et AE50 sont riveraines d'une zone 1AUEe couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur communale "Les Groux". Cette OAP prévoit un retrait des constructions de 6m minimum par rapport aux limites séparatives, une frange paysagère en limite des parcelles citées ainsi qu'un épannelage progressif des hauteurs des constructions en fonction de la pente. De plus, les dispositions réglementaires de la zone UEE prévoit au chapitre 1.2 les destinations, constructions et activités soumises à conditions. Le projet de ZA est dissocié d'une éventuelle fusion avec Orgeval Le stationnement est prévu dans l'OAP Les transports sont gérés par le conseil général et Région (les arrêts et horaires sont inchangés) Concernant le tracé de la liaison douce rue de la Croix de l'Orme, il est précisé que le tracé est maintenu côté pair de la voie suite à l'avancée du projet.
	Obs 3		X												X						Mme MELKA a écrit : Mon terrain, N° 265 du cadastre, sur lequel est implanté notre maison fait l'objet d'un « sursis à statuer » dans le cadre du projet de PLUI. En effet l'arrière du terrain derrière notre maison jouxte une grande zone boisée : c'est une friche non entretenue avec des arbres tombés. Le projet de PLUI serait d'inclure 1/4 de mon terrain constructible à cette zone boisée. Or, ce qui entoure ma maison et un jardin entretenu et non pas un bois. C'est un jardin d'agrément planté d'ifs et de lauriers et de quelques	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

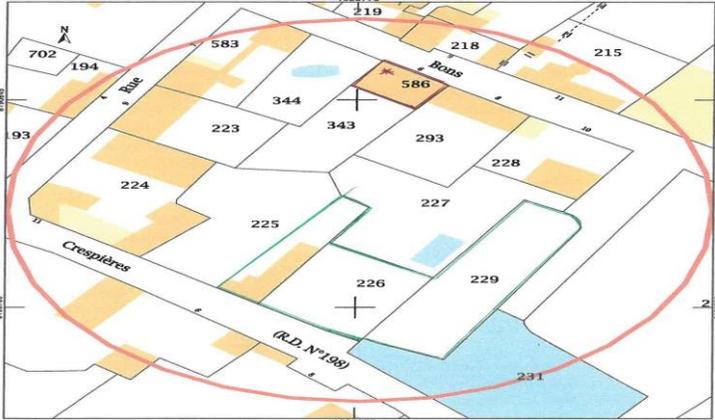
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					arbres, la majorité desquels sont implantés sur l'avant de la maison vers la rue du chemin creux. Je réfute absolument le projet de « prendre en otage » une partie très importante de notre jardin. Je n'ai pas vendu notre bien à un promoteur qui aurait fait une résidence d'une dizaine de maisons. Nous signalons d'ailleurs qu'au bout de la sente du Val Joly, il y a une zone boisée où tous les arbres sont abattus et des maisons construites. Là, le PLUI n'intervient pas. Nous investissons beaucoup de temps d'efforts et de finances pour faire de notre propriété un espace d'agrément dans un respect d'écologie et de l'environnement. Si le PLUI ne respectait pas le bien privée des personnes et mettait son projet à exécution et de « préempter 1 quart de notre parcelle notre bien perdrait beaucoup de sa valeur. Nous demandons que la constructibilité soit maintenue sur l'ensemble de notre terrain selon le PLU en vigueur actuellement. Nos enfants souhaiteraient dans l'avenir s'établir près de moi, et m'éviter ainsi d'être obligée d'aller dans une « maison de retraite ». Ceci serait fait dans le cadre d'un projet éco responsable pour lequel j'ai déjà engagé beaucoup de frais. Souhaitant un avis favorable de votre part ...	- les arbres identifiés et les continuités paysagères. 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 paysager La différence entre ces deux notions sera explicitée dans le Règlement du PLUi approuvé, pour éviter toute ambiguïté. La protection mise en place correspond bien à une lisière (et non un cœur d'îlot). Par ailleurs, la parcelle se situe en zone UDb qui n'autorise que 15% d'emprise au sol. La parcelle AK 265 de 4558m² se situe en limite d'un domaine boisé et la protection paysagère de type lisière de jardin est proposée sur environ 1200m² soit 26 % de la surface de la parcelle. Cette protection paysagère paraît adaptée au regard de l'environnement et assure parfaitement son rôle de transition avec le domaine boisé. Toutefois, il est possible d'envisager une réduction de la surface en maintenant à minima une bande de 10 m d'épaisseur.	
Obs 4																					M. NANTOIS a écrit : Agriculteur à Morainvilliers je cultive des parcelles appartenant à une soixantaine de propriétaires dont moi-même. La région dans son schéma directeur a initié une bande d'inconstructibilité de 50 m (en tenant compte des massifs urbains constitués) autour des bois de 100ha. Dans le PLUI de GPSO cette bande est plus large car elle ne respecte pas la surface de bois cadastré et elle englobe le village déjà urbanisé. Le PLUI GPS&O n'a pas de règlement de zone U pour les parcelles inconstructibles. Que veut dire une zone NV ou AV pour un propriétaire sur un terrain qui n'a aucune valeur pécuniaire et culturelle bien qu'il soit équipé de tous les réseaux. L'exploitant pour une parcelle de 50 m de large sur 10 m de long peut espérer 15 € par ans de la part de la communauté européenne pour faucher débroussailler découper les arbres tombés dégager les dépôts sauvages	Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, les services de l'Etat ont transmis dans leur Porter à Connaissance (PAC) la couche actualisée des massifs boisés de + 100ha devant être intégrée au PLUI. À la demande de la commune (voir avis officiel) certaines zones seront redécoupées selon le PLU en vigueur. Sans identification des parcelles concernées, il n'est pas possible de préciser si des évolutions seront apportées. Il est toutefois précisé que l'Etat demande de tendre vers un principe d'inconstructibilité des massifs de +100ha et d'afficher un zonage de type naturel dans l'EBC mais également dans la bande des 50m. Le PLUI n'applique pas strictement cette demande pour	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>écouter les plaintes des riverains pour « bruit » « pollution » dès que l'exploitant agit, déplacer les voitures pour accéder</p> <p>Le propriétaire se retrouve avec un bien sans valeur qui ne rapporte rien. Dans la plupart des cas il le laissera à l'abandon comme c'est déjà le cas, là où il y avait tous les atouts d'une valorisation ; calme air pur, réseaux. Ces parcelles deviendront des bois, à l'aplomb des maisons soit une solution pire qu'un espace raisonnée répondant à la sécurité (chute des arbres, incendie, gestion des animaux et autres intervenants).</p> <p>A la place d'une biodiversité artificielle il y aura, au mieux des bois, au pire des dépôts voire des occupants indésirables si la vertu n'est plus la qualité d'une urbanisation. Souhaitant que l'espace soit reconsidéré.</p> <p>Suivi d'une pétition adressée à la DDT des Yvelines et demande de signer sur « mes opinions.com » :</p> <p>Une bande de 50m est dessinée dans le PLUi de GPS&O autour des bois. Elle est déclarée inconstructible. Elle a été élaborée à partir de photos aériennes et ne respecte pas les limites de l'espace boisé cadastré ni les limites des sites urbains constitués</p> <p>Cette bande doit tendre à protéger l'environnement dans son écosystème et non pas à la fois être abandonnée au bois et perdue pour l'urbanisme là où les réseaux sont déjà présents. Détaché de l'espace rural, cet espace ne pourra plus être géré par les mêmes acteurs (propriétaires ou fermiers)</p> <p>Le PLUI doit donc légalement redessiner l'espace inconstructible et définir les moyens à mettre en œuvre pour la gestion avant son adoption de cette mesure.</p>	<p>la bande des 50m notamment lorsqu'il s'agit de zone urbaine déjà existante au PLU.</p> <p>La zone AV (Agricole Valorisée) correspond aux espaces destinés à l'exploitation agricole. L'objectif est de préserver et valoriser les espaces dédiés à l'agriculture tout en prenant en compte la gestion des constructions existantes.</p> <p>La zone NV (Naturelle Valorisée) 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.</p>
	<p><u>Avis résumé de la commune des Alluets sur Roi</u></p> <p>Le 21 février 2019, le conseil municipal des ALLUETS LE ROI a rendu un avis favorable avec des modifications demandées :</p> <p>Cf. Règlement</p> <p>Parties 1 et 2 : règlement par zone</p> <ul style="list-style-type: none"> - souhaite descendre, en zone UEe actuellement à 20m, la hauteur totale à 15 m comme actuellement prévu dans son PLU suite à la demande de l'état en raison de la proximité de la base militaire de la DGSE. - constate que, sur les cœurs d'îlots, la règle concernant l'autorisation de construction d'annexe d'une emprise au sol maximal de 10m2 semble trop restrictive <p>Partie 3 : protection du patrimoine architectural et urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> - demande de rectifier les erreurs matérielles sur les fiches « patrimoine » - 78010_PAT_027 à supprimer - 78010_PAT_006 mauvais numéro de rue : 8, rue de Crespières ; 																					<p>Voir rapport de la MOA pièce n° 5 : réponse avis commune.</p>	

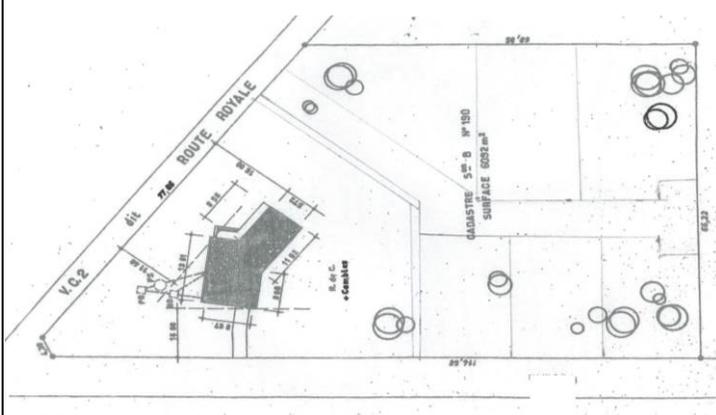
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO		
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.			
	<p>- 78010_PAT_009 Nom; la Ferme des Carreaux</p> <p>- 78010_PAT_007 Nom = Sainte-Anne + mauvaise photo à modifier (la bonne photo se trouve au PLU chapitre 3.5.2n°7.</p> <p>- 78010_PAT_024 périmètre de l'ensemble bâti à revoir, il faudrait englober toute la propriété</p> <p>Partie 5 : zonage</p> <p>La commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - précise que les travaux ont commencé dans l'OAP de secteur n06 « Maule 045 » donc elle n'est plus à urbaniser - souhaite que toutes les OAP soit en Zone à urbaniser mixte sur le document graphique ; - souhaite voir apparaître le corridor écologique sur le plan de zonage de la-commune - indique qu'il conviendra de sortir le bâtiment actuellement en ruine du cœur d'îlot : le cœur d'îlot comprend donc les parcelles G226 et G 229 du cadastre. 																							
	Obs 1			X															X	X			<p>Mme TOUTIN ? a écrit : OAP N°2 Route Royale où nous sommes propriétaire d'un terrain de 3800m²</p> <p>On nous demande de le diviser en 10 lots. Nous souhaitons nous, de réduire à seulement 5 ou 6 lots maximum. Pour permettre de donner 2 lots à nos enfants afin d'avoir des lots plus grands de 500 ou 600m²</p> <p>Nous sommes dans une zone pavillonnaire où les maisons sont sur 1200 à 1500m². En espérant avoir satisfaction de notre demande</p>	Cette OAP a été élaborée en concertation avec la commune ; elle prévoit une dizaine de logements environ, mêlant logements individuels et intermédiaires, et non 10 lots.
	Obs 2																		X	X			<p>ANONYME a écrit : Mon domicile est au 6 rue de Crespières avec 2 parcelles :</p> <p>1 parcelle avec la maison principale et un jardin de 2000m² le long de la rue de Crespières (E691) + une partie du (E692)</p> <p>1 parcelle vide construction joignant le terrain principal avec la route des Costières (12m de large et 85m de longueur) E692 partielle</p> <p>Je souhaite vendre ce terrain non entretenu j'ai 2 possibilités</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ouvrir côté rue de Crespières : quel est mon droit à construire dans la bande de 12x85 m ? Quelle ouverture dois-je faire sur la route de Crespières ? Quelle largeur de construction puis-je faire ; avec le retrait de 3m : reste 6m de construction : ou puis je construire en limite séparative^ 2) Ouvrir côté sente des Costières Je souhaite que le PLUi repousse la limite de 2 à 4m sur le terrain agricole pour pouvoir ouvrir le terrain à 1 future connexion aux réseaux arrivant dans la pente <p>Je pense que ma maison est indiquée comme « remarquable » et qu'à ce titre je ne veux vendre que si les conditions du respect d'une architecture s'inscrivant dans l'environnement sont respectés : maximum 2 lots de 500m²</p>	Les parcelles G691 et G692 se trouvent en zone UDa du PLUi. Il faut se référer au règlement de la zone afin de connaître les droits à construire. L'objectif de la zone UDa est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Concernant le fait de repousser les limites de la zone UDa vers la zone agricole, cela n'est pas cohérent avec les objectifs du PADD de ne pas consommer sur les espaces naturels et agricoles. De plus cette parcelle est déclarée à la PAC. Il n'est pas envisagé d'étendre la zone UDa. Pour ce qui est de la maison, elle est répertoriée comme élément remarquable et le restera lors de l'approbation du PLUi. La philosophie du document est, entre autres, l'harmonie des constructions avec l'environnement existant donc toute nouvelle construction devra

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																							
	Obs 4		X					X							X							<p>Indivision SAURET : qui écrit Pourquoi avons-nous sur nos biens un classement spécifique, il nous semble qu'il y a erreur d'appréciation : Bâtiment Classé patrimoine rural remarquable Terrains classés cœur d'îlots</p> <p><u>Maison rurale</u> Seule du quartier à être classée remarquable alors qu'il s'agit d'un bâtiment ordinaire qui n'est pas plus remarquable que les autres bâtiments de la rue, Il y a d'ailleurs un avis de la commune dans ce sens où il est demandé de supprimer ce bâtiment du classement, Cet avis de la commune va-t-il être obligatoirement pris en compte ?</p> <p><u>Terrains</u> Rien ne justifie le classement spécifique de nos terrains, on ne trouve aucune indication dans le rapport de présentation, les documents du PLUI n'indiquent</p>	La suppression de la protection patrimoniale sur l'édifice situé sur la parcelle G0586 a également été demandé par la commune et sera pris en compte lors de l'approbation du PLUI. Concernant les cœurs d'îlot situés sur les parcelles G0225, G0226 et G0229, un redécoupage du périmètre pourra être envisagé pour l'approbation du PLUI. Le cœur d'îlot en question a déjà été redécoupé afin de sortir le bâtiment dont il est question, de son périmètre. De plus, le cœur d'îlot est appliqué sur la quasi-totalité des parcelles G0226 et G0229 qui se trouvent en zone UAd du PLUI (et qui font moins de 1000m²). Pour information, les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					pas de projet sur nos terrains, Ils ont toujours été constructibles et le sont toujours dans le PLU en cours d'application, Ils sont clos par des murs de pierres, donc fermés et dans la continuité de l'urbanisation, Ce sont les seuls terrains soumis à ce classement dans la zone UAd du village. Il y a certains terrains sur la commune dont la lisière est soumise à ce classement spécifique mais ils se trouvent tous en zone Uda et assez éloignés des nôtres, d'ailleurs cette zone a dans la nomenclature des zones « espaces à vocation mixte... en préservant la dominante végétale, notamment en cœur d'îlots, ce qui n'est pas repris dans la définition de la zone UAd, Sur nos terrains classés spécifiquement, il y a un bâtiment, comment cette zone verte peut inclure un bâtiment ? On a vu dans l'avis de la commune que celle-ci indique que ce bâtiment, classé en zone verte, est en ruine ce qui n'est pas exacte puisque ce bâti est constitué de 3 parties : une grange, une cave semi enterrée avec un grenier au-dessus en bon état et un auvent dont les murs sont globalement en bon état mais dont le toit s'est écroulé, la commune demande dans cette avis la suppression du cœur d'îlot de cette partie de terrain bâtie mais la majorité de nos terrains reste classés en cœur d'îlot, Par ailleurs nos terrains n'ont aucun intérêt écologique ni végétal ni animal puisqu'il n'y a pas de passage possible de la faune, nos terrains étant clos, Il n'y a pas accès possible à la mare les murs étant hauts, il n'y a pas de continuité avec cette mare, L'intérêt environnemental est difficilement justifiable vu le caractère urbanisé de la zone, ce sont juste de vieux jardins, dans la continuité du bâti, qui font peut-être l'objet d'un manque d'entretien mais ne sont pas une zone naturelle, Malgré ce que l'on distingue mal sur le plan de zonage, il n'y a pas de continuité par rapport à la zone NJ puisqu'il y a un chemin communal entre le terrain communal et nos murs et qu'il y a également un mur haut entre la mare et notre terrain, Nous supposons que la commune a un intérêt sur nos terrains puisque depuis 2014 le maire nous a réitéré lors de plusieurs entretiens l'intention de la commune d'acquérir nos terrains, de faire préemption en cas de vente et de s'opposer à toute demande de permis de construire, bien que ces terrains soient constructibles, Jusqu'en début de cette année le maire insistait encore pour acquérir ces terrains, au prix actuel du marché des terrains constructibles, depuis la publication du PLUI, malgré notre courrier « de relance » nous n'avons plus	pavillonnaires. Il n'est donc pas envisagé de modifier les cœurs d'îlot.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					de nouvelle, Nous ferons parvenir par écrit l'ensemble de nos observations photos à l'appui Quel espoir avons-nous de se faire entendre ?		
																						Documents joints : lettre adressée au maire le 18 mai 2019 et la réponse du maire du 17 juin 2019	
Obs 5		X		X																	<p>M & Mme FLANQUART ont écrit : OAP n° 2 - Secteur « Route Royale - Rue de la Ferme » Monsieur, nous portons à votre attention les remarques suivantes :</p> <p>1) <u>Son objectif</u> : intégrer les constructions dans le tissu urbain existant et assurer une gestion économe de l'espace grâce à une densité suffisante des constructions.</p> <p><u>Constat n° 1</u> 10 logements minimum sur un terrain 3300 m² <u>enclavé</u> dans une zone pavillonnaire de surface unitaire de 1500 m² <u>minimum</u>. Peut-on raisonnablement parler d'intégration ?</p> <p><u>Constat n° 2</u> Comparaison avec l'OAP n°1 - Secteur « Route d'Ecquevilly » Son objectif : intégrer harmonieusement l'urbanisation du secteur avec les tissus urbains existants tout en limitant l'impact des constructions nouvelles depuis le grand paysage. Programmation de 10 à 12 logements minimum sur une surface de 6300 m² Pourquoi le « grand paysage » a-t-il droit à plus d'égards que les voisins du secteur OPA n°2 ?</p>	Cette OAP a été reprise du PLU communal approuvé le 25/04/2014. Une voie de retournement à l'intérieur de l'OAP ne favoriserait pas l'intégration de l'opération dans la commune. Le projet de voie traversante permet de désenclaver le terrain. Il n'est donc pas prévu de modifier les accès.	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Habitat																					
	Patrimoine bâti et/ou paysager																					
	OAP échelle communale																					
	OAP enjeux métropolitains																					
	OAP commerce et artisanat																					
	Cœurs d' ilots																					
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																					
	Conso espaces naturels et agri																					
	Développement économique																					
	Cadre de vie et environnement																					
	Propositions changement de zonage																					
	Espaces Boisés Classés - EBC																					
	Dossier et règlement écrit																					
	Règlement graphique																					
	Emplacements réservés																					
	Mobilité et stationnement																					
	Dossier -composition-organisation																					
	Autres problématiques du PLUI																					
	Hors sujet PLUI																					
																					<p>Pourquoi un tel' écart dans le traitement de ces 2 O AP ?</p> <p><u>2) Accès prévu par la rue de la Ferme</u> La rue de la Ferme est une voie privée dans son intégralité, comme précisé dans les actes de ventes des terrains attenant. Il serait donc nécessaire d'annuler l'accès à la rue de ferme et de prévoir un retournement à l'intérieur de l'OAP n°2, ce qui limite ainsi le nombre de constructions envisageable si on veut préserver la qualité de vie de ce secteur et son intégration. Au vu de ces remarques, nous attendons que cette OAP soit reconsidérée. Suivi des fiches GPS&O sur les OAP sur la commune</p>	
Obs 6		X		X																	<p><u>M TOUTIN Roger a écrit :</u> Sur l'OAP N° 2 Route Royale il y a un projet de 10 logements minimum sur une surface De 3350 m2 faisant partie du lot N° B 190 sur lequel se situe notre maison. Nous portons à votre attention, les points suivants 1^{er} Ce projet est en désaccord avec l'enjeu décrit : intégrer la zone au tissu urbain existant, car les zones pavillonnaires existantes ont une surface de 1000 à 1500 m2 2^e La rue de la ferme est une voie privée. Nous demandons la suppression de l'OAPN°2 et la sortie des dents creuses ou la division en 6 lots maximum dont 2 réservés à nos enfants. Dans l'attente d'une décision favorable Suivi des signatures de la famille accompagné de la lettre de la EARL de la Choltièrre Dans Le cadre du PLUI, je réagis aux commentaires et conclusions du Thème 5 -OAP 2. Je suis locataire des bâtiments agricoles sis au 25 Route Royale, j'emprunte journellement la voie privée sans issue, entre le 25 et le 27 Route Royale dans le cadre de mon activité professionnelle (tracteurs, camions, etc...). L'accès aux bâtiments est resté volontairement sans clôture afin de pouvoir manœuvrer aisément avec mon matériel.</p>	<p>Cette OAP a été reprise du PLU communal approuvé le 25/04/2014 et est en accord avec l'objectif d'intégration au tissu urbain existant entre autres grâce au projet de voie traversante. Le PLUI, par le biais entre autres de cette OAP, permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. Il n'est pas prévu de supprimer l'OAP.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>Dans le cas d'une remise en circulation de cette voie - Grand Rue <r> Route Royale, en plus d'engendrer des problèmes de sécurité pour les utilisateurs et moi-même, je serai obligé de clore et alors, il me serait impossible d'accéder à mes bâtiments et de manœuvrer sans encombre.</p> <p>Je vous rappelle que le village des Alluets le Roi est une commune rurale à vocation agricole et que cette spécificité doit être prise en compte dans les décisions communales et de la Communauté de Communes des 2 Rives de Seine.</p> 	
Obs 7			X																		<p>M & Mme TOUTIN Olivier ; qui écrivent : Nous sommes propriétaires indivis de la parcelle cadastrée B461 « La Bigornette » d'une superficie de 0ha 31a 40ca, identifiée dans votre futur PLU OAP n°. Le projet regroupe cette parcelle avec la parcelle voisine B460, appartenant à M. et Mme Renaudon. Nous souhaiterions que les deux parcelles puissent bénéficier d'un aménagement distinct car à l'heure actuelle nous n'avons pas tous nécessairement les mêmes projets concernant ces terrains constructibles et nous ne souhaitons pas être tributaires les uns des autres. En espérant que notre requête puisse aboutir favorablement, nous vous remercions par avance</p>	L'OAP est une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur à échelle communale. Il est possible de la consulter dans la partie 3 du PLUi. Y sont définis des périmètres préférentiels d'implantation du bâti mais l'OAP n'a pas vocation à définir de manière précise l'aspect extérieur des futures constructions. Pas d'aménagements précis. L'opération future concernant les deux parcelles devra cependant respecter le règlement de la zone UDa.
Obs 8		X	X				X						X			X	X				<p>Mme VERCOUSTRE a écrit : Une remarque générale sur le document du PLUI : c'est un énorme document qui intègre les recommandations pour 72 villes ou villages. On voit mal l'intérêt qu'il y a, sauf pour les introductions, à</p>	Le PLUi approuvé sera disponible sur le Géoportail en 2020 et donc consultable sur internet.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>tout réunir dans le même document. Il est extrêmement difficile pour un habitant de s'y retrouver, en particulier dans le document électronique. Il est regrettable qu'avec la technologie internet disponible actuellement, on n'ait pas construit, pour chaque ville ou village, un <i>document virtuel</i> concernant uniquement ce village ou cette ville. De simples liens mis au niveau des tables des matières et conduisant directement à la partie concernée aurait déjà grandement facilité la lecture.</p> <p>1. <u>Les zones</u> Le PLUi ne prévoit plus que 2 zones dans le village : UAd (centre-ville) et Uda (la périphérie). La zone UAd couvre seulement une partie de l'ancien village, mais elle devrait s'étendre à l'ouest jusqu'à la rue d'Ecquevilly, d'autant que les 2 maisons de part et d'autre au bout de la grand rue ont été classées patrimoine à protéger. Le plan de la ZAC est incomplet au sud (il manque apparemment 3 lots).</p> <p>2. <u>Patrimoine à préserver</u> 2.1. Il faudrait préciser le type de contraintes qui peuvent s'appliquer sur les bâtiments ou ensemble de bâtiments qui sont déclarés patrimoine à protéger : impossibilité de démolir, respect des caractéristiques architecturales, possibilité ou non de diviser (dans le cas d'une ferme par exemple). Le document ne dit rien de précis, ce qui peut inquiéter certains propriétaires s'ils ne peuvent plus diviser ou vendre, et prêter à des interprétations variées lors de demande de rénovations futures. 2.2. Beaucoup d'erreurs dans la description des bâtiments, leur emplacement ou la photo. <u>La Ferme de Clairbois</u>. La partie à protéger n'est pas juste cette partie ouest sur la rue du Moulin, mais l'ensemble de l'ancienne ferme de Clairbois qui s'étendait jusqu'au numéro 12 de la rue de Clairbois. La "Genèse" est erronée. Il faut lire : <i>En 1761, cette ferme appartient à Pierre Lavoyepierre et à sa mort, en 1772, la ferme est divisée. En 1882, une partie est achetée par Toussaint Ferdinand Maigre et restera dans la famille Maigre, en tant que ferme, jusqu'en 1970. Par la suite elle est divisée en plusieurs lots. La ferme du Carreau</i>. L'emplacement montré sur le plan correspond au Clos Sainte Anne qui se trouve 7 rue d'Orgeval (à protéger). La photo est celle d'une maison rue de Crespières déjà décrite plus haut. La ferme du Carreau est le 9 rue d'Orgeval également décrit plus haut (No. 438 sur le plan) <u>Corps de ferme, rue d'Ecquevilly</u> : le plan devrait inclure l'angle resté en blanc qui correspond à l'entrée et un petit morceau de la cour de la ferme. <u>Ferme des Bons Enfants</u> (dite ferme Maigre, du nom du dernier fermier), 1 rue des Bons Enfants : elle est mal située sur le plan, à la place d'une autre propriété qui devrait également être protégé (voir plus loin). Il faudrait étendre la protection jusqu'à la rue d'Orgeval où se trouve une longue grange</p>	<p>Concernant le zonage de la commune, la zone UAd 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. La zone UDa, 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. Il n'est pas prévu de modifier les périmètres des zones en accord avec la commune. Dans le cadre de la démarche patrimoniale 9 Ensembles Bâties et 9 Édifices Patrimoniaux Urbains et Ruraux ont été identifiés. Des précisions sur les fiches vont être apportées pour l'approbation du PLUi. En termes de contraintes, il faut retenir qu'elles portent simplement sur l'aspect extérieur des éléments identifiés. Concernant les OAP, tout d'abord ce sont des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Y sont définis des périmètres d'implantations préférentiels, des orientations comme leur nom l'indique, mais elles ne constituent pas des règlements en tant que tels. Elles n'ont pas vocation à définir précisément l'aspect extérieur des futures constructions. Concernant le stationnement au sein de ces OAP, lorsqu'il n'est pas indiqué c'est qu'il faut se référer à la partie 1 du règlement, chapitre 5. Les normes de stationnement sont basées sur les données du PDUIF. Pour la commune des Alluets-le-Roi, la norme est de 2,5 places par logement soit 3</p>

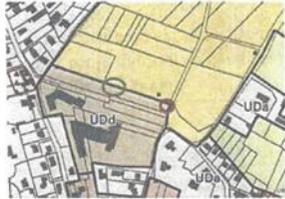
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>(rénovée) qui faisait partie de cette ferme.</p> <p>2.3. Patrimoine à ajouter La ferme Rousseau, rue Sainte Gabrielle : dans le PLU des Alluets, elle a été retirée des bâtiments à protéger sous prétexte qu'elle est sans intérêt. C'est loin d'être le cas. Elle a même plus d'intérêt que d'autres bâtiments retenus: c'est une ferme très typique, avec l'habitation principale au centre, au fond d'une cour entourée de bâtiments agricoles, grange, hangars, écurie, non réhabilités à ce jour. En bon état. De plus elle est au cœur du village, juste derrière la mairie. Elle est présente sur les plans de 1821.</p> <p>Un ensemble de bâtiments au 31 Grand-rue (y compris le Gîte rural). Ancienne ferme, bon état, très remaniée, 37 rue d'Orgeval Maison à la tourelle, 13 rue des Bons Enfants, (en face du 6 rue des Bons Enfants qui a sans doute été mis par erreur dans le patrimoine à protéger, car il n'a aucun caractère). Au XIXe siècle, l'histoire de cette maison est liée à celle de la ferme Saint Sylvestre, les deux propriétés, voisines, appartenant toutes deux à Jules Amédée Guignard qui fut maire des Alluets de 1850 à 1878.</p> <p>Ferme angle de la rue Sainte Gabrielle et de la rue des Bons Enfants où se trouvaient l'ancienne boulangerie et un café (dans la partie rue des Bons enfants)</p> <p>Ferme au 40 Grand Rue si elle n'est pas démolie d'ici là ; Ferme très typique avec maison au centre et fond de la cour, entourée de bâtiments agricoles, de différente hauteur qui donnent beaucoup d'harmonie à l'ensemble. Actuellement « dans son jus », mais habitée. Genèse : à la révolution elle appartient à Charles François Lemaire, membre du 1^{er} Conseil Municipal des Alluets-le-Roi.</p> <p>3.OAP Il est prévu 8 OAP sur le Village des Alluets, ce qui est beaucoup pour un petit village comme le nôtre [actuellement 1240 habitants), d'autant que l'OAP 6 prévoit 90 à 100 habitations qui, en comptant 3 habitants par logement en moyenne, augmentera la population de 25. L'OAP 8 prévoit également 10 logements. Ces 2 OAP sont déjà en cours de réalisation : terrains vendus à des promoteurs et début de construction. Dans ce contexte, les OAP 1, 2, 3, 4 apparaissent inutiles et imposées à des particuliers sur des terrains déjà constructibles, une violation du droit légitime de propriété.</p> <p>De plus ces OAP prévoient un nombre insuffisant de places de stationnement et de places dites « de jour », dans un village où l'absence de transport en commun oblige chaque famille à avoir 2 voitures, et où les rues sont déjà saturées de voitures en stationnement sauvage.</p> <p>Aucune OAP n'est prévue pour améliorer la circulation des voitures ou des vélos.</p>	<p>places par logement. Cette norme est également applicable aux projets faisant objet d'une OAP, sauf disposition contraire dans l'OAP, ce qui n'est pas le cas pour celles sur la commune. Ici encore, ce sont des orientations qui sont définies et non des normes. Les OAP de la commune des Alluets sont une reprise des OAP présentes au PLU communal approuvé en 2014. Elles ont été validées à plusieurs reprises par la commune, il n'est pas prévu de les modifier. Pour ce qui est du plan des maisons qui serait erroné, le PLUi est basé sur le cadastre 2017. Si erreur il y a, elle provient du cadastre.</p> <p>Concernant la problématique de la circulation, cela ne relève pas du PLUi.</p> <p>Concernant les erreurs matérielles dans les fiches patrimoine, elles seront corrigées pour l'approbation du PLUi. Il n'est pas envisagé d'ajouter de nouveaux éléments à protéger.</p>

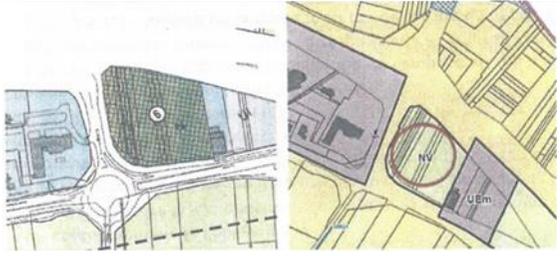
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p><u>OAP-1- rue d'Ecquevilly</u> Cette OAP prévoit 12 logements autour d'une partie commune végétalisée. Une seule place de stationnement par habitation est prévue (intérieure à l'habitation), aucun parking commun ni place de jour. Cette disposition n'est pas du tout en continuité avec l'existant où toutes les maisons sont parallèles à la rue sur des terrains individuels, et pour les plus récentes qui offrent 2 places de jours à l'extérieur du portail. De plus les terrains de cette OAP appartiennent à deux propriétaires différents, interdisant à l'un de vendre si l'autre n'est pas prêt à vendre.</p> <p><u>OAP 2. Route royale.</u> 10 maisons sont prévues sur un terrain actuellement constructible et faisant partie de la propriété d'un particulier ayant sa maison et jardin sur une partie du même terrain. Manifestement une violation du droit de propriété. Une seule place de stationnement par habitation est prévue (intérieure à l'habitation), aucun parking commun ni place de jour. De plus la rue de la Ferme étant actuellement une voie privée (sur laquelle il n'y a pas d'GAP), la circulation interne prévue pour relier la rue de la Ferme à la route Royale ne sera sans doute pas possible. Une GAP sur la rue de la Ferme et la création de cette voie de connexion serait beaucoup plus utile que la création de 10 maisons sur ce terrain privé.</p> <p><u>OAP 3. Rue du Parc.</u> Prévoit 4 logements sur 1400 m2 de terrain. Une GAP inutile car cela empêche le propriétaire de construire pour lui-même ou un enfant, et s'il vend à un promoteur c'est exactement ce que celui-ci fera de toute façon. De plus cela obligera le bâtiment donnant sur ce terrain à murer toutes ses fenêtres ! Une bande de terrain derrière ce bâtiment devrait être sortie de l'GAP afin de pouvoir conserver les fenêtres existantes ou d'en créer (distance minimum de vue à respecter).</p> <p><u>OAP 4. Rue de la Procession/rue au Loup.</u> Construction de 7 logements sur un terrain privé de 1200m2. Dire qu'il n'y a pas si longtemps il fallait 1500m2 pour construire une seule maison aux Alluets ! Pas de places de stationnement suffisantes prévues ni possibles sur le terrain (des box sont mentionnés de façon très vague).</p> <p><u>OAP 5. Rue de la Procession/vieille rue.</u> Cette GAP de 23 logements très voisins de ceux de l'GAP 6 ferme définitivement la possibilité de créer une route suffisamment large en prolongation de la Grand rue pour rejoindre le CD45 vers Maule. C'est donc une mauvaise option pour l'avenir de notre village. <i>Aucun stationnement prévu pour ces 23 logements.</i> Le carrefour a cet endroit entre la rue de la Procession et la Grand rue est déjà très dangereux. Il faudrait au moins prendre un morceau du terrain prévu</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						pour l'GAP pour élargir la rue de la procession et le carrefour. <u>OAP 6. Secteur Maule, CD45.</u> « Programmede90 à 100 logements diversifiés comprenant un minimum de 25 de logements sociaux ; mixité des formes urbaines avec des logements collectifs, des logements intermédiaires, des maisons de ville ainsi que des lots libres de constructeurs ». On avait parlé d'une crèche dans la seconde tranche de ce programme, mais aucun service n'est mentionné explicitement. Ce programme est déjà bien avancé (route, infrastructure), mais il faut bien constater que pour l'instant seuls les lots libres de constructeurs on trouvé acquéreurs. Il n'est pas précisé si la voie principale intérieure sera privée ou non. Elle serait beaucoup plus utile si elle était publique permettant une circulation directe de la rue d'Ecquevilly et de la Grand Rue à la rue de Maule, d'autant qu'il est prévu d'élargir la vieille rue (voie communale). Par ailleurs le plan des maisons à droite de cette zone (le long de la rue d'Ecquevilly) est complètement erroné. <u>OAP 7. Cœur de village</u> L'aménagement du secteur autour de la mairie est en cours d'achèvement. A l'usage (mairie, médiathèque, salle de réunion), le nombre de places de parking sera très insuffisant, car il est déjà insuffisant actuellement. Il faudrait au minimum permettre au personnel de la mairie de se garer sur la partie bitumée à droite de la mairie (en enlevant la plate-bande fleurie qui n'était pas vraiment entretenue ni fleurie). Qualité paysagère et ornementale : Il est écrit pour le mur Le long du jardin de la mairie : "conservation de la hauteur existante". Ce n'est pas le cas, car il a déjà été arasé d'un bon mètre. Et du côté de la rue Saint-Pierre le muret ne fait pas les 50cms prévus, ce qui peut poser des problèmes de sécurité. "Plantation obligatoire d'arbres à l'alignement le long de la rue Saint Pierre et la rue Sainte Gabrielle tout en conservant des ouvertures pour les constructions existantes". Il semble qu'on ait eu l'intention d'arracher tous les arbres existant à gauche de cette rue pour en replanter à droite, le long des habitations, en évitant les sorties de voitures, les portes et les fenêtres ! Il semble que cette idée couteuse qui mettrait les riverains dans l'obscurité ait été abandonnée (le texte et le plan devrait être changé en conséquence). "Aménagement du Jardin de la mairie rendu accessible au public pour un usage d'attente et de repos". Il serait plus intéressant d'en faire un parc de jeux pour les tout petits (balançoires, portique d'escalade, etc.). <u>OAP 8. Route royale</u> Une dizaine de logements diversifiés autour d'un espace central. Ce programme est situé le long de la route royale, route très passante aux	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>heures de pointe et où il sera donc très difficile de s'engager, et d'en sortir, comme c'est le cas pour le point de vente Gaillard voisin. Il aurait fallu prévoir un rond-point au croisement avec la route d'Orgeval, comme réclamé depuis longtemps.</p> <p>Aucune indication de stationnement, à moins que l'espace central ne serve de parking. Il est impossible de se garer sur la route Royale.</p> <p><u>4.Trames vertes</u></p> <p>L'idée de trames verte pour protéger la transition entre les habitations et les cultures est une idée très intéressante. Sur les plans de l'AOP 6 (rue de Maule), elle est indiquée par un trait vert. Ce trait devrait se prolonger pour couvrir toute la partie ouest de ce secteur. Les constructions dans cette partie étant actuellement en cours, il semble qu'aucun espace n'ait été réservé pour ces plantations (haie + arbres). Une trame verte est prévue sur un terrain de 1200m² près de la mare et du Friche. Cette trame verte ne présente pas d'intérêt, étant si près du Friche qui est en lui-même une trame verte, et pour en faire quoi ? C'est une spoliation inutile des propriétaires, même si ceux-ci n'entretiennent pas ce terrain depuis des années. De plus la commune n'aura pas le personnel ni l'argent pour l'entretenir.</p> <p><u>5.Circulation dans le village</u></p> <p>Les rues des Alluets ne sont pas du tout adaptées à la circulation actuelle (camions de plus en plus gros et fréquents, venant ou allant à la ZAC), ni au stationnement pour un minimum de 2 véhicules par foyer, dû à l'absence de transport en commun. Créer des OAP au centre du village, sans stationnement suffisant, ne va qu'amplifier le problème qui empire chaque année. Il faudrait prévoir un grand parking dans la ZAC (une OAP spécifique aurait été utile), pour prendre une navette de bus jusqu'aux bus d'Orgeval (bus de la 14) ou pour le covoiturage, au lieu de prendre sa voiture jusqu'à Orgeval. Les voies douces pour les vélos n'ont pas été étudiées non plus. Même si à l'intérieur du village, cela semble compliqué, il faudrait envisager des pistes cyclables pour aller vers la N13, la N14 et la D307.</p> <p>En conclusion, ce PLU semble avoir été fait pour satisfaire aux exigences de la région (densification à tout prix) ou de la CU (homogénéisation de l'ensemble) et pas du tout pour améliorer les conditions de vie aux Alluets-le-Roi.</p>	
	Avis résumé de la commune d'Orgeval																						
	<p>Le 5 mars 2019, le conseil municipal d'ORGEVAL a rendu un avis favorable avec des prescriptions</p> <p><u>I Rapport de présentation</u></p> <p>Partie 1 présentation du territoire et résumé non technique 1.1 présentation du territoire</p> <p>- Page 7, dans le tableau, il est fait mention de « 30 communes SRU dont 21</p>																						
	<p>Voir rapport de la MOA pièce n° 5 : réponse avis commune.</p>																						

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUJ</p> <p>Hors sujet PLUJ</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p>ont moins de 25 LLS ». ces chiffres sont-ils corrects</p> <p><u>III. OAP</u></p> <p>OAP EM 12: l'axe Poissy Sud-Villennes sur Seine-Orgeval</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur n'étant pas limité dans l'OAP, c'est la hauteur règlementaire qui s'applique à savoir 21m de façade et 24 m au faitage ce qui n'est pas acceptable sur le territoire communal. La commune souhaite une hauteur de 12 m de façade et de 15 m au faitage comme actuellement: - Pareillement, la densité n'est pas indiquée. Or, la commune ne peut accepter une densité supérieure à environ 100 logements à l'hectare sur la zone - Il est proposé dans ces conditions de supprimer l'OAP sur le secteur des 40 sous en l'absence de projet accepté et d'instaurer un périmètre de projet et des servitudes en attendant la validation d'un projet d'ensemble aussi bien à l'ouest qu'à l'est - Compte-tenu de la position géographique de la zone des 40 Sous située à mi-chemin entre les hôpitaux de Poissy et d'Aubergenville, des logements sociaux pourraient être affectés à l'opération de logements à destination du personnel hospitalier présentée par la Présidente de la Région, Mme Péresse. <p><u>OAP de secteur Vente Bertine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il semble incohérent d'intégrer des ruptures d'urbanisation dans l'OAP qui doit encadrer la construction. La commune demande à ce que la rupture d'urbanisation à l'Est soit supprimée pour permettre une urbanisation homogène le long de la vue quitte à ce qu'une percée visuelle sur le paysage soit prévue. De plus, la préservation du verger semble compromise dès lors qu'il se situera entre deux ensembles d'habitation. <p><u>OAP de secteur Villennes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'OAP ne devra prévoir que 50 de logement locatif sociaux minimum - Il convient de corriger sur le schéma le principe de voirie entre la rue de Villennes et le chemin de la Malrue pour le mettre en cohérence avec le texte de l'OAP : aucune liaison carrossable ne pourra être réalisée entre les deux voies - Il semble opportun de corriger le périmètre de l'OAP pour exclure les terrains situés au Nord et qui seront en zone agricole {comme actuellement}. <p>Demande du maintien de l'OAP de secteur: « Montamets »</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP apparaissant au PLU communal modifié (modification de 2018), elle doit être conservée pour permettre la délivrance des autorisations pour la réalisation d'un lotissement <p>Demande du maintien de l'OAP de secteur: « Feucherolles Colombet»</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP apparaissant au PLU communal, elle doit être conservée pour permettre la délivrance d'un éventuel permis de construire modificatif sur une opération en cours et qui pourrait ne pas respecter totalement les règles de la zone UAc <p>Demande d'une nouvelle OAP de secteur: « Dumesnil</p>																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier - composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p>- Une OAP doit être créée dans le cadre de la réalisation d'un programme de 50 logements maximum dont 50 de logements locatifs sociaux tout en respectant le tissu urbain environnant et le jugement du TGI de Versailles en date du 7 mars 2017 (Etude envoyée à la CU)</p> <p><u>OAP Trame verte & bleue et Belvédères :</u></p> <p>- Rue Sainte Anne (Morainvilliers), les animaux passent sous l'autoroute</p> <p>- Création d'un belvédère rue de la fontaine St Pierre, orienté au Nord-Est vers (' A13 et d'un second au niveau de la crèche.</p>  <p><u>IV. Règlement</u></p> <p>Parties 1 et 2 : règlement par zone</p> <p>Partie 1 : définition et dispositions communes</p> <p>- La commune se demande pourquoi la surhauteur pour la construction de logements locatifs sociaux n'est possible qu'en secteur UDa2 et pas dans d'autres zones. La règle de surhauteur (25 % de l'emprise au sol par exemple) est à adapter pour les autres zones.</p> <p>- 0.6.2 - application des règles au terrain initial</p> <p>o Comment est appliqué le taux de LLS minimal en cas de division en secteur UDa pour éviter un contournement de l'obligation?</p> <p>- Comment est encadré le stationnement des caravanes en zone urbaine ou agricole?</p> <p>- Page 24 revoir tableau sur les seuils à partir desquels les dispositions de la mixité sociale sont applicables car mauvaise rédaction: pour les communes ayant un taux inférieur à 25, les opérations à partir de 3 logements (et non 3 à 12 logements) doivent avoir 50 de LLS</p> <p>- Page 25, 1.3.2 - linéaire commercial: il semble utile de préciser à titre d'exemple les commerces autorisés en rez-de-chaussée: café, tabac, presse, etc</p> <p>- Page 32, sur le schéma reprenant la définition de l'emprise au sol, il serait plus efficace de mettre en couleur (par exemple: rouge) la partie correspondante à l'emprise au sol.</p> <p>- Page 35 : 2.5.3.3 - Mesure de la hauteur en cas de terrain en pente. Est-il possible d'illustrer avec un schéma pour les terrains à double pente et pour les</p>																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																							
	<ul style="list-style-type: none"> - Des ER de mixité sociale doivent être créés sur les parcelles cadastrées AD na 384, rue Parmentier et 994, 995, 996, 1054p, 1056p et 2016, chemin de la Grande Brèche - Il faut intégrer le pavillon situé sur la parcelle cadastrée AE na 486, rue de l'Orme Gauthier à l'ER de mi sociale ERMIX_7476 qui l'entoure sur 3 côtés - Pourquoi ORG36 pour la réalisation d'une voirie a été supprimé? - L'emplacement ORG 11 est à supprimer - Etendre à l'Ouest la servitude de localisation située à l'angle de la D113 et D154 sur les parcelles non bâties - Parc Relais: Un parc relais à Orgeval permettra d'établir des navettes pour desservir EOLE (horaires coordonnés). Or aucun ER n'est prévu à cet effet. Cette desserte s'ajoutera aux lignes bus et notamment au Bus A14 express - ORG XXV: erreur de dénomination: rue de la Chapelle et non Orme Gauthier - ORG 44: cet ER situé sur la commune d'Orgeval concerne en fait l'accès au centre-ville de Villennes et se trouve à proximité de constructions sur la commune de Villennes. Le projet prévu sur cet ER devra tenir compte des contraintes du site d'entrée sur la commune de Villennes - La rue des Fauveaux est à 50 sur le territoire d'Orgeval. Aucun ER n'est prévu pour son aménagement alors que des programmes importants sont prévus sur la commune de Villennes de l'autre côté de la rue des Fauveaux 																						
	Partie 5 : Plans de zonage																						
	<ul style="list-style-type: none"> - La ville d'Orgeval déplore la généralisation d'un coefficient d'emprise au sol à 0,50. Elle aurait souhaité l'existence d'une zone à 0.30 avec un gabarit de R+1+C (et non R+C) qui permet une moindre imperméabilisation des sols et une densification raisonnable sur la hauteur et non sur l'emprise. En l'absence d'une telle possibilité, la ville souhaite que le zonage soit modifié de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> o Passage en UDa3 pour la zone UDa située entre le centre-ville et le hameau de Montamets o Passage en UDa3 pour 4 zones UDa situées au nord de la rue de la Chapelle 																						

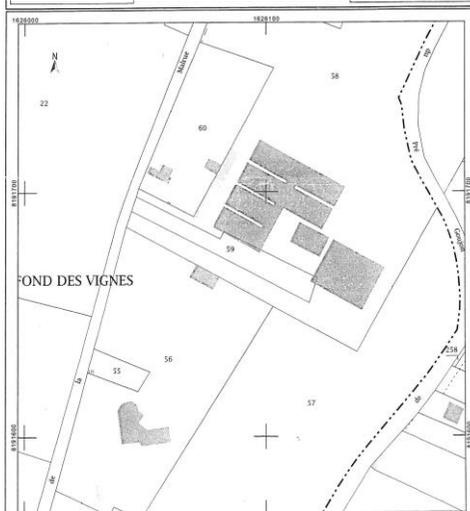
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUJ	Hors sujet PLUJ	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p>et la rue de Béthemont et une à l'extrémité d'Orgeval (en limite avec Poissy)</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone inconstructible pour risque de pollution apparaissant sur la parcelle AI 193, 225p, 233 (opération Charles de Gaulle) au PLU communal n'est pas reprise. Il conviendra d'y définir un cœur d'îlot et lisière pour y empêcher la construction - Il faut corriger le cœur d'îlots et lisière situé sur les parcelles cadastrées AO 62, 64 et 65, rue de Béthemont  <ul style="list-style-type: none"> - Il faut rétablir les cœurs d'îlot et lisières de jardin (actuellement dans le PLU) dans le hameau de Montamets - Il faut inscrire des cœurs d'îlot en zone UOa sur des terrains rue des Cormiers (cadastrés AP190 AP63 AP64) ainsi que chemin du RU pour des terrains entre les « Cottages» et le chemin du Ru (cadastrés AB101 AB95 AB94) - Il semble qu'il y ait des erreurs sur les EBC (zones U et A) <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Sur les parcelles AO 114 et 115, rue du parc, il s'agit d'un terrain qui s'est enfriché et le classement en EBC semble disproportionné. <input type="checkbox"/> Sur la parcelle AO 203, rue du parc, c'est un pavillon qui est en EBC <input type="checkbox"/> Sur la parcelle D2423 rue du Château Rouge <input type="checkbox"/> Sur la parcelle C 2000 rue de Feucherolles <input type="checkbox"/> Sur des parcelles en secteurs agricole <input type="checkbox"/> Confusion entre EBC et jardin d'agrément sur les parcelles cadastrées C 2007, 2025, 2032 et 20.. et oubli d'un pavillon (parcelle cadastrée C 1983) rue de Feucherolles <input type="checkbox"/> Il faudrait faire basculer les parcelles comprises dans l'emplacement réservé ORG50 en zone NE s'agissant de la réalisation d'équipements légers et d'aménagements à vocation sportive (terrain de baseball) <input type="checkbox"/> Il faudrait faire basculer les parcelles cadastrées AW 58 et 71 actuellement en zone AV en zone 1AUAb, ces parcelles étant classées en zone U au PLU communal et faisant l'objet d'une intervention de l'EPFIF <input type="checkbox"/> Pourquoi une servitude de localisation rue Pasteur? Aucun projet n'existe à ce jour 																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO		
<p>←Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.			
	<p><input type="checkbox"/> Il faut basculer les parcelles cadastrée AW n° 329, 330, 53 et 54, rue Pasteur de la zone UDa2 en 1AUAb pour permettre un traitement d'ensemble dans les futurs aménagements du croisement entre la rue Pasteur et la RD 113.</p> <p><input type="checkbox"/> Il faut basculer la parcelle cadastrée AI n011, rue de la Maison Blanche, actuellement en zone UEm, zone 1AUAb pour l'intégrer au projet d'aménagement de logements sur la partie Sud de la RD 113</p> <p><input type="checkbox"/> Sur la version imprimée du plan de zonage, un triangle apparait en plein milieu avec un tracé identifié comme limite communale</p> <p><input type="checkbox"/> Prévoir un ER pour un parking dans le prolongement de la rue de la Grande Fontaine (parcelle D 720)</p> <p><input type="checkbox"/> Création ER : Raquettes de retournement chemin de la Malrue zone AV et Buissonnerie zone Npr (service déchet de la GPSEO)</p> <p><input type="checkbox"/> Création d'un périmètre de localisation rue de la chapelle (GPSEO sécurisation de la rue)</p> <p><input type="checkbox"/> Le plan de zonage ne semble pas prendre en compte les parkings existants sur la parcelle 02654 (près de l'école maternelle)</p> <p><u>V. Annexes</u></p> <p><input type="checkbox"/> Dans les annexes, est-il prévu d'annexer la carte des risques de retraits-gonflements d'argile réalisées par le BRGM ?</p> <p><input type="checkbox"/> A côté de la déchetterie apparemment des terrains pollués</p> <p><input type="checkbox"/> Rétablissement à prévoir des arrêtés d'alignement afin de pallier aux absences de stationnement sur le domaine public</p>																							
	Obs 1							X												X			<p>M & Mme STURBOIS ont écrit : Nous sommes propriétaires depuis 6 ans d'un terrain situé à Orgeval, à l'angle de la rue de Tressancourt et la rue des Cormiers Selon le PLU actuel, notre terrain est actuellement divisé en 2 zones : une zone 2AU et une zone UHa sur laquelle nous avons fait construire notre maison que nous occupons depuis juin 2014. Nous nous attendions à ce que la zone 2AU deviennent prochainement une zone UHa (Annexe 1). Nous vous sollicitons par la présente afin que vous preniez en compte notre requête dans le cadre de la réalisation du PLUi qui sera adopté pendant l'hiver 2019-2020. En effet, nous souhaiterions que la zone de notre terrain classée NV dans le projet actuel puisse devenir une zone UDa (Annexe 2). Nous nous permettons d'attirer votre attention sur le fait que cette modification nous permettrait de réaliser nos projets tels que nous les avons planifiés lors de l'achat de notre terrain. A noter que cela ne porterait aucunement atteinte à son ensemble. En effet, vous pourrez constater que notre terrain est bordé de maisons de part et d'autre de la rue des Cormiers et dispose d'un accès direct à la voirie par cette même rue. Il ne s'agirait donc pas d'une construction en drapeau. De plus, nous souhaitons porter à votre</p>	<p>Au regard de l'objectif de réduction de consommation de terres naturelles et agricoles, affirmé dans le PADD, la parcelle sera maintenue en zone NV. Bien qu'en 2AU, la localisation en frange de zone agricole et naturelle justifie son classement en N. Les choix de développement urbain sont faits ailleurs sur la commune, en lien avec les obligations SRU.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					connaissance que deux maisons sont actuellement en cours de construction le long de la rue des Cormiers à une centaine de mètres	
																					<p>Annexe 1 : Zones actuelles</p> <p>Le plan illustre un terrain et ses zones d'urbanisme. La rue des Cormiers est indiquée par une flèche bleue à l'ouest. La rue de Tressancourt est indiquée par une flèche bleue au sud. Le terrain principal est délimité par une flèche rouge (Zone ZAU) et une flèche bleue (Zone UHa). Une zone UHa adjacente est également indiquée par une flèche bleue. Des zones UHa sont également marquées sur les parcelles voisines. Le numéro 22 est visible sur une parcelle adjacente.</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>Annexe 2 : PLUi</p>	
Obs 3											X			X							<p>M MEKRALKI a écrit : Je vous écris car je possède un terrain de 600m² en zone agricole mais qui est collé à la zone qui est précisé constructible sur le PLU. En effet, sur le terrain limitrophe au mien se situe une maison d'habitation et je voulais moi aussi construire ma maison familiale dans cette charmante ville. Je vous mets en annexe le plan de situation du terrain concerné.</p>	Il n'y a pas eu d'évolution du zonage par rapport au PLU d'Orgeval. Au regard de l'objectif de réduction de consommation de terres naturelles et agricoles, affirmé dans le PADD, la parcelle sera maintenue en zone Av.

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



Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO			
←Observations Courriers ou mails Concentration préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d' ilots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.				
	Obs 4																						X	UN ANONYME a écrit : Je trouve que l'administration (fonctionnaire « costume cravate » prennent beaucoup de liberté avec les biens des Orgevalais, au point de les léser, et en + quand il s'agit de personnes très âgées. Je compte sur le bon sens du commissaire enquêteur afin que l'administration fasse « marche arrière »	N'appelle pas de réponse spécifique
	Obs 5															X								M CHEVILLON a écrit : Je ne suis pas d'accord car les hauteurs de bâtiment sont augmentées, ni qu'on puisse construire plus près étant donné que deux nouvelles maisons vont être construites à coté de mon terrain.	Remarque générale, n'appelle pas de réponse particulière.
	Obs 6								X														X	Mme ALOVISETTI a écrit : je demande à ce que la parcelle AP98, 150 rue de Trongencourt soit constructible en totalité, elle n'est constructible que sur le devant alors que l'arrière est entourée de zone ! déjà construite. Seul mon arrière de parcelle est non constructible.	Il n'est pas envisagé de modification de zonage en accord avec la limitation des espaces naturels et agricoles. Le terrain est classé en zone UDa au PLUi, seule la Bande de constructibilité principale de 20 à



Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO				
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.				
	Habitat																									
	Patrimoine bâti et/ou paysager																									
	OAP échelle communale																									
	OAP enjeux métropolitains																									
	OAP commerce et artisanat																									
	Cœurs d'îlots																									
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																									
	Conso espaces naturels et agri																									
	Développement économique																									
	Cadre de vie et environnement																									
	Propositions changement de zonage																									
	Espaces Boisés Classés - EBC																									
	Dossier et règlement écrit																									
	Règlement graphique																									
	Emplacements réservés																									
	Mobilité et stationnement																									
	Dossier -composition-organisation																									
	Autres problématiques du PLUI																									
	Hors sujet PLUI																									
																							25 m est constructible.			
Obs 7												X											<p><u>M RELLET, Mme de St REMY et M du PRE de St MAUR ont écrit :</u> parcelles 2000, 2002, 2023, 204, 2007, 2025, 2032, 2033, 1983, 2007, 2008, 1985 et 2011. L'ensemble de ces références concernent au changement de clarification de zones N et Hub en zone « espaces boisé classé » non justifiée, cet ensemble était un jardin d'agrément. Nous demandons à revenir à la classification du PLU actuel qui reflète la réalité facilement constatable. Un ensemble de documents émanant de chacun des propriétaires et joint en annexe. Ces demandes ont déjà été fait l'objet de courriers adressés à M Guérin maire adjoint à l'urbanisme datés du 14/2, 15/2 s'agissant de déclassification de terrains constructibles et achetés comme tels, il n'est pas concevable de subir une privatisation de jouissance.</p>	<p>Cette demande concernant le retrait de la protection EBC est également une demande de la commune d'Orgeval qui sera prise en compte pour l'approbation du PLUi. Concernant la demande de changement de zonage, les parcelles 2032 et 2033 étaient en zone NC au PLU, elles ont donc été classées en NV au PLUi. Les parcelles qui étaient en UHb au PLU sont en UDa au PLUi et les parcelles en UAa au PLU sont en UAd au PLUi. Le zonage PLUi correspond donc à une reprise du PLU d'Orgeval.</p>		
Obs 8		X																					<p><u>M CHARNALLET Président de l'association Orgeval 2020 a écrit :</u> 1. PRÉAMBULE La commune d'Orgeval est principalement constituée de deux parties. Tout d'abord un ensemble de zones déjà bien urbanisées et organisées autour de hameaux historiques. Les hameaux sont constitués d'habitat dense (CES de 0,5) et de hauteur moyenne (10- 12m). Les zones entre les hameaux sont essentiellement pavillonnaires, avec un CES de 0,15 ou 0,3 et une hauteur correspondant à R+C ou R+1, voire R+1+C, soit 9m maximum. La voirie est en général étroite, avec des trottoirs peu larges et a une capacité de stationnement limitée. Chaque logement ayant en moyenne deux voitures, les rues sont maintenant encombrées avec des véhicules stationnant le long des rues, voire sur les trottoirs. Ensuite une zone économique dite des 40 sous le long du RD113, zone qui décline depuis 20 ans par manque d'attractivité et des moyens d'accès désuets. Un certain nombre de terrains sont maintenant à l'état de friches industrielles avec des bâtiments à l'abandon ce qui précipite le déclin de la zone. Le projet de PLUI tel qu'il est présenté aujourd'hui présente plusieurs inconvénients et manquements majeurs qui le rendent inacceptable en l'état. La poursuite de l'augmentation de la densification dans les zones déjà urbanisées ne fera qu'aggraver les problèmes de stationnement. Si l'augmentation du nombre de places de stationnement par logement et la définition de zones « fond de jardin » sont des mesures utiles, elles ne feront que freiner cette densification mais ne suffiront pas à ralentir durablement l'augmentation de population et de véhicules, alors que la voirie est déjà saturée.</p>	<p>Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements conformément au PLHi applicable. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express Concernant le tissu pavillonnaire, l'objectif de la zone UDa est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Néanmoins, conformément à la demande de la commune, il est proposé que les secteurs pavillonnaires du hameau de la Chapelle soit classés en zone UDa3 du fait des caractéristiques du tissu urbain. Concernant le secteur des sous, il est proposé de modifier et de préciser le zoom de l'OAP métropolitaine comme le demande la commune et les PPA avec une densité d'environ 100 logements à</p>		

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					Si Orgeval doit effectivement s'agrandir afin notamment de remplir ses obligations en termes de logements sociaux, il faut maîtriser cette urbanisation en ne laissant pas construire de façon anarchique des maisons sur des terrains de plus en plus petits. En favorisant cette densification, le règlement actuel du PLUI ne fait qu'aggraver le déficit des logements sociaux. Enfin, l'objectif imparti à Orgeval dans le PLUI en termes de densification est de +10%. L'application du règlement actuel conduirait plutôt à +30% ! Il y a bien évidemment consensus sur l'urgence d'une refonte globale de la ZC. Cela nécessite de définir une vision d'ensemble, avec les dimensionnements structurants tels que les surfaces à urbaniser, le nombre de logements et leur superficie totale en m ² , les surfaces restant à vocation commerciale, les espaces verts, les futures voiries, les réserves d'équipements Or rien de tout cela ne figure dans le projet de PLUI. Il n'y a que des grands principes dont on a peine à voir comment ils seront appliqués. Seules quelques indications de voiries sont indiquées, le parc-relais que l'on attend depuis plus de 10 ans n'est pas localisé. La zone à urbaniser est classée 1AUab, sur laquelle est prévue la construction de 400 logements dans une première phase. Où, comment, avec quels équipements ? La zone UAb autorise des bâtiments ayant une hauteur de 21+3m, alors que la partie sud est limitrophe d'une zone pavillonnaire. Il est pourtant écrit dans un compte-rendu d'une réunion de concertation que le PLUI prévoit des dispositions favorisant aux mieux les transitions entre zones d'habitat pavillonnaire et zones d'activité économique. La définition d'un zonage UAb16 comportant des hauteurs et CES adaptés serait un moyen de prendre en compte les spécificités de cette zone. Une OAP digne de ce nom d'une part se doit de définir tous ces éléments structurants afin que des garde-fous soient érigés et d'autre part doit être établi en concertation avec la commune. 2. Propositions Orgeval 2020 demande : Plutôt que laisser la plus grande partie de la commune en zone UDa, il serait judicieux de le remplacer par un zonage UDa4, ayant un CES de 0,3 (plutôt que 0,5) et une hauteur correspondant à R+1+C. Outre une moindre densification, cela permettrait également d'avoir une meilleure infiltration des eaux sur les parcelles. <ul style="list-style-type: none"> Afin de préserver les zones proches des espaces boisés, nous proposons de passer les zones classées UHb dans le PLU actuel en UDb dans le PLUI. Il faut que les zones UA ait un règlement de zone correspondant aux zones BCS (CES de 0,5 et hauteur 9m, afin de limiter la densification des 	l'hectare et 40 % de logements locatifs sociaux minimum pour que la commune puisse satisfaire à ses obligations SRU et une hauteur maximale de 15m. Pour rappel le PLUi de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise n'a pas valeur de plan de déplacement urbain. Néanmoins, l'amélioration des mobilités est un enjeu fort du territoire. Elle constitue le troisième axe du PADD avec pour objectifs de faciliter les franchissements d'une rive à l'autre de la Seine, d'organiser les rabattements sur les pôles gares, de mettre en adéquation le développement des transports et le développement résidentiel et de limiter l'impact du trafic routier à travers une offre de transport alternative à la voiture ou de mutualisation des déplacements. Concernant la protection des EBC, une lisière de 50 m s'impose déjà autour des massifs de plus de 100 hectares qui est une protection suffisante sans à avoir à modifier le zonage. Il est à noter que sur ces sujets, des réponses complémentaires sont apportées dans le cadre de l'analyse de l'avis communal."

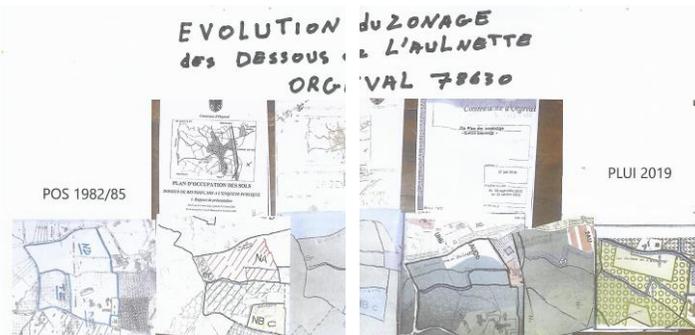
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO						
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.							
	Habitat																											
	Patrimoine bâti et/ou paysager																											
	OAP échelle communale																											
	OAP enjeux métropolitains																											
	OAP commerce et artisanat																											
	Cœurs d'îlots																											
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																											
	Conso espaces naturels et agri																											
	Développement économique																											
	Cadre de vie et environnement																											
	Propositions changement de zonage																											
	Espaces Boisés Classés - EBC																											
	Dossier et règlement écrit																											
	Règlement graphique																											
	Emplacements réservés																											
	Mobilité et stationnement																											
	Dossier -composition-organisation																											
	Autres problématiques du PLUI																											
	Hors sujet PLUI																											
																						zones déjà denses. • Comme toute OAP qui se respecte, le contenu de l'OAP « 40 sous » doit être défini en accord avec la commune, avec des limitations claires et précises, que ce soit pour la zone commerciale ou la zone à urbaniser. Tout choix structurant, comme la requalification de la zone « Art de Vivre », ne pourra se faire contre l'avis de la commune. On ne peut faire un chèque en blanc à la Communauté Urbaine GPS&O au travers du PLUI La classification en 1AUAb de la zone à urbaniser correspondant aux terrains « Damman » doit être revue en fonction du projet qui sera défini. Elle ne pourra en aucun cas comporter des constructions de 24m de hauteur						
Obs 9												X										M BLANC a écrit : Idem observation N°2 complétée : ma parcelle AP112et 113 qui borde la rue des Cormiers a été refaite à neuf le tout à l'égout est installé ainsi que les trottoirs. Tout autour de la parcelle de nombreux permis de construire ont été officialisés et le terrain est à 150m de de l'école maternelle Jean de la Fontaine. Je ne m'explique donc pas la raison du déclassement en zone NV.	Au regard de l'objectif de réduction de consommation de terres naturelles et agricoles, affirmé dans le PADD, la parcelle sera maintenue en zone NV. Bien qu'en 2AU, la localisation en frange de zone agricole et naturelle justifie son classement en N. Les choix de développement urbain sont faits ailleurs sur la commune, en lien avec les obligations SRU. Pas de modification de zonage envisagé.					
Obs 10														X								M POINOT a écrit : Le quartier de la chapelle est un quartier historique difficilement contestable. L'article L2.5.1 manque de précision et laisse la porte ouverte à la construction de logements sociaux en lieu et place de maisons anciennes. Il faut limiter définitivement la hauteur des constructions d'autant que le stationnement est déjà difficile	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. Et conformément à la demande de la commune, il est proposé que les secteurs pavillonnaires des hameaux de la Chapelle et du Haut d'Orgeval soient classés en zone UDa3 du fait des caractéristiques du tissu urbain.					
Obs 11		X													X							M & Mme KOLODICNE ont écrit : Le centre-ville (UAc) L'emprise au sol passe de 50% à 70% et la hauteur au faitage de 10m à 12m, soit R+2+C au lieu de R+1+C. sur ce secteur et sur un terrain de 100m², il était possible de construire 150m² habitables, avec le PLUI ce sera 280, quasiment le double.	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>Les hameaux : Montamets, La Chapelle et le Haut Orgeval sont classés en UAd. Dans ces secteurs l'emprise au sol est de 60% contre 30% actuellement et la hauteur passe de 9m à 10m. on reste donc sur une typologie de R+1+c mais la constructibilité passe de 90m² à 180m² sur une parcelle de 100m²</p> <p>La partie nord d'Orgeval de la rue de Montanets, du centre-ville et de la rue de la Chapelle et qui va jusqu'à la RD113, (Uda2) c'est 50% d'emprise au sol (au lieu de 30% actuellement) et 12m au faitage, soit R+2+C (au lieu de R+C actuellement). la constructibilité passe de 60m² à 200m², plus de 3 fois plus ! c'est de la folie pure !</p> <p>Tout le reste de la commune est classée en Uda</p> <p>C'est 50% d'emprise au sol (au lieu de 30% actuellement) et R+1+C (au lieu de R+C) La constructibilité passe de 60m² à 150m² sur une parcelle de 100m² (+250% !).</p> <p>Comment peut-on envisager de massacrer Orgeval à ce point ? Sur la plus grande partie de la commune, la constructibilité est multipliée par 2.5 ou 3 !!! c'est invraisemblable</p>	tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express.
	Obs 12			X								X										<p>M BOISRAMÉ a écrit : Je réside 172, chemin de la MALRUE à Orgeval, parcelle cadastrée AN 56, dans une maison dont je suis propriétaire.</p> <p>Je viens vers vous afin de vous faire part d'une requête que je souhaiterais voire consignée au sein du cahier des doléances lors de la consultation publique. En effet, lors de la publication du PLUI, j'ai pu constater les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mon terrain est bordé sur toute sa longueur par l'OAP secteur Villennes ! AUDd - Ma maison est marquée d'une étoile en tant « qu'Édifice patrimoine urbain et rural » (ce que je ne mets pas en cause et mon terrain désormais en zone NV n'est pas constructible <p>Mon terrain ayant été jusqu'alors classé en zone 2AU du PLU, laissant espérer un classement en zone constructible, ce qui à d'ailleurs fait l'objet d'échanges tendant dans ce sens avec la ville, j'ai depuis plusieurs années envisagé le découpage de mon terrain afin de détacher une parcelle contenant ma maison, et deux autres terrains constructibles.</p> <p>Force est de constater que mon terrain bordé sur sa partie est et sud par l'OAP, apparaît comme une enclave, ceci m'invite à proposer un élargissement de l'OAP au nord et au sud de mon terrain, conformément au plan joint et au projet de division élaboré par un géomètre, le rendant ainsi disponible pour une constructibilité maîtrisée.</p> <p>Ma maison serait ainsi conservée et ce, sur un terrain d'assiette indépendant tel que le prévoit le PLUI.</p>	La zone NV prévoit la gestion et l'extension limitée des constructions existantes, en préservant le caractère naturel du secteur. L'inclusion de cette parcelle dans l'OAP de "Villennes" n'apparaît pas justifiée car en dehors de l'opération d'aménagement d'ensemble. Pas de modification de zonage envisagée.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI			
																						<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>	
																						<p>L'OAP se développerait ainsi jusqu'au Chemin de la MALRUE, garantissant la réalisation des liaisons douces préconisées par les orientations viaires et de déplacement de l'OAP</p> <p>Je suis soutenu dans ce sens par la commune qui reconnaît le bien fondé de ma requête.</p> <p>Je joins les éléments suivants :</p> <p>Extrait du plan de zonage du PLUi identifiant le périmètre concerné</p> <p>Schéma proposant l'élargissement de l'OAP.</p> <p>Je souhaiterais donc que les terrains B, A2(ou C) et la parcelle AN55 tels que découpés dans le plan de géomètre présent dans l'annexe 12 fassent partie intégrante de l'OAP secteur Villennes.</p>	
																							

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 13														X						X	<p>M & Mme GOLDSCHMIDT ont écrit : Note sur l'appréciation des Dessous de l'Aulnette de l'association « cœur d'Orgeval »</p> <p>Le président de cette association réside depuis peu rue de Colombet une maison dont la façade principale a panorama sur les Dessous de l'Aulnette. Les Dessous de l'Aulnette ont au cours de leur histoire furent un Champs de course pour galopeurs, puis un potager qui a contribué à alimenter en légumes les orgevalais, puis une pommaraie de 3500 arbres fruitiers. Ces fruits furent commercialisés par la société agricole de l'Aulnette, les fameux poiriers de Monsieur Lejaille n'ont jamais eu à souffrir d'aucune inondation pourtant sa propriété est en contre bas des Dessous de l'Aulnette. Puis un enclos à chevaux.... Et même un parc clos à Sangliers. Au cours des 7 dernières décades au cours d'intempéries hors normes et de montées des eaux il y a eu quelques reflux dus d'une part à la déficience d'entretien du lit du Rû par les services communaux et d'autre part au fait du rétrécissement excessif de son lit précisément au lieu d'habitation du président de ladite association ce sont les Dessous de l'Aulnette qui au contraire durant ces peu nombreuses crues ont souffert de ces reflux.</p> <p>Les propos tenus sont des pures allégations mensongères et partisans.</p> <p>Nous nous réservons le droit de les attaquer</p>	<p>Demande en lien avec contribution courrier 20192106/12 Une partie des parcelles considérées est passé d'un zonage AU PLU communal à la zone NV au PLUi et une partie des boisements ont été classés en Espaces Boisés Classés dans la continuité d'un massif boisé de plus de 100 hectares. En application de la Loi ALUR, Le PLUI doit permettre la densification du tissu urbain afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. À ce titre, le PADD fixe un objectif de consommation maximum des terres agricoles et naturelles. Ici, du fait de leur situation en bordure de ru, desservie par une voirie étroite faisant l'objet d'un emplacement réservé... le classement en zone NV est cohérent. La parcelle est traversée par le ru d'Orgeval (ru de Russe à cet endroit). Elle est donc largement couverte par une enveloppe d'alerte des zones humides, définies par la DRIEE, de classe 3 : « Zones pour lesquelles les informations existantes</p>	



Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails																							
Concentration préalable																							
Habitat																							
Patrimoine bâti et/ou paysager																							
OAP échelle communale																							
OAP enjeux métropolitains																							
OAP commerce et artisanat																							
Cœurs d'îlots																							
TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																							
Conso espaces naturels et agri																							
Développement économique																							
Cadre de vie et environnement																							
Propositions changement de zonage																							
Espaces Boisés Classés - EBC																							
Dossier et règlement écrit																							
Règlement graphique																							
Emplacements réservés																							
Mobilité et stationnement																							
Dossier -composition-organisation																							
Autres problématiques du PLUI																							
Hors sujet PLUI																							
																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																							laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. » A la lecture de l'Atlas de l'OAP TVB, le sud de la parcelle sert au passage de la faune et de la flore du milieu prairial. Cette zone a un rôle important en matière de transition de l'urbain vers l'espace boisé, le milieu prairial ou de bosquets étant à privilégier. Par ailleurs, même s'il était fait droit à la demande de réduction des EBC comme exposé dans la demande, la lisière imposée par le SDRIF rendrait de toute façon inconstructible la partie Ouest des terrains.
																							 <p>ORGEVAL (S. et-O.) - Vue panoramique sur l'Aulnette</p>  <p>EVOLUTION DU ZONAGE des DESSOUS de L'AULNETTE ORGEVAL 78630</p> <p>POS 1982/85</p> <p>PLUI 2019</p> <p>Suite à notre remarque numéro 13 dans le 1^{er} cahier des doléances en mairie d'Orgeval moi, Francis Goldschmidt demeurant au 383 rue de Feucherolles 78630 Orgeval en la propriété 'L'Aulnette je tiens' à signaler que dans le cadre du PLU actuel ma maison est en zone Nc et 26/06/2019 cette zone permet l'agrandissement de 20 du bâti pour autant que celui-ci</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					n'excède pas 200 m2. Ma maison en loi Carrez fait 450m2, et je ne peux donc bénéficier de la réglementation qui identifie la zone Nc. Soit cela est discriminatoire soit je devrais être dans une zone me permettant comme tout un chacun de la zone Nc pouvoir agrandir mon bâti de 20. Je voudrais savoir le pourquoi de cette restriction injuste et surtout si cette réglementation évoluera dans le sens de l'équité dans le PLUI.		
Obs 14							X					X									<p>Mme GOUPY a écrit : J'ai obtenu un Permis de Construire le 6 Février 2018 et un modificatif en date du 6 Décembre 2018. La construction de la maison se termine et je souhaite détacher une partie de la parcelle cadastrée AH 401 sur laquelle se situe la maison pour faire un lot à l'arrière avec le surplus de terrain restant et m'appartenant afin d'en faire profiter mes enfants.</p> <p>Lorsque le géomètre a fait la division de la parcelle cadastrée AH 347 il a fait en sorte que le lot A détaché n° AH 401 soit plus grand que le lot B en vue d'effectuer un passage desservant les terrains à l'arrière.</p> <p>Lors de la demande de permis de construire, la maison a été implantée à 10 m de la limite séparative de façon à laisser largement le passage pour desservir les terrains à l'arrière.</p> <p>Lorsqu'il s'est agi de faire la demande de branchement d'eau j'en ai profité pour demander un 2° compteur qui a été posé et réglé pour les terrains à l'arrière. Des fourreaux pour câbles PTT, interphone etc... sont également en attente sur ce passage. Le regard de Tout à l'Egout se situe à proximité de ce terrain.</p> <p>Suite à une consultation en Mairie pour préparer ce projet de division, on m'a informé que désormais ce n'était plus possible car il était prévu sur le nouveau PLUi (pas encore approuvé) que la profondeur de la bande de constructibilité principale soit fixée à 20 mètres dans la zone UDa 2.</p> <p>Mes parents avaient effectué en 1993 un partage familial de 8 lots viabilisés. 7 lots ont déjà été construits par différents membres de ma famille. Il reste le dernier sur lequel l'administration fait obstacle alors que ces terrains sont dans une impasse privée située au 749 rue de Picquenard à ORGEVAL. (Impasse de la Quintinie).</p> <p>Compte tenu de ces faits, je vous demande de bien vouloir prendre ma demande en considération à savoir : prévoir la limite de construction à 40 mètres maximum par rapport à la voie ou de supprimer cette nouvelle clause qui je pense, pénalisera prochainement beaucoup de propriétaires de terrains se trouvant dans la même situation que moi.</p>	L'objectif de la zone UDa est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Une définition de la bande secondaire de constructibilité depuis le fond du terrain ne serait pas cohérente avec la volonté de densifier à proximité des voies et emprises publiques.	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI			
																						<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>	
																						<p>par acte notarié en date du 29 Novembre 2001 chez Les Notaires Associés à Poissy 78300 et payer à Kaufman et Broad une très grosse facture de voirie et viabilité. La parcelle AA 47 fait partie intégrante du Lotissement Kaufman et Broad (LOT 270) et nous sommes membres à part entière de l'ASL l'Association du Syndicat Libre "Le Parc de la Maison Blanche" qui régit le lotissement</p> <p>A ce titre, nous sommes convoqués aux Assemblées Générales et nous payons les charges annuelles de copropriété depuis 2001.</p> <p>Ce terrain fait partie d'un ensemble pavillonnaire cohérent agrémenté de jardins arborés qui comprennent des arbres de hautes tiges.</p> <p>Nous refusons que notre terrain devienne un cul de sac attirant les trafics en tous genres. Notre terrain - parcelle AA 47 - a été confirmé constructible par le Maire d'Orgeval en 2014. Il est actuellement en vente en Agence à Orgeval depuis un an. Enfin nous attirons votre attention sur le fait que nous sommes respectivement âgés de 80 et 83 ans, que nous avons une petite retraite et que nous comptons sur la vente de ce terrain à bâtir pour, le moment venu, payer les frais d'une maison retraite. Nous demandons que ce terrain reste en zone constructible.</p> <p>Pièces jointes : o Lettre de Monsieur le Maire d'Orgeval du 2décembre 2014 confirmant que la parcelle cadastrée section AA 47 est constructible, o plan de situation des parcelles AA 48 - AA 47 et AA 246 o Plan de la zone de projet "Cœur d'Ilot et Lisière de jardin" o Photocopie de notre dernière Convocation à l'Assemblée Générale Extraordinaire par l' Association Syndicale Libre (ASL) "Le Parc de la Maison Blanche " à Orgeval 78630 en date du 26/11/2018. (Lotissement Kaufman et Broad).</p> 	

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



Mme VIGNON a écrit : Ceci pour vous informer que je conteste le classement du 499 mon îlot de verdure car je suis déjà en zone verte une partie du fond de la propriété. Venant de perdre mon mari et voulant vendre cette propriété (à un particulier) je ne trouve pas d'acheteur car trop important à entretenir donc cette décision me spolie. J'espère que cela ne fera pas.

Identification de la parcelle impossible.

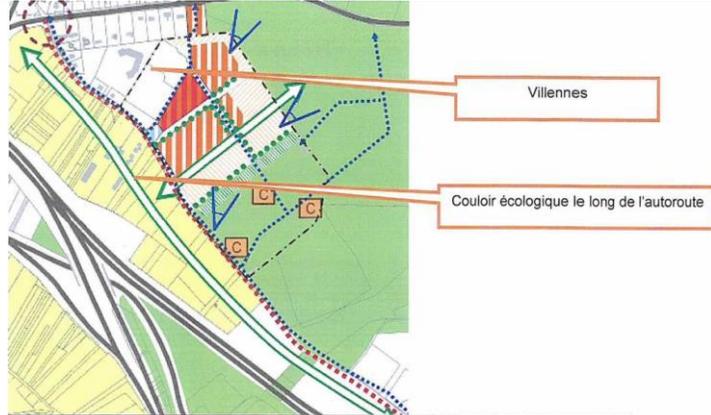
Mme MOLINIÉ et M GOUBERT ont écrit : Demande de la non-application de la zone verte le terrain est en zone urbaine constitué enfermé des 4 côtés de constructions. Avec le PLU le terrain est entièrement constructible classé UHB.

La parcelle se situe dans la bande de 50m d'un massif boisé de plus de 100 hectares. En accord avec la commune, l'EBC a été adapté. La limite de l'EBC sera réduite à la limite de la zone NV. Le dessin des bandes de 50m sera adapté pour une meilleure lisibilité. La constructibilité au sein des bandes de 50m des massifs (EBC) est gérée par la partie 1 du règlement.

L'ASSOCIATION POUR LA PROTECTION DES SITES ORGEVALAIS a écrit :
A/ Remarques générales
SDRIF- Fronts urbains
Le PLUI, en général, tient bien compte du SDRIF, en particulier des fronts urbains, en face de la zone commerciale d'Orgeval. Cependant, la zone 1 AUDd, rue de Villennes, ne tient pas compte de ce front urbain situé plus au sud et mord sur les zones agricoles. De plus, un pointillé rouge dans la

Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. Il est à noter que sur ces sujets, des réponses complémentaires sont apportées dans le cadre de l'analyse de l'avis communal.

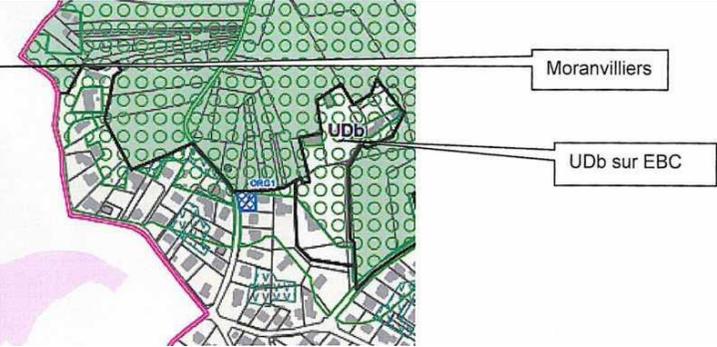
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>zone agricole protégée au SDRIF est incompréhensible.</p>  <p><u>Couloir écologique</u> Dans le SDRIF, il est à noter qu'il y existe un couloir écologique sur la zone de Fauveau. De l'autre côté de l'autoroute, ce qui empêche toute urbanisation sur cette zone, contrairement aux dires de certains.</p>  <p>Extrait du SDRIF de 2014</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						 <p>Empêcher toute construction le long des infrastructures autoroutières et utiliser la végétation comme écran contre les nuisances produites</p> <p>Protection des forêts La zone de protection des forêts, qui existe dans le SDRIF depuis 1994, est bien appliquée. Cette protection, par un recul de 50 m, a déjà été soumise à enquête publique en 2001 (voir document joint).</p> <p>Sites urbains constitués Les sites urbains constitués sont plus précisément définis dans le règlement du PLUI que dans le PLU actuel.</p> <p>Deux classements pour un même terrain A maints endroits sur les plans du PLUI, nous sommes surpris de découvrir des EBC sur des terres agricoles, d'autant que pour beaucoup d'endroits, ces terrains étaient classés en N au PLU actuel. Ces terrains sont boisés depuis plus de 20 ans. Il y a de beaux arbres, frênes, érables sycomores, charmes, merisiers, châtaigniers. Ils étaient déjà reconnus comme boisés dans le document de la DDAF de 2001.</p>	

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



3 photos prises à la sortie d'Orgeval en allant vers Morainvilliers
 Au Tremblay, nous ne comprenons pas le zonage UDb sur un espace EBC.
 Il est vrai que les constructions « n'ont pas été réalisées très régulièrement »,
 il y a longtemps dans les bois. Un zonage N serait plus adapté.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						 <p>B/ Règlement Définition d'un arbre Dans le règlement, à l'article 3.3.3 de nombreuses zones, il est imposé la plantation d'un arbre, mais sa définition n'est pas fournie. (<i>Parle passé, nous avons vu des plantes en pot considérées comme arbre</i>). Il serait bon de reprendre la définition qui figure dans le PLU d'Orgeval : « un arbre a une hauteur de 2 mètres et une circonférence supérieure à 12 cm lors de la plantation ».</p> <p>Augmentation de l'emprise au sol La densification par l'augmentation de l'emprise au sol est trop importante. Les zones qui avaient une emprise au sol de 0,15 passent à 0,50. Ces zones, en général en limite de zones agricoles ou naturelles assuraient « une transition » entre le bâti dense du village et les zones cultivées ou naturelles. De même, le passage de l'emprise au sol de 0.30 à 0,50 est trop important ou de 0.45 à 0.70.</p> <p>Ceci engendrera une trop grande augmentation de la population. Nous demandons à revenir aux anciennes valeurs.</p> <p>Hauteurs Actuellement, la majeure partie d'Orgeval est construite selon le type R + C. La hauteur prévue dans la zone UDa est de 6 m en façade, plus 3 m pour la toiture, ce qui permet une typologie de R + 1 + C. Nous demandons donc, que les zonages UDa et UDa2 soient changés en UDa3 pour lequel la hauteur de façade est de 4.5 m + 3 m de toiture, ce qui correspond à l'existant et évitera les problèmes de perte d'ensoleillement pour le voisinage, reconnus aujourd'hui par les tribunaux.</p> <p>Augmentation de circulation La voirie ne pourra pas supporter également l'augmentation de circulation. Déjà, actuellement, le passage des bus pose problème, car dans de</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						nombreux endroits (centre-ville, rue de la Chapelle), ils ne peuvent croiser une voiture. Depuis 50 ans, il y a eu de nombreuses études sur la circulation et la possibilité de créer de nouvelles voiries. Elles ont démontré que c'était quasiment impossible, soit en raison de la configuration du terrain (pente excessive), soit parce qu'il fallait détruire de nombreuses habitations. Alignements Il serait bon de reprendre, dans ce PLUI, les alignements de la voirie établis par la DDE il y a des années et dont une partie a été votée par le Conseil Municipal. Ceci permettrait à terme d'élargir les voies et de créer des trottoirs. Retrait, pour les façades comportant des baies - L=H Dans le règlement actuel, (article 7.3), le retrait, pour les façades comportant des baies, est généralement égal à la hauteur du bâtiment à l'égout du toit (L=H). Ceci n'est plus inscrit dans le règlement du PLUI. Pourtant, ceci est une mesure de santé publique, afin que la lumière puisse pénétrer dans les habitations. Par contre, la définition d'une baie figure bien dans le PLUI. Problème d'appellation Zone AP chapitre 2, dans les chapitres 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 est indiqué « non réglementé », ce qui laisse la porte ouverte à toute dérive non prévue. Il serait préférable d'écrire « sans objet », conformément à l'article 1. Nous retrouvons le même cas pour la zone NP et aussi pour la zone NV. Parc relai Les bus A14 ont du succès. Il était prévu un parc relai sur Orgeval, afin que les usagers puissent laisser leur voiture et prendre le bus. Actuellement, ils laissent leur voiture sur le parking du magasin Art de Vivre qui n'a quasiment plus de commerçants. Mais, cette situation ne va pas durer. Au PLUI, il est nécessaire de se prononcer pour un emplacement pour ce parking. Dans la loi Mobilité, est prônée la circulation douce à vélo. Ce parking pourrait accueillir des deux-roues à moteur et sans moteur. CI Inondations Le centre d'Orgeval est trop souvent inondé. <u>Les deux dernières inondations remontent à 2016 et 2018. Des riverains ont eu jusqu'à 1 mètre d'eau chez eux. Avec l'imperméabilisation des sols due aux constructions, ceci va augmenter.</u>	

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



Station d'épuration inondée en 2016 et 2018
Rien n'est prévu dans le PLUI.
 Pourtant des études ont été réalisées par le passé donnant certaines préconisations, comme la création, au confluent du Ru de Russe et du Ru de

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																					St Marc, d'un bassin de rétention de 7 500 m ² de surface et d'une capacité de 10 000 m ³ Il serait nécessaire de faire figurer un ER « emplacement réservé » à cet endroit. Si cet équipement pouvait être considéré comme coûteux, son prix serait négligeable par rapport aux dégâts provoqués à chaque inondation à la charge des riverains et également de la commune. A noter que les riverains (habitants ou commerçants) voient leur police d'assurance majorée, et pour une commerçante, menace de la part de son assureur de ne plus l'assurer à la prochaine inondation. De plus, ce bassin régulerait le débit du Ru dès l'amont d'Orgeval évitant les inondations du centre-ville, et, en aval, de la station d'épuration sur Morainvilliers et des villes, dont le lycée des Mureaux. Les études ont démontré que ce bassin ne pourrait à lui seul, supprimer toute inondation, mais il baisserait le niveau d'eau de 50 cm, ce qui est énorme. D/ Zone polluée La zone très polluée de l'ancienne décharge située rue de la Maison Blanche, actuellement entourée par un grillage, n'apparaît nulle part dans le document comme inconstructible, inutilisable et dangereuse pour la santé.		
	Obs 19																					<p>Mme BRAOQUET a écrit :</p> <p>1 Limiter l'impact des nuisances sonores et visuelles sur les routes départementales numéro 153 154 113 et l'A13</p> <p>2 Prendre en compte le caractère rural et l'armature verte et écologique aux différentes entrées du village.</p> <p>3 Limiter les constructions à 200 dans le quartier de la Maison-Blanche et non pas 400 comme prévu est à 110 maxi dans l'OAP Villennes et vente Bertine Créer un espace constructible au nord d'Orgeval, avenue Fauveau pour 150/180 logements</p> <p>4 Maintenir la rue du Colombet à sens unique comme actuellement</p> <p>5 Créer un accès autoroutier au niveau du pont de Vernouillet Créer un maillage de liaisons douces, rattachées aux liaisons existantes de la ville, ajouté, si possibles des pistes cyclables Créer une nouvelle voie double le long de l'A13 en sens unique Prévoir des commerces et des parkings près des nouveaux logements</p> <p>6 Le bruit court que l'emprise au sol sera augmentée : il faut clarifier les données</p> <p>7 Prendre en compte les zones inondables comme la rue de Colombet, le centre du village etc.</p> <p>8 Revoir complètement le plan de circulation en vue de tous ces nouveaux habitants : des sens uniques s'impose comme les rues sont étroites et les bus circulent également.</p>	Le rapport de présentation du PLUi démontre au chapitre de l'évaluation environnementale « Articulation du PLUi avec les documents, plans et programmes » (p771 PDF), la compatibilité du projet avec le SDRIF (p788 PDF), y compris la déclinaison des objectifs en termes de densification, de fronts urbains et de continuités. Les fronts urbains sont marqués par une limite entre une zone urbanisée ou à urbaniser et une zone naturelle ou agricole. Pour marquer davantage ces fronts urbains d'intérêt régional identifiés au SDRIF et en fixer les limites précisément, des outils graphiques tels que des CIL (cœur d'îlot et lisière de jardins) ont été parfois mis en œuvre soit dans le cadre des OAP, le sujet de la frange paysagère a été intégré. Il est utile de préciser qu'une OAP peut couvrir des espaces agricoles et naturels afin justement de traiter de leurs valorisations. Enfin, les différents types de « continuités » du SDRIF ont été prises en compte systématiquement dans les réflexions pour la définition des OAP aux différentes échelles dans une logique de compatibilité. Il en est ainsi pour les OAP à enjeux métropolitains y compris sur le secteur

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						Fauveau. S'agissant des EBC, ceux-ci peuvent couvrir des espaces boisés en terres agricoles dès lors qu'ils contribuent à la qualité paysagère et écologique du territoire. Ce n'est pas incompatible. Certains EBC seront revus pour répondre à la demande de la chambre d'agriculture et de la CDPNAF lorsqu'ils se situent manifestement sur des terres inscrites à la PAC. S'agissant de la bande de 50 mètres autour des massifs boisés de plus de 100 hectares, celle-ci figure autour de tous les massifs boisés de plus de 100 hectares à la demande de l'Etat. Le règlement (Partie 1) explique les modalités s'appliquant à l'intérieur de la bande de 50 mètres y compris s'agissant de la notion de Site Urbain Constitué. La couche des massifs boisés de plus de 100 hectares évolue en fonction de l'état du boisement ce qui explique que des parcelles non concernées dans le PLU en vigueur soit aujourd'hui intégrées. Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. La réduction de la hauteur sur certains secteurs de la commune pourra être revue en fonction de l'avis de la commune. La reprise stricte des règles du PLU d'Orgeval n'est pas envisageable s'agissant d'un PLUI à l'échelle de 73 communes avec des règles qualitatives permettant de gérer des cas particuliers dans un objectif d'amélioration de l'insertions des constructions nouvelles. Les demandes d'Emplacement réservé (Parking A 14 et Bassin inondation) nécessitent des études préalables validées par les gestionnaires compétents. Ces ER pourront être inscrits dans le cadre d'une évolution future. Le sujet du Rû d'Orgeval a fait l'objet de réponses aux associations	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 20							X								X						<p>UN ANONYME a écrit : La limite de la profondeur de la bande de constructibilité à 20m peut-être très pénalisante et difficile à appliquer selon la configuration du terrain.</p> <p>À ce titre, plus de 50 % des maisons construites à Orgeval ne remplissent pas cette clause pour l'intégralité du bâti.</p> <p>De plus, en cas d'extension de l'existant, ceci peut être vite devenir très limitatif et peu adéquate.</p> <p>Supprimer cette limite ou la remonter à 50 m me semblerait une décision allant dans le bon sens pour garder un peu de souplesse sur l'implantation des biens</p>	<p>lors de la rencontre du 4 juillet 2018 organisée avec les associations sur le projet de PLUI. Il avait été indiqué que dans le cadre des transferts de compétence en cours, il était nécessaire de mettre à jour les études existantes et d'en lancer de nouvelles pour les cours d'eau ne disposant pas d'études afin d'identifier les causes et préconiser les solutions. C'est pourquoi, le PLUI ne peut prévoir d'emplacements réservés pour d'éventuels bassins de rétention faute d'études techniques validées par le gestionnaire compétent. Néanmoins, le risque de ruissellement est identifié et des orientations sont prévues dans l'OAP Trame verte et bleue et dans le règlement pour prévenir le risque sur de nouvelles constructions. La gestion des zones agricoles et Naturelle est très encadrée dans le règlement et répond aux objectifs de limiter leur constructibilité en dehors des constructions agricoles. Une modification des règles en AP ou NP n'est pas nécessaire car ces zones ne sont pas constructibles.</p> <p>L'objectif de la zone UDa est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Une définition de la bande principale à plus de 50 m ne serait pas cohérente avec la volonté de densifier à proximité des voies et emprises publiques.</p>	

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

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 21														X	X						 <p>Mme ROCHE a écrit : Non au PLUI tel qu'il est prévu pour Orgeval. 1 <u>L'augmentation des emprises au sol</u> des bâtiments est INACCEPTABLE. Passer de 50, 60 et 70 % d'emprise provoquer une promiscuité et voisins énorme, un bétonnage trop important des parcelles et par ce fait augmenter les risques d'inondations dans <u>le PLUI omet complètement la prévention</u>. Inondations qui ont fortement impactées le centre-ville plusieurs fois ces dernières années. De plus Orgeval a de nombreuses sources qui peuvent se dérouter encore du bétonnage. De nombreux exemples ont montré en France les <u>conséquences désastreuses</u> d'une trop forte densification et donc d'un bétonnage intense de villes et villages. 2 <u>le PLU prévoit une augmentation de la hauteur</u> des constructions et en plus sans obligation de pente d'où risque de cubes inesthétiques ; ce qui aurait pour impact visuel et une perte d'ensoleillement de plus en plus conséquents pour le voisinage. 3 Orgeval NE PEUT PAS supporter une identification est un afflux de population aussi importants surtout si les nombreux logements prévus par l'ouverture de nouvelles zones au 3 entrées du village voient le jour. 4 <u>Orgeval a déjà des problèmes de circulation</u> avec ses rues étroites sans possibilité d'élargissement qui ne seront pas capables d'absorber davantage de circulation.</p>	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. De plus, l'objectif de la zone UDA est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Il est à noter que sur ces sujets, des réponses complémentaires sont apportées dans le cadre de l'analyse de l'avis communal.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					Dans le programme Feucherolles-Colombet en cours, sera achevé la circulation actuelle sera déjà aggravée. 5 <u>Et n'oublions pas le stationnement</u> qui n'est pas toujours évident et qui va devenir <u>déjà</u> problématique avec l'achèvement du projet Feucherolles Colombet en centre-ville. <u>Alors</u> ne rajoutons pas de problèmes à l'infini. Qu'Orgeval reste village où il fait encore bon vivre.	
	Obs 22						X														<p>Mme DURLICQ a écrit : Actuellement nu-proprétaire conjointement avec ma sœur des parcelles AA54 et AA265 - ma mère n'ayant que l'usufruit - je vous prie de trouver ci-après quelques contributions concernant le futur PLUI du Grand Paris Seine et Oise</p> <p>PREMIERE CONTRIBUTION : Erreur cadastrale La zone « cœur d'îlot et lisière de jardin » prévue dans le fond de ma parcelle AA54 ne tient pas compte de l'extension d'un pavillon voisin sur la parcelle AA48 Voir PJ. : plan cadastral + vue aérienne Pourtant cette extension date d'une trentaine d'années, et il est surprenant qu'un projet de si grande ampleur comme le PLUI soit établi à partir de plans communaux erronés. Cette emprise « cœur d'îlot et lisière de jardin » est basée sur un plan erroné et je demande que la zone soit conservée en zone UDa2</p> <p>DEUXIEME CONTRIBUTION Mon fond de jardin - parcelle AA54 - ne peut pas entrer dans une zone « cœur d'îlot et lisière de jardin » étant donné que la parcelle AA47 voisine (intégralement impactée par ce nouveau zonage) a le statut « constructible » car elle a été intégrée dans le programme du lotissement Kaufman & Broad (lot 270) depuis 2001. Ce terrain est viabilisé, possède une adresse postale et un accès de voirie créé lors de la construction du lotissement voisin. Lui donner un statut de « cœur d'îlot » ferait de cette parcelle un espace en friche, cerné de haies d'arbustes déjà hautes et bien fournies - à l'abri des regards - et donc propice aux rendez-vous de trafic divers si cela devait se savoir. Mieux vaut maintenir toute cette zone en zone constructible pour une maison individuelle que de voir une friche se créer et les nuisances qui pourraient en découler</p> <p>TROISIEME CONTRIBUTION Notre parcelle AA54 a été achetée par mes parents en 1969 avec un COS respecté selon les normes en vigueur à l'époque. Ma mère, veuve brutalement depuis 2013, a maintenant 87 ans et donne quelques signes de vieillissement. Actuellement, elle vit seule sans aide extérieure, mais cela ne va pas pouvoir durer éternellement. Depuis le décès de notre père, ma sœur et moi-même lui avons suggéré à</p>	<p>Le cadastre sur lequel a été dessiné le PLUI date de 2017. L'extension citée n'apparaît pas, néanmoins les dispositions prévues concernant les cœurs d'îlot et lisières de jardin du règlement, vont être complétées pour gérer les constructions existantes et permettre leur extension lorsqu'elles sont situées dans des CIL. La zone est classée en UDA2 au PLUI et il n'est pas prévu de modifier le cœur d'îlot sur la parcelle au regard de la définition réglementaire : 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cœurs d'îlots et lisières de jardins - les espaces collectifs végétalisés - les boisements urbains - les arbres identifiés et les continuités paysagères. <p>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 paysager</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO		
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.			
																					maintes reprises l'utilité de construire en fond de parcelle un studio (environ 25m2 maximum) afin de pouvoir le louer à une personne de confiance dans l'optique d'avoir une présence à ses côtés et de lui apporter une aide au quotidien (courses, surveillance, visite, etc.) tout en gardant à chacune une indépendance d'habitation. Après de multiples négociations, elle avait ENFIN accepté cette idée ce qui nous rassurait, car elle a la volonté de pouvoir rester dans sa maison le plus longtemps possible - ce que nous désirons également pour son bien-être. La mise en zone « cœur d'îlot et lisière de jardin » d'une quote-part de la parcelle AA54 nous condamnerait à ne plus pouvoir envisager ce petit projet de construction. C'est une décision arbitraire au détriment du bien-être de notre maman, alors que l'on parle régulièrement dans les médias et autres de solutions à envisager en faveur des personnes âgées pour leur permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible. QUATRIEME CONTRIBUTION L'emprise de la zone « cœur d'îlot et lisière de jardin » sur la parcelle AA54 représente environ les 2/3 du fond de jardin, soit approximativement 210m2. Or ce fond de parcelle ne pourra jamais l'objet d'une vente, car il n'y a aucun accès privatif - sauf une servitude de passage sur notre parcelle AA54 que nous ne voulons pas (trop de contraintes et de nuisances). Nous désirons conserver l'intégralité de notre parcelle AA54 pour le projet énoncé dans la troisième contribution. CINQUIEME CONTRIBUTION Votre décision de créer ces « cœur d'îlot et lisière de jardin » a pour but de conserver des espaces verts dans les zones urbanisées, en zonant des parcelles et micro-parcelles sous la dénomination « non constructibles ». Mais sur ce secteur, la création de « cœur d'îlot et lisière de jardin » ne se justifie pas pleinement, car c'est une zone pavillonnaire déjà bien verte puisque tous les terrains sont très bien arborés par leurs propriétaires, créant ainsi un poumon vert naturel. En conséquence, je demande le maintien de notre secteur en zone UDa2 et la suppression de ce projet en zonage « cœur d'îlot et lisière de jardin » J'espère que ma requête retiendra toute votre attention.			
	Obs 23												X		X								Mme TOUTIN a écrit : Je suis propriétaire d'un terrain de 1000 m2 cadastré n° AH 328, situé au 749, Rue de Picquenard Clos de la Quintinie à ORGEVAL. Sur ce terrain j'ai obtenu un permis de construire en date du 19 Mai 2015 pour la construction d'un pavillon. Avec le constructeur, nous avons fait en sorte de laisser un passage de 5 mètres, pour pouvoir détacher une parcelle en vue d'en faire profiter mes	L'objectif de la zone UDa est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. La commune d'Orgeval fait partie des

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Habitat																					
	Patrimoine bâti et/ou paysager																					
	OAP échelle communale																					
	OAP enjeux métropolitains																					
	OAP commerce et artisanat																					
	Cœurs d'îlots																					
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																					
	Conso espaces naturels et agri																					
	Développement économique																					
	Cadre de vie et environnement																					
	Propositions changement de zonage																					
	Espaces Boisés Classés - EBC																					
	Dossier et règlement écrit																					
	Règlement graphique																					
	Emplacements réservés																					
	Mobilité et stationnement																					
	Dossier -composition-organisation																					
	Autres problématiques du PLUI																					
	Hors sujet PLUI																					
																					enfants. Ce terrain étant dans le secteur UDa2, il est précisé dans le nouveau PLUi, que la profondeur de la bande de constructibilité principale soit fixée à 20 mètres de la voie, et que le passage doit être de 6 mètres par rapport à la limite séparative. Compte tenu de ces modifications, je ne pourrai plus réaliser cette opération, et vous demande de bien vouloir prendre ma requête en considération, à savoir prolonger la limite de construction de 20 mètres, soit à 40 mètres par rapport à la voie, ou de supprimer cette nouvelle clause prévue au PLUi, qui risque de pénaliser beaucoup de propriétaires terriens.	communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant c'est pourquoi une partie de son territoire a été classée en zone UDa2 facilitant la construction de logement sociaux conformément aux dispositifs légaux applicables, au PLHi opposable et aux objectifs du PADD. Il est a noter que sur ces sujets, des réponses complémentaires sont apportées dans le cadre de l'analyse de l'avis communal.
Obs 24		X																			M BOULLIER a écrit : je suis contre ce PLU trop de constructions. Orgeval va perdre son côté province. Le projet en centre-ville suffit. Pourquoi ne pas prévoir une maison de retraite ou un foyer logement.	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Il est a noter que sur ces sujets, des réponses complémentaires sont apportées dans le cadre de l'analyse de l'avis communal.
Obs 25																					Mme BOULLIER a écrit : je suis contre le PLUi, beaucoup de densification	Cette observation n'appelle pas de réponses spécifiques
Obs 26		X																			M & Mme DELORON a écrit : nous sommes contre le PLUi proposé. Densité trop importante et trop de projets de logements sociaux. Prévoir une EPHAD et maison médicale à Orgeval. Agrandissement du CIMETIERE sur le terrain acquis par la municipalité à cet effet. Gardons à Orgeval son aspect de village	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Il y a bien un emplacement réservé ORG8 pour l'extension du cimetière sur la parcelle communale.
Obs 27							X					X									Mme PICOT a écrit : Je suis l'usufruitière d'une propriété bâtie et occupée depuis 1972, figurant au cadastre par les parcelles AA54 et AA265, mes filles en étant nus propriétaires. Le présent document a pour objet de vous communiquer mes contributions concernant le projet du PLUi du Grand Paris Seine & Oise.	Le cadastre sur lequel a été dessiné le PLUi date de 2017. L'extension citée n'apparaît pas, néanmoins les dispositions prévues concernant les cœurs d'îlot et lisières de jardin du règlement, vont être complétées pour gérer les constructions existantes et

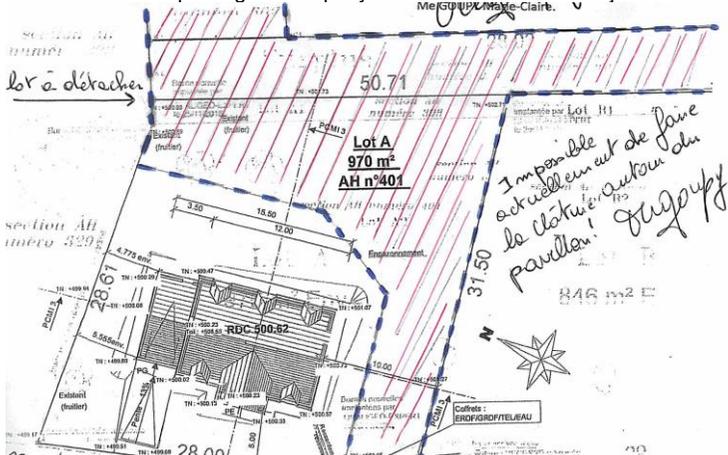
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Habitat																					
	Patrimoine bâti et/ou paysager																					
	OAP échelle communale																					
	OAP enjeux métropolitains																					
	OAP commerce et artisanat																					
	Cœurs d'îlots																					
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																					
	Conso espaces naturels et agri																					
	Développement économique																					
	Cadre de vie et environnement																					
	Propositions changement de zonage																					
	Espaces Boisés Classés - EBC																					
	Dossier et règlement écrit																					
	Règlement graphique																					
	Emplacements réservés																					
	Mobilité et stationnement																					
	Dossier -composition-organisation																					
	Autres problématiques du PLUI																					
	Hors sujet PLUI																					
																					(NDRL : Se reporter à observation N°22)	<p>permettre leur extension lorsqu'elles sont situées dans des CIL. La zone est classée en UDA2 au PLUI et il n'est pas prévu de modifier le cœur d'îlot sur la parcelle au regard de la définition réglementaire : 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cœurs d'îlots et lisières de jardins - les espaces collectifs végétalisés - les boisements urbains - les arbres identifiés et les continuités paysagères. <p>Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.</p> <p>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 paysager</p>
Obs 28	X	X									X										<p><u>M BOEHLY a écrit :</u></p> <p><u>A Information</u></p> <p>Le PLUI proposé à l'enquête publique à Orgeval n'a fait l'objet d'aucune véritable communication de la part de la mairie. Les Orgevalais sont appelés à donner leur avis sur un projet qui ne leur a jamais été expliqué. Des réunions publiques ont été organisées par la CL, mais aucune n'a eu lieu à Orgeval et elles portaient sur l'ensemble du PLUI (73 communes) et ne donnaient pas d'indications particulières sur les effets de ce projet pour Orgeval.</p> <p>Une parodie de réunion publique a été organisée par la municipalité le 19 février 2019, sans présentation du règlement ni du zonage, ce qui n'a permis à aucun Orgevalais de comprendre ce qui allait se passer sur sa commune. De surcroît, le maire et l'adjoint à l'urbanisme ont refusé de dire ce qu'ils pensaient de ce projet et l'avis qu'ils allaient donner en Conseil Municipal.</p> <p>Sur l'ensemble de l'enquête publique, le commissaire enquêteur n'a été présent qu'une seule matinée, ce qui est très insuffisant pour que les Orgevalais puissent obtenir les informations qu'ils sont en droit d'obtenir pour donner leur avis.</p> <p>On peut donc considérer que l'obligation d'information de la population n'a pas été respectée.</p>	<p>Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO																																														
<p style="text-align: center;">←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>																																															
																						<p>B densification</p> <p>Le PLUI prévoit une augmentation de la population de 10% à Orgeval, ce qui est cohérent avec le SDRIF. On s'interroge donc sur ce qui justifie l'augmentation extrêmement importante de la capacité à construire.</p> <p>Le PLUI propose pour Orgeval 3 types de zone urbaine, sans compter les zones naturelles, agricoles et économiques, à savoir UAc (centre Eglise), UAd (Centre hameaux) et UDa (le reste).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PLU actuel</th> <th colspan="3">PLUI</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Zone</th> <th>CES</th> <th>Hauteur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UHb : CES 0,15 - R+1+C (7 + 3m)</td> <td>UDa</td> <td>0,5</td> <td>6 + 3</td> </tr> <tr> <td>UHa : CES 0,3 - R+C (4,5 + 3,5m)</td> <td rowspan="2">UDa2</td> <td rowspan="2">0,5</td> <td rowspan="2">9 + 3 pour LLS</td> </tr> <tr> <td>UH : CES 0,45 - R+C (4,5 + 3,5m) (lotissements existants)</td> </tr> <tr> <td>UA : CES 0,5 – Hauteur R+1+C (7m + 3m)</td> <td>UAc</td> <td>0,7 BCP</td> <td>9 + 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0,5 BCS</td> <td>6 + 3</td> </tr> <tr> <td>UAa :CES 0,3 - R+1+C (6+3m)</td> <td>UAd</td> <td>0,6</td> <td>7 + 3</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il n'y a dans le document aucune justification de ces nouveaux coefficients au regard de l'objectif de d'augmentation de la population.</p> <p>Pour 1000 m² de terrain, les droits à construire seront les suivants :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>PLU</th> <th>PLUI</th> <th>Augmentation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>UDa</td> <td>500 m²</td> <td>1250-1500 m² suivant la forme du toit</td> <td>+200-300% (R+1+C)</td> </tr> <tr> <td>UAc</td> <td>1500 m²</td> <td>2400-2800 m² suivant la forme du toit</td> <td>+ 86% (R+2+C)</td> </tr> <tr> <td>UAd</td> <td>900 m²</td> <td>1800 m²</td> <td>+ 100% (R+1+C)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Les terrains potentiellement soumis à division représentent environ 3% des zones urbaine actuelles, soit 6 ha. C'est une hypothèse basse considérant l'ingéniosité des aménageurs.</p> <p>Avec le PLU actuel, cela conduit à un potentiel de 180 logements type maison, avec l'hypothèse raisonnable moyenne de 3 logements par 1000 m². Indépendamment des autres projets, ce PLUI conduirait à un potentiel minimal de 360-400 logements, soit 1.000 habitants supplémentaires, simplement par le jeu de la surdensification et en conservant le ratio moyen de 2,57 habitants/logement. Si l'on rajoute les projets en cours et les OAP communales, soit 350-400 logements, on en est donc à 2.000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 soit 30% d'augmentation de population pour un objectif affiché de 10%. Et ce sans compter l'OAP « 40 Sous » qui</p>	PLU actuel	PLUI				Zone	CES	Hauteur	UHb : CES 0,15 - R+1+C (7 + 3m)	UDa	0,5	6 + 3	UHa : CES 0,3 - R+C (4,5 + 3,5m)	UDa2	0,5	9 + 3 pour LLS	UH : CES 0,45 - R+C (4,5 + 3,5m) (lotissements existants)	UA : CES 0,5 – Hauteur R+1+C (7m + 3m)	UAc	0,7 BCP	9 + 3			0,5 BCS	6 + 3	UAa :CES 0,3 - R+1+C (6+3m)	UAd	0,6	7 + 3		PLU	PLUI	Augmentation	UDa	500 m ²	1250-1500 m ² suivant la forme du toit	+200-300% (R+1+C)	UAc	1500 m ²	2400-2800 m ² suivant la forme du toit	+ 86% (R+2+C)	UAd	900 m ²	1800 m ²	+ 100% (R+1+C)	
	PLU actuel	PLUI																																																																		
		Zone	CES	Hauteur																																																																
	UHb : CES 0,15 - R+1+C (7 + 3m)	UDa	0,5	6 + 3																																																																
	UHa : CES 0,3 - R+C (4,5 + 3,5m)	UDa2	0,5	9 + 3 pour LLS																																																																
	UH : CES 0,45 - R+C (4,5 + 3,5m) (lotissements existants)																																																																			
	UA : CES 0,5 – Hauteur R+1+C (7m + 3m)	UAc	0,7 BCP	9 + 3																																																																
			0,5 BCS	6 + 3																																																																
	UAa :CES 0,3 - R+1+C (6+3m)	UAd	0,6	7 + 3																																																																
		PLU	PLUI	Augmentation																																																																
	UDa	500 m ²	1250-1500 m ² suivant la forme du toit	+200-300% (R+1+C)																																																																
	UAc	1500 m ²	2400-2800 m ² suivant la forme du toit	+ 86% (R+2+C)																																																																
	UAd	900 m ²	1800 m ²	+ 100% (R+1+C)																																																																

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																					devrait amener environ 400 logements supplémentaires ... On approchera donc les 10.000 habitants en 2030. On peut donc considérer que l'augmentation de la densification prévue dans le PLUI dépasse très largement les objectifs d'augmentation de la population. C cadre de vie Le doublement, voire parfois le triplement de l'emprise au sol va réduire considérablement les espaces naturels, augmenter les surfaces imperméabilisées et donc les risques d'inondation en cas d'orages. Avec l'augmentation des hauteurs des bâtiments et la suppression de l'obligation des pentes de toit, l'impact visuel des nouveaux bâtiments sera aggravé (possibilité de construire des cubes, ce qui ne respecte pas la tradition architecturale d'Orgeval). Le zonage UDa2 permet de faire des projets LLS à 12 m de hauteur au milieu de zones pavillonnaires existantes. La forte densification ne s'accompagne d'aucune étude sur la circulation et le stationnement. Ces deux points sont déjà identifiés comme extrêmement problématiques, en particulier le samedi. Les autres communes environnantes étant soumises à des contraintes de densification identiques et Orgeval constituant un point d'accès à la RD 113, à l'A13 et à l'A14, cela va encore augmenter l'afflux de véhicules dans des proportions inacceptables vu la nature de la voirie à Orgeval. Le PLUI ne prévoit rien au sujet du parc-relai qui devait être réalisé à l'entrée ouest de la commune. C'est un facteur aggravant pour les difficultés de circulation et de stationnement. L'augmentation prévisible de la population va nécessiter la construction d'équipements publics supplémentaires (écoles, crèches, centres de loisirs, équipements sportifs, parcs de stationnement). Or la municipalité n'a pas anticipé cette évolution. Le PLUI ne prévoit aucune mesure pour la prévention des inondations et n'identifie pas de nouvelles zones inondables. Le débordement du ru du russe a pourtant inondé à plusieurs reprises le centre-ville, ce qui a conduit la commune à se déclarer deux fois en état de catastrophe naturelle au cours des dernières années. On peut donc considérer que le PLUI va entraîner une importante dégradation du cadre de vie des Orgevalais, et accessoirement une perte de valeur de leur patrimoine. Pour toutes ces raisons, l'impact du PLUI s'avère donc extrêmement négatif pour la population d'Orgeval		
	Obs 29	X																				Mme SUEUR a écrit : Nous soutenons la délibération numéro 2019-09 du 7/3/2019 de la mairie concernant la zone Uda3. Nous souhaitons que le principe de l'auteur demeure en R + comble	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO				
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.					
	Habitat																									
	Patrimoine bâti et/ou paysager																									
	OAP échelle communale																									
	OAP enjeux métropolitains																									
	OAP commerce et artisanat																									
	Cœurs d'îlots																									
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																									
	Conso espaces naturels et agri																									
	Développement économique																									
	Cadre de vie et environnement																									
	Propositions changement de zonage																									
	Espaces Boisés Classés - EBC																									
	Dossier et règlement écrit																									
	Règlement graphique																									
	Emplacements réservés																									
	Mobilité et stationnement																									
	Dossier -composition-organisation																									
	Autres problématiques du PLUI																									
	Hors sujet PLUI																									
																					Un passage de cette zone en R+1+ comble serait une erreur sur bien des plans. La densification de l'urbanisme sur des terrains de plus en plus petits ne favorise pas le bien vivre ensemble. La hauteur des bâtiments est un élément extrêmement important. La densification est et demeure acceptable dès lors que les nuisances sont minimisées. Par ailleurs nous ne souhaitons pas que l'harmonie actuelle soit brisée par des constructeurs en R+1+C. Laissons à notre village son caractère semi rural.	d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. De plus, l'objectif de la zone UDA est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Il est à noter que sur ces sujets, des réponses complémentaires sont apportées dans le cadre de l'analyse de l'avis communal.				
Obs 30		X			X															X	X	M POULAIN a écrit : Non à la densification. Quel projet pour la zone commerciale. Non aux logements sociaux dans le cœur des bourgs Ex Montanet. Circulation est stationnement dans le centre-ville. Moins de place de stationnement avec les constructions. À quand la Gare routière.	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. Il est à noter que sur ces sujets, des réponses complémentaires sont apportées dans le cadre de l'analyse de l'avis communal.			
Obs 31												X									Mme MOLINIÉ et M GOUBERT ont écrit : (suite Obs N°17) L'application de la règle de constructibilité principale est incohérente au regard du dimensionnement de la parcelle 1975. Je demande que la règle de la bande de constructibilité ne s'applique pas pour la parcelle 1975. Je demande que la parcelle 1975 soit divisible et constructible selon le plan ci-joint.	L'objectif de la zone UDA est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Même s'il était fait droit à la demande et comme indiqué en réponse de la précédent contribution, l'essentiel de la parcelle se situe dans la lisière d'un bois de plus de 100 hectares.				

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Obs 32							X														<p>M & Mme LAPORTE ont déposé un courrier adressé au maire d'Orgeval</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>Nous sommes propriétaire de la référence cadastrale :</p> <p>AD 126 à Montamets, 59 rue Parmentier, située en Zone UA.</p> <p>Notre jardin fait l'objet d'une mise en « éléments de paysage à préserver ».</p> <p>Dans le cadre de la révision du PLU qui a lieu en ce moment, nous vous demandons de bien vouloir consigner dans le dossier ouvert à cet effet,</p> <p>notre lettre demandant d'annuler la classification « éléments de paysage à préserver » qui nous porte préjudice et que nous jugeons injustifiée, d'autant situé en zone UA.</p> <p>Nous espérons que vous serez sensible à cette situation, et que vous apporterez votre approbation sur le bien fondé de ce courrier.</p> <p>Dans cette attente, Monsieur le Maire, nous vous adressons nos respectueuses salutations.</p> <p>M. Mme Francis LAPORTE</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cœurs d'îlots et lisières de jardins - les espaces collectifs végétalisés - les boisements urbains - les arbres identifiés et les continuités paysagères. <p>Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires.</p> <p>Dans le cas présent, le CIL est justifié. Il est proposé de le maintenir en l'état."</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO		
←Observations Courriers ou mails Concentration préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.			
	Obs 33																					<p>Mme GOUPY a écrit : Nous nous sommes rencontrés lors de la permanence du 17 Juin 2019 en Mairie d'Orgeval et vous ai déposé un courrier numéroté 14 dans le registre de l'enquête publique. Je souhaiterais apporter une rectification en ce qui concerne la profondeur de la bande de constructibilité principale prévue à 20 m dans le futur PLUI. Que cette clause soit portée à 50 m minimum voire supprimée dans la zone UDa 2. Les autres points détaillés dans mon précédent courrier restent valables.</p> <p>Je voudrais également compléter le paragraphe dans lequel j'indiquais que dans la demande de Permis de Construire la maison a été implantée à 10 m de la limite séparative afin d'effectuer un passage de 5 m et un retrait de 5 m comme indiqué dans le PLU.</p> <p>Dans le futur PLUI il est précisé que la distance minimale entre constructions ou parties de constructions non contiguës implantées sur un même terrain soit au moins égale à 6 m. Ce qui veut dire qu'il restera 4 m entre la construction et le passage alors qu'il y a une ouverture sur la façade.</p> 	cf Obs 14 sur le Registre, du même contributeur.	
	Obs 34	X	X	X								X											<p>M JUILLET Maire d'Orgeval a écrit : Lors de sa séance du 7 mars 2019, le Conseil Municipal de la ville d'Orgeval a donné un avis défavorable au projet de PLUI considérant l'insuffisance de définition d'une OAP pour la zone sud prévoyant un quartier mixte à dominante habitat.</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique en cours pour le PLUI, la ville d'Orgeval fait part ci-après de ses propositions pour combler les lacunes du projet après avis unanime de la commission urbanisme communale réunie le 4 juillet 2019 :</p>	Le remarque précisant l'avis communal sera prise en compte conformément à celle transmise par l'EPFIF.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p style="text-align: center;">←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>L'OAP couvre une zone délimitée en jaune en annexe et une première phase est définie avec les caractéristiques suivantes :</p> <p>Cette phase couvre une surface d'environ 24 000 m² (parcelles AA15, AA139, AA260, AA263, 10, 11, 13, 14) et est à dominante habitat. Elle comprendra 240 logements environ définis dans la fourchette de 40% de logements sociaux (96 environ) avec une densité globale de 100 logements maximum à l'hectare et 50% de logements sociaux avec une densité globale de 80 logements maximum à l'hectare.</p> <p>La ville d'Orgeval estime que le bas de la fourchette pour la densité est préférable,</p> <p>Un épannelage des volumes sera réalisé entre la RD 113 et la zone pavillonnaire avec une hauteur maximale le long de la RD de 15 m comme c'est le cas pour le reste de la zone des 40 Sous.</p> <p>Le projet devra également mettre au point des accès sur la RD et la rue de la Maison Blanche.</p> <p>L'ensemble du projet doit être qualitatif au plan de l'environnement et de l'architecture et prévoir des mesures de protection contre les incidences de la proximité du CD 113. Les équipements collectifs (crèches, écoles...) nécessaires seront prévus dans la zone des 40 Sous et/ou en collaboration avec la ville de Morainvilliers-Bures pour exclure des rabattements sur le centre-ville.</p> <p>Le reste de la zone Ouest des 40 Sous devra être reclassé en UEm.</p> <p>Je vous remercie pour la prise en compte de ces remarques</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						
Obs 35																					<p>L'association « Cœur d'Orgeval » a écrit : Une contribution sous forme d'une brochure résumant des contributions collectives portant sur l'enquête publique du PLUI signées par 166 personnes</p> <p>Le texte de cette brochure est le suivant :</p> <p>« Contributions collectives Enquête publique sur le PLUI</p> <p>Attention</p> <p>L'enquête publique sera le seul moment où vous pourrez exprimer votre avis</p> <p>L'association Cœur d'Orgeval est une association de Vie et de Ville qui s'implique dans les projets de la vie locale, sur les aménagements de la commune, donne la priorité au respect de la qualité de vie et de l'environnement, créé du lien social et intergénérationnel au travers d'animations locales.</p> <p>La Communauté Urbaine GPS&O a présenté en avril 2018 aux élus d'Orgeval une proposition de PLUI pour que la commune puisse faire part de</p>	Cf réponse Mail 510

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>son avis et au besoin faire des propositions de modification des aménagements du territoire avant le vote de décembre 2018.</p> <p>L'Association Cœur d'Orgeval, informée lors des réunions de la Communauté Urbaine, a décidé de faire des ateliers d'information et de travail pour les Orgevalaises et Orgevalais sur le contenu du PLUi en cours d'étude en 2018.</p> <p>Vous trouverez dans ce document 4 contributions et 10 propositions à l'enquête publique que notre association propose et met à disposition de l'ensemble des Orgevalaises et Orgevalais et bien sûr de la mairie.</p> <p>1^{ère} CONTRIBUTION, 7 Propositions.</p> <p>Limiter l'impact des nuisances environnementales du trafic routier sur les routes départementales 153,154,113 et sur l'autoroute A13. Reconsidérer et préciser la typologie des entrées de ville pour contribuer à l'armature verte et soutenir la contribution au paysage et au fonctionnement écologique du territoire.</p> <p>2^{ème} CONTRIBUTION, 1 Proposition.</p> <p>Orgeval doit rester la porte d'entrée de l'espace rural.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Supprimer 106 constructions prévues dans les OAP « Villennes » (1,3) et « Vente Bertine » ▪ Limiter à 200 logements maximum le quartier Maison Blanche (au lieu de 400 phase 1 dans le PLUi) ▪ Créer à la place un espace constructible de 26 500 m² au nord d'Orgeval, avenue de Fauveau, pour 185 logements. <p>3^{ème} CONTRIBUTION. 1 Proposition.</p> <p>Protéger la trame verte qui vient jusqu'aux abords du centre-ville.</p> <p>4^{ème} CONTRIBUTION, 1 Proposition.</p> <p>Modifier une fiche de protection patrimoniale du hameau de Colombet /chemin du Ru /rue de Colombet qui comporte une erreur.</p> <p style="text-align: center;">PREMIERE CONTRIBUTION COLLECTIVE</p> <p>Apaiser le trafic routier, limiter l'impact des nuisances environnementales, faciliter les circulations douces sur les routes départementales 153,154,113 et sur l'autoroute A13.</p> <p>Le PLUi de la CU Communauté Urbaine et de la commune d'Orgeval propose une OAP appelée : Orgeval-Villennes-Sur-Seine-Les Quarante Sous (cf. : OAP de secteurs à enjeux métropolitains).</p> <p>Les éléments de contexte cités dans le PLUi de décembre 2018 sont incomplets.</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>Nos propositions pour une vision plus proche de la réalité du terrain :</p> <p>S'il est vrai que le secteur des Quarante Sous est l'une des plus importantes zones d'activités commerciales d'Ile-de-France en surface (63 hectares), il est aussi vrai que ce secteur souffre d'un effondrement de sa fréquentation et d'un enchaînement en cascade de fermetures de commerces dues à plusieurs choses.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extension et la création de grands centres commerciaux concurrents à Chambourcy, Aubergenville et dans une moindre mesure Plaisir et Les Clayes-Sous-Bois. ▪ L'augmentation de la circulation sur la RD113 qui décourage le chaland, ▪ Des accès à la zone d'activité, à la ville et aux commerces inadaptés, compliqués voire dangereux. <p>Par ailleurs, certes l'offre commerciale est majoritairement autour de l'équipement de la maison, la culture, les loisirs, 1 équipement personne, le jardinage et l'alimentaire, les services d'hôtellerie et de restauration (il n'y a plus de vente de caravanes comme dans le PLUi). Mais il convient de considérer aussi l'installation de services à la personne et les entreprises de BtoB. De facto en 2019 les activités sont déjà mixtes. De ce fait il conviendra de prévoir, autant que faire se peut, de favoriser le transfert des activités implantées à Orgeval.</p> <p>L'offre principale pour l'équipement de la maison était le centre commercial Art de Vivre. Depuis plusieurs années il est en déclin, acté par des créations de commerces semblables à Chambourcy et Aubergenville et dans une moindre mesure par les créations [tensions de Plaisir et des Clayes-sous-Bois mais aussi victime du vieillissement des infrastructures et de l'inadaptation des accès tiers ainsi que de la quasi-inexistence d'un réseau cohérent de trottoirs et de pistes cyclables.</p> <p>La vaste zone de chalandise est très bien équipée en zones commerciales, le chaland est donc très sollicité. Mais pour être attractif il faut être original, facile d'accès, proposer des offres nouvelles. Le renouvellement des Quarante Sous doit s'inscrire en complémentarité de l'existant et donc intégrer aussi des entreprises de BtoB et pas uniquement des commerces.</p> <p>Le PLUi définit des orientations d'aménagements que nous avons analysées et sur lesquelles nous faisons des remarques et des propositions.</p> <p>LA PREMIERE ORIENTATION DE L'OAP ORGEVAL-VILLENNES-LES QUARANTE SOUS :</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>Apaiser et structurer la route des Quarante Sous au travers d'un boulevard urbain végétalisé qui doit permettre la cohabitation entre les différents modes de transports (modes doux, automobiles, poids lourds) ».</p> <p>Nos remarques et propositions :</p> <p>Il manque plusieurs points dans l'analyse :</p> <p>La D113 qui longe Orgeval est desservie au nord par la D154 (rue de Vernouillet) dont le trafic routier va augmenter très fortement et pourrait même aller jusqu'à un doublement.</p> <p>Il est indispensable d'intégrer dans l'analyse de l'OAP la future augmentation du trafic routier due à deux projets en cours du con- départemental. Le contournement de Verneuil Vernouillet c'est un budget de l'ordre de 30 M€ et 13000 véhicules/jour avec démarrage opérationnel des travaux fin 2019 (source département des Yvelines Jean-François Raynal Conseiller Départemental).</p> <p>Le chiffre de 13000 véhicules est fortement contesté par les associations de défense de l'environnement qui tablent plutôt sur au ns 15000 véhicules. Source ADIV-Environnement, Bien vivre à Vernouillet, AVL3C, COPRA, Triel Environnement, Villennes Initiatives.</p> <p>Les services du département 78 estiment que « la création d'une voie nouvelle de contournement au sud des communes de Vernouillet et de Verneuil -sur-Seine va permettre de délester la traversée des centres-villes du trafic de transit et contribuer à améliorer la qualité de vie des Yvelinois résidant sur ce secteur ». Source 78actu.</p> <p>www.yvelines.fr/cadre-de-vie/deplacements/routes-transport/154-contournement-de-verneuui-sur-seine-vernouillet/</p> <p>1.Le projet de liaison RD190-RD30 avec la création d'un nouveau pont sur la Seine à Achères</p> <p>Détournement du trafic qui transite actuellement dans le centre-ville de Poissy et de Carrières Sous Poissy et l'orientation vers le pont de Triel-sur-Seine puis vers Orgeval.</p> <p>Plusieurs associations contre le pont d'Achères (non au pont d'Achères, le COPRA...) annoncent une très forte augmentation du trafic se basant sur l'étude EGIS Mobilité (jusqu'à +100%).</p> <p>La création du pont d'Achères et la requalification des RD190 et RD30 vont certes délester le trafic des centres-villes de Poissy et de Carrières sous Poissy, mais en même temps le cumul des transits en provenance de</p>	

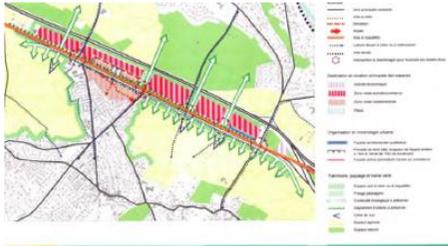
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>Verneuil/Vernouillet et de Poissy se rejoindront à Orgeval de sorte que le trafic augmentera de manière excessivement importante.</p> <p>http://non-pont-acheres.org/projet-routier-liaison-rd30-rd190-association/infos-intox-verites-projet-de-liaison-rd30-rd190-pont-dacheres/</p> <p>https://www.yvelines.fr/cadre-de-vie/deplacements/routes-transports/rd-190rd-30-pont-a-acheres/</p> <p>En conclusion l'enjeu de la maîtrise du flux de véhicules et notamment de camions devient un élément majeur.</p> <p>Les propositions du PLUi « une restructuration » comme évoquée dans le PLUi (il s'agit de travaux légers ayant généralement pour le partage de la voie, l'agrément du parcours et une meilleure qualité du paysage) ne tiennent pas suffisamment compte des nuisances ainsi que des conditions de sécurité pour les usagers, piétons, cyclistes ou automobilistes d'une part dans la situation actuelle et d'autre part ne tiennent pas compte de l'évolution du trafic routier à court terme.</p> <p>Le simple « aménagement des carrefours » pour la prise en compte des circulations douces sous-estime la dangerosité du trafic</p> <p>La « création d'une déviation de l'axe des quarante sous pour distinguer la partie « habitable » de celle destinée uniquement aux activités et commerces » n'est pas précisée or l'intense trafic routier qui se déversera sur cette route départementale ne pourra pas être absorbé sans causer des dommages sur la qualité de vie et l'environnement des habitants d'Orgeval.</p> <p>Contrairement à ce qui est écrit dans le PLUi les bâtiments de la zone d'activité ne feront pas écran contre le bruit nous le constatons déjà aujourd'hui. Par ailleurs la création d'un nouveau quartier d'habitations en retrait de seulement 15 mètres de cette route solution anti-bruit va à rencontre de tout ce qui se fait en termes de qualité de vie notamment vis-à-vis du bruit. Il suffit de regarder tout ce qui a été mis en œuvre à Poissy le long de l'A14, à Chambourcy le long de la RDI 13 pour comprendre que cette proposition n'est pas viable humainement.</p> <p>Nous sommes favorables à une évolution de l'aménagement et notamment routier et pour ce faire nous formulons plusieurs propositions alternatives, qui peuvent être prises une par une ou faire l'objet de solutions mixtes, notamment pour protéger efficacement les habitants mais aussi pour créer une entrée de village cohérente avec l'identité urbaine et rurale d'Orgeval.</p> <p>1^{ère} proposition : Création d'un accès autoroutier entrée / sortie simple sur l'autoroute A13 au niveau du pont de la rue de Vernouillet. Cette solution</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p style="text-align: center;">←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>permettra d'éviter que tout ou partie du trafic en provenance de la rue de Vernouillet et du pont de Triel ne se déverse sur la RD113.</p> <p>Faire en sorte que la restructuration annoncée de l'échangeur autoroutier du carrefour RD 153/RD113 anticipe la création d'un autre échangeur en amont sur l'autoroute au niveau de la RD 154.</p> <p>2^{ème} proposition : Modification de la RD113. Créer un encaissement de plusieurs mètres de la RD113 tout le long de la commune d'Orgeval. Cette solution permettra de limiter fortement les nuisances pour les habitants, exemple le long de l'A14.</p>  <p style="text-align: right;">Exemple A14</p> <p>3^{ème} proposition : Créer une déviation du boulevard urbain. La déviation est évoquée dans le PLUI mais pas précisée, s proposons de préciser l'attendu de cette déviation et pour ce faire de s'inspirer de ce qui a été fait à Chambourcy.</p> <p>Une seule voie double de la RD113 actuelle sera conservée et mise en sens unique, la voie actuellement du côté commerces. L'autre sera détruite et remplacée par une protection de terre végétalisée de hauteur suffisante pour faire barrière phonique et qui prendra piste cyclable et trottoir sécurisés.</p> <p>Créer une nouvelle voie double le long de l'A13 en sens unique. Cette voie existe déjà partiellement elle serait à restructurer.</p> <p>Cette configuration du réseau de mobilités permettra de limiter considérablement les nuisances pour les riverains et une meilleure</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>accessibilité à l'ensemble de la zone d'activité.</p>  <p><i>Schéma de principe</i></p> <p>4^{ème} proposition : Un maillage de liaisons douces se raccrochant aux liaisons existantes et programmées est prévu dans le PLUi. Ce maillage devrait faire l'objet d'une OAP intercommunale pour s'assurer qu'une piste cyclable bien réalisée dans une commune ne finisse pas dans le vide à son arrivée dans la commune voisine. Ainsi pour Orgeval rien ne permet de dire que les pistes cyclables envisagées permettent d'aller jusqu'à la gare de Villennes ou de Poissy à vélo.</p> <p>Pour s'assurer de l'efficacité des pistes cyclables les connexions entre les réseaux des Alluets le Roi, de Morainvilliers, de Villennes Sur Seine et de Poissy doivent être précisées dans le PLUi.</p> <p>Les aménagements et restructurations des routes pour y inclure sur les bandes roulantes existantes ou à la place des trottoirs existants des pistes cyclables sont à proscrire.</p> <p>Nous proposons de créer des franchissements piétons et cyclistes des infrastructures de type passerelles, par exemple le chemin le plus direct et le plus court le long de la route sera privilégié pour longer la RD113 entre Orgeval et Poissy et le futur camp du PSG.</p> <p>LA SECONDE ORIENTATION DE L'OAP ORGEVAL-VILLENNES-LES QUARANTE SOUS :</p> <p>Cela consiste à développer un quartier mixte de logements (1^{ère} tranche 400 logements), services, commerces et activités de part et d'autre de la route des Quarante Sous, dans la partie déjà urbanisée située entre la rue de la Maison Blanche à l'Ouest et l'avenue Pasteur à l'Est par le renouvellement progressif du tissu urbain ;</p> <p>....Le PLUI prévoit « Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement : de 75 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute, y compris le secteur des « Terres Fortes » ; de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD113, y compris le secteur des « Terres Fortes » ;...</p> <p>Limiter le nombre de construction dans le sud d'Orgeval et dans le hameau des Feugères</p> <p>Les compositions et morphologies « urbaines » décrites pour atteindre cet objectif manquent de cohérence, de précisions, d'une avec l'identité du</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>village d'Orgeval et d'autre part avec l'augmentation du trafic et enfin par rapport aux évolutions des infrastructures.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tout d'abord il convient de préciser que la morphologie de l'habitat d'Orgeval est essentiellement individuelle et s'est développée le long du réseau viaire qui date du début de 20^{ème} siècle. Actuellement le quartier Dammann / Maison Blanche représente 10 à 15% du total des habitations de la commune. ▪ Le nombre de logements annoncé dans le PLHi (400 logements dans une première tranche) dans l'espace Dammann / Maison Blanche, semble disproportionné pour une petite ville comme Orgeval. D'une part parce que la surface nette restante après installation des services, commerces et infrastructures communales serait très faible. D'autre part parce que le quartier Maison blanche représenterait à terme plus de 30% du total des habitations de la commune. Cela revient à créer un grand bouleversement de tous les flux avec des conséquences énormes sur les infrastructures de la commune ce qui n'est pas pris en compte dans le PLUi puisque par exemple aucune me supplémentaire n'est prévue pour délester le réseau viaire du début du 20e siècle existant. ▪ Le traitement acoustique est inexistant. L'implantation des logements avec une bande de retrait de 15 mètres et les bâtiments commerciaux annoncés comme barrière phonique sont des mesures dérisoires pour lutter efficacement contre les nuisances (bruit intense, émanations des voitures en permanence) compte tenu de l'augmentation prévisible du trafic routier. <p>En conclusion avec l'aménagement tel que décrit dans le PLUi et PLHi, il n'y a pas d'apaisement pour les riverains mais bien au contraire une aggravation des nuisances.</p> <p>Le boulevard urbain prévu avec une circulation hyper dense n'a rien à voir avec l'identité d'Orgeval et surtout la création d'un nouveau quartier d'habitations en retrait de seulement 15 mètres de cette route sans solution anti-bruit sérieuse va à l'encontre de tout ce fait en termes de qualité de vie notamment vis-à-vis du bruit. Pour voir comment sont traitées sérieusement les nuisances il faut regarder tout ce qui a été mis en œuvre chez nos voisins immédiats à Poissy le long de l'A14, à Chambourcy le long de la RD113 pour comprendre que la proposition actuelle du PLUi n'est pas faisable en l'état.</p> <p>Nous sommes favorables à une évolution de l'habitat dans le secteur Maison Blanche et pour ce faire nous formulons plusieurs propositions alternatives notamment pour protéger efficacement les habitants mais aussi pour créer</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p style="text-align: center;">←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>une entrée de village cohérente identité rurale et rurale d'Orgeval plus à taille humaine.</p> <p>Pour préserver la qualité paysagère et environnementale et inciter à un développement rural en cohésion avec le paysage actuel d'Orgeval, il convient de respecter l'identité du village qui représente la première rupture avec la continuité urbaine dense et le début d'un espace urbain et rural. Orgeval est le fer de lance de la ruralité dans GPS&O.</p> <p>L'aspect de l'entrée de ville à créer devra refléter une image, verdoyante, calme et apaisante. Pour ce faire il faut mettre en œuvre une solution acoustique paysagère tout le long de la RD113 entre les habitations et l'espace d'activité.</p> <p>Le traitement de toutes les lisières entre l'espace urbanisé de la zone d'activité et l'espace habité est un point positif du projet de PLUi mais il doit être renforcé. Les lisières doivent systématiquement prévoir des corridors verts qui incluent des pistes cyclables et trottoirs pour les piétons pour favoriser les circulations douces.</p> <p><u>Organisation viaire et mobilités douces</u></p> <p>Les principes d'aménagements, les quantités et les implantations prévus pour des pistes cyclables et des espaces piétons sécurisés semblent corrects mais restent à préciser notamment pour ce qui concerne les liaisons avec les réseaux des villes voisines équipées re. Ils devront être traités de manière à créer un réseau cohérent qui permette la circulation intra et extra-muros pour Orgeval villes avoisinantes notamment vers les pôles gares de Villennes, Poissy et la gare routière (le hub multimodal). Pour l'ensemble des futures constructions / bâtiments, et notamment de la zone d'activité, il faut prévoir des emplacements sécurisés pour les vélos et tous les moyens de déplacements doux. Actuellement la quasi-totalité des carrefours sont inaccessibles voire dangereux pour les cyclistes. Il conviendra de considérer le passage en circulation douce. Par ailleurs les pistes cyclables actuelles manquent cruellement d'interconnexions entre elles il faudra prévoir ces connexions indispensables pour une meilleure efficacité</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI			
																						<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>	
																						<p>Nous partageons l'objectif de pacification de l'axe des quarante sous. Compte tenu du trafic routier il convient de préciser les orientations en matière de protection du village pour les futurs habitants et l'aspect que devra refléter cette entrée de ville pour marquer la rupture un espace urbain plus dense représenté par la zone d'activité.</p>  <p>3^{ème} proposition : Les constructions de logements doivent être implantées dans la continuité du tissu rural actuel. Les services, commerces devront constituer un point central, un lieu de rencontre, entre le bâti actuel et futur.</p> <p>Le PLUi prévoit une première tranche de 400 logements que nous proposons de ramener à 200 maximum en épargnant de l'espace naturel et agricole, voir la 2^{ème} contribution ci-après.</p> <p>4^{ème} proposition : Compte tenu de la proximité du futur « boulevard » il convient de prévoir une solution efficace pour contrer les nuisances environnementales et marquer une rupture entre un urbain dense et la petite ville d'Orgeval.</p> <p><i>Dans tous les cas.</i></p> <p>Créer entre la RD113 et Orgeval sud une solution anti-bruit (par exemple un merlon de terre végétalisé comme ce qui a été réalisé à Chambourcy).</p> <p><i>Mobilité douce.</i></p> <p>Derrière le merlon côté village se situera la piste cyclable et les trottoirs sécurisés. Cette solution sera réalisée tout le long de la RD 113 de Maison Blanche jusqu'à la rue de Villennes (rond-point du Novotel) et prolongée au-delà le long de l'A13 vers le campus du PSG en prévoyant un passage sécurisé pour les piétons et les cyclistes au niveau de l'A13 pour rejoindre la piste cyclable autour du PSG. La ligne droite étant la plus courte et la plus simple elle sera gérée par des passerelles piétons et cyclistes.</p> <p>Le partage de la voie, des carrefours et des ronds-points est absolument à éviter sur les RD113,153 et 154 pour les piétons et les cyclistes.</p> <p><i>Vues.</i></p> <p>Les cônes de vues sur les plans sont orientés vers l'autoroute A13 or les belles vues sur Orgeval à préserver sont dans l'autre sens</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						 <p>LA QUATRIEME ORIENTATION relève de la préservation et de la sanctuarisation des corridors verts et des espaces naturels et agricoles jouxtant la zone des quarante sous.</p> <p>Intégrer le nord d'Orgeval dans la future OAP Villennes-Coudraie pour profiter des transports en commun, des services et des commerces de ce nouveau quartier.</p> <p>L'identité d'Orgeval, porte d'entrée de l'espace urbain et rural.</p> <p>Le paysage Orgevalais est atypique.</p> <p>Il représente la première rupture dans la continuité urbaine dense. Orgeval est le fer de lance de l'espace rural. C'est la première petite ville à la typologie rurale qui fait face à des villes urbaines à forte densité avec ses corridors verts et ses espaces naturels et agricoles. A cet égard la sanctuarisation des espaces agricoles exploités, des espaces naturels et boisés situés au sud d'Orgeval constitue un élément incontournable pour comprendre comment aménager les entrées de ville et la zone d'activité. Stopper le grignotage d'espace agricole commence à Orgeval Sud après l'A13 et la RD113.</p> <p>En revanche le nord d'Orgeval, de l'autre côté de l'A13 en bordure de Villennes et de Poissy, proche du golf de Villennes et le secteur Fauveau-La Coudraie, est déjà inclus dans une continuité urbaine dense. Actuellement ces espaces sont en petite partie consacrés à l'agriculture ou boisés ou des terrains aux usages incertains ou provisoires. L'accès pour les activités agricoles est compromis. D'une part il convient de préserver le long de l'A14 une bande naturelle contre les nuisances complétée si nécessaire par la création d'un mer ion de terre végétalisé, ce qui sera un plus pour la continuité écologique. D'autre part il faut ancrer cet espace dans le nouveau quartier en cours de création de long de la future avenue de Fauveau.</p> <p>7^{ème} proposition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Sanctuariser Orgeval Sud comme porte d'entrée de l'espace rural ◆ Supprimer dans le sud d'Orgeval l'OAP communale Vente Bertine et deux des secteurs de l'OAP Villennes (pour 26 500m²) ◆ Permettre la construction de logements le long de la future avenue de Fauveau (sur 26 500 m²) et l'intégrer à l'OAP Villennes-La Coudraie voir notre deuxième contribution 	

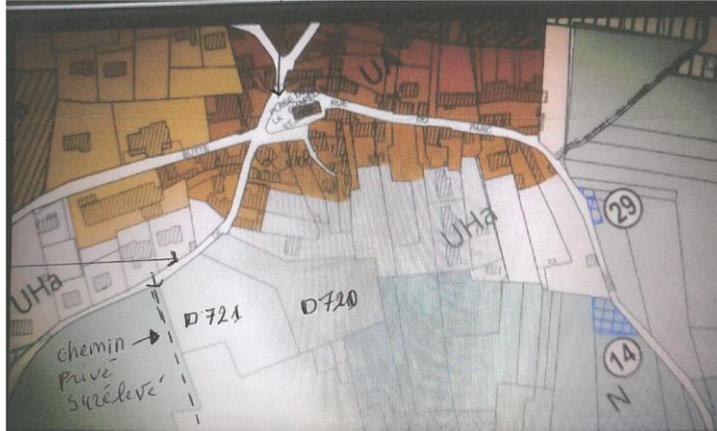
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p style="text-align: center;">←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	DEUXIEME CONTRIBUTION COLLECTIVE																					
	<p>Limiter les constructions dans le sud d'Orgeval et dans le hameau des Feugères, pour sanctuariser les espaces agricoles, naturels et boisés d'Orgeval Sud comme « porte d'entrée de l'espace rural » et partie intégrante de l'armature verte du paysage et du fonctionnement écologique du territoire de GPS&O.</p> <p>PLUi arrêté OAP de secteurs à Enjeux Métropolitains LE SECTEUR FAUVEAU-LA COUDRAIE</p> <p>Le secteur Fauveau-La Coudraie tel que défini dans l'OAP éponyme occulte totalement le côté nord Orgevalais de la future avenue de Fauveau sur le territoire d'Orgeval.</p> <p>Comme indiqué dans la présentation du PLUi « Au nord de la départementale D113, en contrebas de la A13 et de la A14, s'étire un ensemble de terrains diversement occupés par des terres agricoles, un golf à l'Ouest, des terrains aux usages incertains ou provisoires... »</p> <p>Dans le nord d'Orgeval, de l'autre côté de l'A13 en bordure de Villennes et de Poissy, le secteur Fauveau-La Coudraie, est déjà inclus dans la continuité urbaine dense. Les terrains situés côté Orgeval en bord de la future avenue de Fauveau sont suffisamment loin de l'A14 pour, d'une part conserver la fonction d'écran naturel et végétal et d'autre part envisager une destination de constructions le long de la future avenue de Fauveau. Ces aménagements seraient parfaitement en phase avec le développement du quartier prévu dans cette OAP. La continuité écologique sera assurée le long de l'A14. Il est à noter que des terrains situés côté Orgeval sont d'ailleurs déjà bâtis par un service du département.</p> <p>1^{ère} proposition :</p> <p>Créer une bande constructible peu large de 26 500M² le long de la future avenue de Fauveau côté Orgeval sur une base de 70lgts/ha. La profondeur du terrain à cet endroit est suffisante pour créer un espace constructible et en même temps préserver suffisamment la protection naturelle contre les nuisances et la continuité écologique.</p> <p>Pas de consommation d'espace naturel. Pour compenser ce classement des terrains N et A en constructible nous proposons de supprimer l'équivalent en surface à construire dans Orgeval Sud.</p> <p>Les OAP de secteur à échelle communale « Villennes », (secteur 1 et 3 supprimés soit 15 500M²) et Vente Bertine (11000M² supprimé) soit un total de 26500M² laissé en zonage N ou A.</p>																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					<p>Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.</p>		
																						<p>En effet ces deux OAP persistent à vouloir construire dans le sud d'Orgeval et auront pour résultat d'aggraver les problématiques de circulation et de stationnement du réseau viaire qui date du début 20^{ème} siècle. En mai 2019 la circulation et le stationnement est déjà devenue un grave problème pour la population.</p> <p>La création d'un nouveau quartier Fauveau d'Orgeval aura une triple vocation :</p> <p>Limiter fortement les constructions dans le sud d'Orgeval pour contrer l'aggravation des problèmes de circulation.</p> <p>Mieux préserver la continuité rurale du côté Orgeval Sud en conformité avec le PADD et les règles du PLUi</p> <p>Créer un nouveau quartier au nord d'Orgeval s'intégrant dans l'espace urbain du futur quartier Fauveau. Une coopération intercommunale pourra se mettre en place. Ainsi les Orgevalais habitant rue de Fauveau pourraient bénéficier de tous les équipements du nouveau quartier (transports publics, commerces, équipement public, square, etc....).</p> <p>TROISIEME CONTRIBUTION COLLECTIVE</p> <p>Trames Vertes Trames Bleues LES RESERVOIRS ET SITES D'INTERET ECOLOGIQUE</p> <p>Les réservoirs de biodiversité :</p> <p>Le bois d'Abbécourt, partie de La forêt des Alluets, constitue un ensemble paysager de 80 ha remarquable par la présence de coteaux boisés et d'une zone humide qui en font ses principaux attraits. Ce site est parcouru par un chemin de grande randonnée.</p> <p>Une des particularités d'Orgeval est la continuité écologique forte depuis le bois d'Abbécourt jusqu'au cœur de village situé dans un talweg.</p> <p>Des collines qui entourent le centre-ville se répandent des flux d'eau non maîtrisables auxquels s'ajoutent les flux du Ru de Russe. L'ensemble des flux se rejoignent en amont du centre-ville au lieu-dit Dessous de l'Aulnette. Entre 2016 et 2018 deux graves inondations du centre-ville se sont produites.</p> <p>La classification zonage prévue au PLUi du dessous de l'Aulnette est N. Du fait de ces caractéristiques cette classification n'est pas adaptée</p> <p>1^{ère} proposition : Eu égard à la qualité paysagère de cette zone qui est un espace naturel, écologique et forestier, il convient de protéger cette zone de</p>	

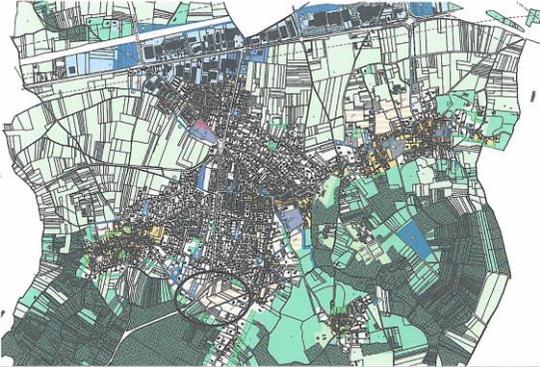


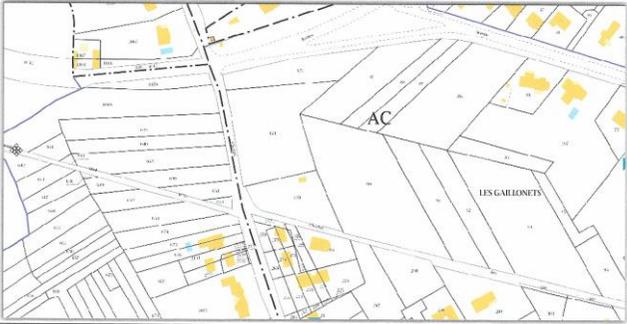
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>toute construction ou activité qui ne serait pas compatible avec le maintien de leur qualité. Il est prévu un classement en zone N dans le PLUi.</p> <p>Le fait que ce terrain soit le réceptacle de flux d'eau non maîtrisables et soit traversé par un Ru le qualifie pour être potentiellement déclaré en zone humide à préserver en lien avec l'orientation d'aménagement trame bleue. Nous proposons donc de classer tout ou partie du lieudit « Dessous de l'Aulnette » en secteur Nph zone naturelle humide.</p> <p>QUATRIEME CONTRIBUTION COLLECTIVE</p> <p>Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, fiche de protection hameau de Colombet/Chemin du Ru/rue de Colombet Ensemble Cohérent Patrimonial.</p> <p>1^{ère} Proposition</p> <p>Sortir le nouveau quartier Feucherolles-Colombet des limites du tracé. Intégrer dans le zonage l'ensemble de maisons parmi les plus anciennes d'Orgeval situées rue de Colombet le long du parc de la Brunetterie et du Dessous de l'Aulnette qui sont à considérer comme EPUR, édifices patrimoine urbain</p>  <p>PRINCIPALES CARACTERISTIQUES</p> <p>La morphologie & l'implantation des constructions de la fiche de protection hameau de Colombet/chemin du Ru/rue de Colombet est incorrecte. D'une part elle intègre le nouveau centre-ville en cours de construction qui n'est pas un ensemble cohérent patrimonial. D'autre part elle n'intègre pas un ensemble de maisons parmi les plus anciennes d'Orgeval situées rue de Colombet le long du parc de la Brunetterie et du Dessous de l'Aulnette. Le tracé des limites du secteur « hameau de Colombet/chemin du Ru/rue de Colombet » tel que proposé dans le PLUi comprend le site du projet de constructions neuves Feucherolles Colombet qui ne comporte aucun élément architectural remarquable. Il convient de retirer cet espace du zonage de la fiche de protection.</p> <p>En revanche, il ne comprend pas les maisons du chemin du Ru et de la rue de Colombet qui sont parmi les plus anciennes d'Orgeval.</p> <p>DISPOSITIONS PARTICULIERES</p> <p>EPUR. Qualité urbaine & architecturale, traitement de la façade, enduits colorés. Composition : les formes des portes existantes et fenêtres sont conservées.</p> <p>NB : Ce texte a été suivi de 166 signatures pour soutenir les contributions de l'association</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Obs 36											X									<p>MME MEHAUTE, M & MME CARICONDO ont écrit : Concernant les terrains situés sur le hameau de la Chapelle à 70 m de la chapelle et de la place Orgeval. Nous souhaitons que la destination de ce terrain soit revue (actuellement classé agricole) par un classement en UHA (comme pour les terrains immédiatement sur le côté gauche et en face) ou une autre classification en terrain constructible.</p> <p><u>Nos remarques</u></p> <p>1 ces terrains sont très proches de la place de la Chapelle (70 m) donc non excentrés et pourront apporter face à la rareté des terrains constructibles de ce secteur, une nouvelle zone de constructibilité. /Ces terrains ne sont plus cultivés depuis des décennies.</p> <p>2 Les terrains donnent directement sur toute leur longueur sur la rue de la grande fontaine.</p> <p>3 Des habitations sont déjà construites face à ces terrains ainsi que sur le côté gauche une propriété est attenante (numéro du terrain 720.)</p> <p>À l'extrémité droite (numéro de terrain 721) un chemin privé (propriété famille Thuillier et surélevé pour un accès aux terrains situés au-dessus de nos terrains donc pas d'enclavement.</p>	<p>Les parcelles sont actuellement classées en zone agricole au PLU. Le PLUi reprend ce zonage notamment du fait qu'elles se situent dans la lisière (bande de 50 m) d'un massif de plus de 100 hectares. À noter que la commune a demandé dans son avis l'inscription d'un emplacement réservé sur le Nord de la parcelle D 720 pour la réalisation d'un aménagement paysager. S'il est donné suite à cette demande, les propriétaires pourront mettre en demeure la commune d'acquiescer la partie de la parcelle frappée par cet emplacement réservé.</p>
	Obs 37			X								X									<p>Mme TREBOIT a écrit : Demande d'extension du périmètre d'application de l'OAP "Vente Bertine" avec une requalification du zonage du secteur des "Gaillonets" à ORGEVAL dans le PLUi de GPS&O</p> <p>Orgeval, comme de nombreuses communes d'Ile-de-France, connaît actuellement un manque de logements pour répondre aux besoins des</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur ont été définies d'après une étude capacitaire mettant en exergue la nécessité de préserver le cadre naturel des vergers</p>



Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					habitants qui souhaitent s'y installer. En conséquence Orgeval est en recherche de zones d'expansion urbaine. Pour remédier à ce manque d'espace à urbaniser, l'OAP secteur "Vente Bertine" a été établie dans le projet du PLUi de GPS&O. Le secteur des "Gaillonets", prévu pour être urbanisable, s'étend sur une superficie d'environ 48 600 m² , qui englobe l'OAP "Vente Bertine" du PLUi de GPS&O d'une superficie d'environ 11 000 m ² , il se situe en entrée de ville ouest en bordure du CD-45. Si ce secteur n'était pas urbanisé, il constituerait un pôle tentant pour une occupation « sauvage ». Il est bordé sur trois côtés, au nord, à l'est et au sud par des parcelles déjà urbanisées et sur le quatrième coté à l'ouest par une forêt. D'une part, avec cette requête nous vous demandons que le secteur des "Gaillonets" soit inclus dans sa totalité dans l'OAP "Vente Bertine". L'aménagement de ce secteur a pour objectif de réaliser une opération d'ensemble regroupant des logements diversifiés dans un souci de cohérence et de qualité architecturale et paysagère. Cette extension du périmètre d'application de l'OAP répond à la recherche de densification sur la commune d'Orgeval. Son accès depuis le CD-113 ou depuis l'ouest, ne créera pas de circulation de transit supplémentaire en centre-ville puisque située en bordure du CD- 45. Ne construire à la périphérie d'Orgeval que des logements sociaux, comme spécifié dans l'OAP "Vente Bertine" actuelle ne répond pas à la notion de mixité et donne le sentiment de les éloigner de la vie de la cité. D'autre part, le sud et l'ouest de l'OAP secteur "Vente Bertine" sont définis dans le PLUi comme une continuité paysagère qui en fait représente la pérennisation d'un délaissé urbain de près de 37 600m², ce qui va l'encontre la loi SRU , et qui devra être compensé par l'urbanisation de zones agricoles sur d'autres secteurs de la commune. Pourquoi se limiter à une partie de la surface de ce secteur et introduire 100% de logements sociaux sur cette zone. En y associant la totalité du secteur des "Gaillonets", dénomination historique de ce secteur et non "Vente Bertine" on éliminerait cette dent creuse, de plus l'urbanisation de la totalité de ce secteur implique une meilleure cohésion du bâti. En 2008, avec les 45 propriétaires du secteur des "Gaillonets", lors de l'élaboration du PLU d'Orgeval en vigueur actuellement, nous avons fait une requête similaire pour maintenir une possibilité d'urbanisation future de ce même secteur Gaillonets. Cette requête avait été reçue favorablement pour les parcelles situées à l'est du chemin de la côte iFarot classées 2AU, et les parcelles situées à l'ouest du chemin de la côte à Farot sont classé zone naturelle dans le PLI actuel, sur une largeur d'environ 100 m de la forêt	et des espaces boisés (bande de 50m inconstructible, massif boisé de plus de 100ha.). L'OAP Vente Bertine permet de répondre aux obligations de la commune en matière de production de logements sociaux, structurer l'entrée de ville et préserver les vergers existants, ainsi que les espaces naturels environnants. Une extension de l'OAP serait contraire aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles fixés par le PADD.	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d' ilots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>existante. Elles sont actuellement en friches couvertes de taillis plus ou moins dense mais ne sont pas des EBC. Nous vous demandons donc que la limite de l'Espace Boisé Classé soit ramené dans le PLUi à ce qu'il est dans le PLU actuel et que la continuité paysagère de 50 m de large sur toute la lisière de l'Espace Boisé Classé à l'ouest de ce secteur des "Gaillonets" soit unifiée du nord au sud, voir plan joint en annexe. C'est pour la même raison que nous contestons la continuité paysagère de 50 m de largeur figurant sur le plan de zonage du secteur des "Gaillonets", dans le PLUI, en l'accrochant sur la parcelle AC-120. Cette parcelle AC-120 est classée par erreur dans c projet de PLUi Espace Boisé Classé. Sur cette parcelle, certes quelques arbres y sont présents mais ce n'est pas autant u EBC. Cette parcelle est clôturée, un petit cabanon y est présent et c'est un lieu de détente les week-ends pour son propriétaire citoyen.</p> <p>Nous vous joignons en annexe les différents plans et photos du secteur des Gaillonets pour étayer notre démarche.</p> <p>Cette requête résulte d'une démarche conjointe avec l'Association de Défense de la Propriété Foncière et des Exploital de la région d'Orgeval (ADPFERO) qui l'estime cohérente avec l'application de la loi SRU.</p> <p style="text-align: center;">ANNEXE Périmètre d'application de la requête Extrait du PLU ORGEVAL en vigueur le 08/07/2019</p> 	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	<p align="center">Extrait de la zone « les Gaillonets » PLU en vigueur le 08/07/2019</p>  <p align="center">Zonage du projet de PLUI des Gaillonets</p>  <p align="center">Plan cadastral des «Gaillonets»</p> 																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						problématiques avec cet apport de population. Par ailleurs, cela menace fortement l'environnement protégé d'Orgeval, qui perd de ce fait son caractère de village. Espérant retenir toute votre attention	secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express.
	Obs 40																					M DEFOSSE (SCI le Clos au Fait) a déposé un courrier adressé au maire d'Orgeval	Identique contribution 457. Le projet de PLUi reprend le PLU actuel concernant le zonage des parcelles considérées. L'un des objectifs du PLUi est la limitation de la consommation des terres agricoles et naturelles, un changement de zonage ne paraît pas pertinent alors que se pose la question de la restructuration de l'ensemble de la zone économique des 40 sous."
																						 <p>Le lundi 08 juillet 2019</p> <p>SCI LE CLOS AU FAIT Monsieur DEFOSSE Jean-Pierre 2 Bis rue du Louvre 78540 VERNOUILLET RCS 383 504 644 Lettre en RAR N° 1A 153 153 6666 6 Par Email : accueil.mairie@orgeval.fr plui-gpseo@enquetepublique.net Objet: Elaboration du PLUI Demande de Modification de zonage</p> <p>Monsieur le Maire Hôtel de Ville 123 Rue du Docteur Maurer 78630 ORGEVAL</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>En tant que propriétaire des parcelles D1707, D1708, D1709 et D1715 Lieu dit « La porte rouge » situées Route des quarante sous sur la commune d'ORGEVAL (78630), je tiens à vous faire part d'une situation importante pour la régularisation du futur PLUI par la GPSEO.</p> <p>Auparavant, la parcelle D 1715 appartenait à un autre propriétaire, aujourd'hui les parcelles ne font qu'un lot, qu'une propriété. Cependant, le zonage est différent comme nous pouvons le voir sur le plan de zonage ci-joint. Les parcelles D1707, D1708, D1709 se situent comme l'ensemble de la zone commerciale dans la zone U1 alors que la parcelle D1715 se situe dans la zone N. Pour le dynamisme de la zone, et l'activité commerciale, il serait tout à fait opportun de rassembler ces parcelles, cette propriété, dans le même zonage, soit UEm au niveau du nouveau PLUI et non NV (Ci-joint zonage du PLUI). Telle est ma demande auprès de vous Monsieur le Maire et de Monsieur le commissaire enquêteur.</p> <p>Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions nécessaires.</p>	

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



Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>272 logements sociaux sont prévus entre 2014 et 2019</p> <p>132 logements non sociaux sont prévus, en complément, dans ces opérations collectives (Feucherolles-Colombet, Pasteur, Béthemont) Soit un total de plus 400, logements, qui aujourd'hui sont achevés, ou en cours.</p> <p>Ces logements n'étaient pas recensés lors du recensement de 2016. Les statistiques Insee, mentionnent 2223 foyers.</p> <p>Donc sans compter les nombreuses constructions individuelles. Orgeval passe de 2200 foyers en 2016 à 2600 foyers mi-2020.</p> <p>Orgeval est un village ancien, avec plusieurs hameaux avec des maisons serrées, avec de nombreuses rues étroites avec des tournants.</p> <p>Cet afflux de population est responsable</p> <ul style="list-style-type: none"> - de difficultés de circulation et de stationnement, au centre du village, en particulier aux heures de pointe, de difficultés de stationnement dans les hameaux à toute heure, - de l'imperméabilisation des sols qui contribue à aggraver les inondations du centre du village, mais également dans de nombreux autres quartiers ; nombre de logements subissent en cas de fortes pluies des inondations de caves ou de vides sanitaires. On ne peut pas ne pas tenir compte des caractéristiques géologiques des sols d'Orgeval et des circulations naturelles d'eau. <p>Orgeval se densifie alors qu'il n'y a pas eu une amélioration notable des transports collectifs : pas de facilités pour accéder aux gares de Villennes, de Poissy, il y a une plus grande fréquentation des cars pour la Défense, pas de gare routière comme prévu depuis longtemps.</p> <p>De ce fait, les déplacements vers les écoles, le lieu de travail, se font avec des voitures individuelles, d'où des embouteillages aux heures de pointe de plus en plus fréquents sur les axes routiers autour d'Orgeval.</p> <p>Le PLUI propose encore une densification trop poussée d'Orgeval, ce qui n'est pas raisonnable.</p> <p>Aussi nous demandons pour toute la commune d'Orgeval :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les zones dites pavillonnaires, une réduction de l'augmentation de l'emprise au sol qui passe de 15% ou de 30% à 50% et 70%, et une limitation des hauteurs aux hauteurs actuelles, pour éviter des préjudices pour les voisins, • pour les zones peu denses, à revenir à une emprise de 15%, alors que le PLUI prévoit 50% (ex Verte salle, Route de Feucherolles), l'élargissement de routes ou de tronçons de routes par des alignements pour absorber une circulation toujours plus dense sur des routes anciennes et étroites, <p>Au sujet de nouvelles zones à aménager,</p>	<p>express. L'objectif de la zone UDa est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Néanmoins, conformément à la demande de la commune, il est proposé que les secteurs pavillonnaires des hameaux de la Chapelle et des Hauts d'Orgeval soient classés en zone UDA3 du fait des caractéristiques du tissu urbain. Concernant le zoom de l'OAP du secteur "40 sous" sera modifiée selon l'avis délibéré de la commune. Le zonage de la commune a été étudié au regard des objectifs globaux de consommation d'espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du territoire et en accord avec la méthode de cadrage du PLUI. Aucune modification du zonage ou du règlement n'est envisagée. L'outil Emplacement Réserve (ER) permet d'afficher l'intention de la collectivité bénéficiaire de réaliser un équipement public d'intérêt général dont l'objet est défini dans la liste des ER. Il relève de la responsabilité de l'aménageur ou du porteur du projet.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<ul style="list-style-type: none"> . la limitation, voire la suppression d'une vaste zone à aménager rue de Villennes, à cause de l'humidité des sols et pour éviter l'aggravation de la circulation déjà trop dense rue de la Chapelle, . la limitation des constructions prévues sur la zone d'activités, à l'emplacement de Damann. Il est regrettable de prévoir des logements aussi près d'un axe routier (la RD113) très fréquenté et qui le sera très certainement encore plus dans les années à venir. Il sera indispensable de prévoir des protections contre le bruit, la pollution si ce projet de constructions est maintenu.. <p>Au sujet des équipements publics, nous demandons que le PLUI prévoit des emplacements réservés</p> <ul style="list-style-type: none"> . pour la gare routière prévue depuis longtemps, indispensable pour que les usagers des cars puissent stationner leurs voitures . pour des nouveaux services obligatoires pour les populations futures (écoles par exemple) . pour des aménagements destinés à limiter les inondations du centre du village. 		
Obs 44																				X	<p>Les Riverains du Ru de Russe ont écrit : Classement en zone en inondable des propriétés bordant le ru de Russe, secteur Maison Blanche, entre le rond-point Charles de Gaulle et le Pont de la Cavée.</p> <p>Vous trouverez en pièces jointes,</p> <ul style="list-style-type: none"> • le courrier relatif aux inondations à Orgeval, que notre association " Les Riverains du Ru de Russe", avait adressé à Mme Bouche Florin en octobre 2010 lors de l'Enquête Publique du PLU 2010, et dont vous trouverez ci-dessous un extrait. Définition des risques d'inondation dans le cadre du PLU. <p>> Ces risques sont définis au paragraphe 7.2.3 du projet PLU, par des extraits de l'étude de la SETEGUE, et nous rappellerons quelques mentions du chapitre « Maîtrise des ruissellements » de cette étude présentée conjointement, en date du 23/06/2006, par le SARO, le SYVOM, l'Agence de l'eau Seine Normandie, Le Conseil Général des Yvelines et la DDE des Yvelines. Page 17/53:</p> <p>depuis l'année, 1972 (1ères inondations enregistrées et dont l'ampleur a servi de base à la définition du domaine inondable au Plan de Prévention des Risques d'inondations, aujourd'hui obsolète), des <i>travaux</i> ont été entrepris</p> <p>Le plan de zones inondables annexé à l'arrêté de 1992 est obsolète</p> <p>> Page 26/53</p> <p><i>Le ru de Russe depuis le Moulin du Colombier jusqu'au bassin Pépinière</i></p> <p>A l'aval, les sections, les pentes et l'état des berges du ru de Russe sont tels que les débits maximums simulés n'engendrent pas de débordement du</p>	La remarque sera prise en compte pour corriger le document si les éléments apparaissent bien soit dans le porté à connaissance de l'Etat ou bien dans l'avis de ce dernier rendu après l'arrêt du PLUI. Néanmoins, la prise en compte du risque inondation est prévue dans le règlement et un Maire peut refuser une autorisation sur la base d'un risque important (preuve matérielle d'un précédent)."	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO						
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.							
	Habitat																											
	Patrimoine bâti et/ou paysager																											
	OAP échelle communale																											
	OAP enjeux métropolitains																											
	OAP commerce et artisanat																											
	Cœurs d'îlots																											
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																											
	Conso espaces naturels et agri																											
	Développement économique																											
	Cadre de vie et environnement																											
	Propositions changement de zonage																											
	Espaces Boisés Classés - EBC																											
	Dossier et règlement écrit																											
	Règlement graphique																											
	Emplacements réservés																											
	Mobilité et stationnement																											
	Dossier -composition-organisation																											
	Autres problématiques du PLUI																											
	Hors sujet PLUI																											
																						lit mineur, excepté très ponctuellement. De plus, la hauteur d'eau atteinte dans le ru n'occasionne pas d'inondation par remontée dans le réseau pluvial du lotissement des Prés du Haut Cette mention qualifie notre secteur non inondable, les débordements très ponctuels concernent des endroits situés très en aval du Pont de la Cavée. /voir cartographie en page 33/53) > Page 32/53 Bilan du risque d'inondation Ce bilan ne mentionne aucun risque d'inondation sur notre secteur y Page 33/53 Cartographie des risques d'inondation sur une échelle de 5 (très faible, faible, moyen, fort, très fort) Cette cartographie, définit, sur les zones urbanisées d'Orgeval, des secteurs à très fort risque et risque moyen. Cette situation a fait l'objet d'une attention particulière de Madame la Préfète dans son courrier du 01 septembre 2010 adressé à Monsieur le Maire. Cette cartographie ne mentionne aucun risque d'inondation de notre secteur. <ul style="list-style-type: none"> le courrier de Yannick Tasset, Maire d'Orgeval, du 01 mars 2011 adressé à Monsieur le Sous- préfet de St Germain en Laye, afin d'actualiser le classement en zone inondable de notre secteur. un extrait du rapport du commissaire enquêteur du 03 janvier 2011, sur ce sujet Les conclusions du commissaire enquêteur, rappelant qu'il appartenait aux services de la Préfecture d'amender l'arrêté de zone inondable, du 02 mai 1988, et le courrier du Maire demandant à Monsieur le Sous-préfet de Saint Germain en Laye d'étudier avec la plus grande attention cette demande d'actualisation, sont restés à ce jour sans effet Les récentes inondations, à Orgeval, du 31 mai 2016 et du 12 juin 2018, n'ont pas sinistré nos propriétés situées entre le rond-point Charles de Gaulle et le Pont de la cavée, et il n'a pas été constaté de débordement du ru de Russe en aval du rond-point Charles de Gaulle, comme il n'y en plus depuis les travaux réalisés en 1972 (encaissement du ru). Le classement de nos propriétés, en zone inondable, nous étant très préjudiciables, nous renouvelons notre demande d'actualisation de l'arrêté du 02 mai 1988, et de la cartographie de notre secteur. Suivi de 58 signatures,						
Obs 45		X																				M & Mme BOEHM ont écrit : Depuis ma fenêtre (Rue de l'Orme Gauthier), je vois une pancarte sise dans le carrefour de la Vente Bertine : "Acceptons la Nature en Ville"	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					Justement, c'est à quelques mètres de cette pancarte qu'est prévue l'OAP Vente Bertine avec 100% de LLS. De plus, à moins de 50 mètres de l'OAP Vente Bertine se trouve le lotissement V. Bertine, parcelle N°82 avec aussi 100% de LLS. Pourtant, la feuille de Route du PLUI demande : "d'assurer une répartition équilibrée de l'habitat" et de "conserver et valoriser les patrimoines naturel et bâti". J'ajoute : 2 autres lotissements avec toujours 100% de LLS sont en cours d'achèvement à moins de 500 mètres de l'OAP Vente Bertine : <ul style="list-style-type: none"> - Rue de l'Orme Gauthier, la parcelle AB 220 avec une vingtaine de LLS - Rue de la Vente Bertine, la parcelle AX 126 avec aussi une vingtaine de LLS, sans compter d'autres OAP prévues dans le même secteur. Si l'OAP Vente Bertine se réalisait, elle augmenterait les problèmes de stationnement et surtout de circulation : tronc commun avec le flux des voitures des Alluets-le-Roi et autres villages vers la Nationale 13 avec encore plus de gros problèmes d'embouteillages matin et soir. N'oublions pas : la note de facilité de transport est de 3.79/10 pour Orgeval ! Pour y remédier, je propose la création d'une gare routière sur le site Art de Vivre, avec la possibilité de construire des LLS à proximité : site Damman, site Fauveau et entrée de ville Rue Pasteur.	d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. Concernant le zoom de l'OAP du secteur "40 sous" sera modifiée selon l'avis délibéré de la commune. Le zonage de la commune a été étudié au regard des objectifs globaux de consommation d'espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du territoire et en accord avec la méthode de cadrage du PLUi. Aucune modification du zonage ou du règlement n'est envisagée.	
Obs 46		X																			M OGOUSSAN a écrit : Voir Obs N° 45 précédente	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. Concernant le zoom de l'OAP du secteur "40 sous" sera modifiée selon l'avis délibéré de la commune. Le zonage de la commune a été étudié au regard des objectifs globaux de consommation d'espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du territoire et en accord avec la méthode de cadrage du PLUi. Aucune modification du zonage ou du règlement n'est envisagée.	
Obs 47																					Mme PICOT a écrit : Voir Obs N° 20	Contribution identique à l'observation 22 et autres Concernant l'extension sur la parcelle AA48 qui	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Habitat																					
	Patrimoine bâti et/ou paysager																					
	OAP échelle communale																					
	OAP enjeux métropolitains																					
	OAP commerce et artisanat																					
	Cœurs d'îlots																					
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																					
	Conso espaces naturels et agri																					
	Développement économique																					
	Cadre de vie et environnement																					
	Propositions changement de zonage																					
	Espaces Boisés Classés - EBC																					
	Dossier et règlement écrit																					
	Règlement graphique																					
	Emplacements réservés																					
	Mobilité et stationnement																					
	Dossier -composition-organisation																					
	Autres problématiques du PLUI																					
	Hors sujet PLUI																					
Obs 48		X		X																	<p>M BOURLON de ROUVRE a écrit : Suite à ma demande de division déposée le 8 décembre 2018 par Monsieur BOURLON de ROUVRE Jacques, propriétaire de la parcelle susnommée un sursis à statuer pour une durée de deux ans a été décidé par Monsieur l'adjoint à l'urbanisme d'Orgeval, Monsieur Pierre Guérin. Pour motifs principaux de cette décision La délibération du 11 décembre 2018 du conseil communautaire ...le projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le règlement arrête qui prévoit d'identifier sur la parcelle cadastrée AE n°248 (et sur celle mitoyenne AE 85 de Monsieur de Gaillard) un emplacement réservé une superficie de 11 000 m² environ (8755 parcelle 248, 2245 parcelle 85) <u>en vue de la réalisation d'un programme de logements avec au moins 50 % seront des logements locatifs sociaux.</u> D'après certains bruits, il s'agit d'un <u>projet de 80 logements !</u> Ce classement (préemption) et ce projet me paraissent inconséquents pour plusieurs raisons. 1 <u>Dans le PLU dans d'Orgeval en date du 21 mars 2011</u> (et non modifié en ce qui concerne la parcelle 248) sur les 8755 m² de la parcelle 248, 3160 m² avaient été classés <u>en bandes vertes ou éléments de paysage</u> (coulée verte) et donc inconstructible. Ce classement pouvait se justifier par la protection de la zone autour de la maison d'habitation comprenant des <u>plantations d'arbres centenaires</u> (notamment 2 cèdres remarquables) et celle de la vue des habitations lotissement voisin (<u>pavillonnaire</u>).</p>	<p>n'apparaît pas sur le plan du PLUi, cela relève du cadastre et non du PLUi. Le PLUi prend en compte le cadastre de 2017. Pour rappel, 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les cœurs d'îlots et lisières de jardins - les espaces collectifs végétalisés - les boisements urbains - les arbres identifiés et les continuités paysagères. <p>Les cœurs d'îlots correspondent, généralement, à la confluence de fonds de jardins dans les quartiers pavillonnaires. Le cœur d'îlot correspond à la définition donnée dans le règlement, il n'est pas envisagé de le modifier. "</p> <p>Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. Concernant le zoom de l'OAP du secteur ""40 sous"" sera modifiée selon l'avis délibéré de la commune. Le zonage de la commune a été étudié au regard des objectifs globaux de consommation d'espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du territoire et en accord avec la méthode de cadrage du PLUi. Aucune modification du zonage ou du règlement n'est envisagée.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>Pourquoi ce changement ? Comment justifier la démolition de la maison de caractère (1928) et du jardin d'agrément comprenant les arbres susnommés. Comment expliquer cela aux voisins de pa..... à qui on a fait valoir au moment de l'achat qu'il serait protégé par cette zone verte de tout autre logement à proximité de leur maison.</p> <p>2 La parcelle 248 comprend une <u>pente significative</u> et <u>est totalement enclavée</u> par les lotissements pavillonnaires voisins (rue du val, domaine de l'Ormeraie). Le seul égout passe rue de l'Orme Gauthier et <u>vu la pente</u> aucune maison construite de dessus de celle existante <u>ne peut être raccordée à cet égout</u>. Une convention de servitude avec le domaine de l'Ormeraie existe mais seulement pour une ou deux habitations. Comment se fera donc l'assainissement de 80(?) logements ? et en cas d'orages violents, comme il y en a de plus en plus ne faudrait-il pas prévoir un bassin de rétention des eaux pour protéger le lotissement situé en contrebas de la parcelle 248 (domaine de l'Ormeraie).</p> <p>3 d'une manière générale il me paraît insensé que de vouloir encore construire massivement <u>dans le centre d'Orgeval</u> vu les problèmes de circulation notamment aux <u>3 entrées et sorties de ville avec la D113</u>. Si on veut arriver à ces fameux 25% de logements sociaux il convient plutôt d'étudier les possibilités de <u>construire auprès de la D113</u> (D..., Fauveau) afin de ne pas rajouter de la circulation en centre-ville et de revoir complètement la voirie autour de la D113 (double voie à construire à l'exemple de ce qui s'est fait à Chambourcy).</p> <p>D'une manière générale j'adhère complètement à la contribution collective adressée au site GPS et O dédiée à l'enquête par les riverains de la rue de l'Orme Gauthier, de l'allée du Val et du domaine de l'Ormeraie qui défend parfaitement les objectifs à retenir dans le PLUI pas à Orgeval et notamment on c... une ville agréable à vivre pour ses enfants et petits-enfants.</p>		
Obs 49	X	X								X										X	<p>Mme CHARTIER a écrit : Voir Obs N° 28 avec en complément : L'avenir de notre cadre de vie est remis en cause par un PLUI mis en place par des têtes pensantes qui ne connaissent pas (rien) aux villes et villages qu'ils vont défigurer. A Orgeval, nous avons un adjoint à l'urbanisme qui n'a jamais informé les conseillers, ni les Orgevalais, son action est très opaque</p>	<p>Les modalités de l'enquête publique établie avec l'avis du Président de la Commission d'enquête répond aux obligations légales de forme et de durée. 90 permanences étaient prévues sur l'ensemble du territoire de la Communauté urbaine. Le dossier de PLUI est porté à la connaissance du public sur simple demande depuis sa date d'arrêt en date du 11 décembre 2018. Il convient de noter que 500 transmissions du PLUI arrêté ont été effectuées depuis le 11 décembre 2018 sur demande. Sauf erreur de notre part, aucune demande de la part de Monsieur Demeure n'a été enregistrée. Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express.	
	Obs 50														X							UN ANONYME a : Déposé ce jour et en pièces jointes 17 signatures sur contribution collective du cœur d'Orgeval (Voir pièce numéro 30 du registre d'enquête N°1). Demande d'actualisation de la cartographie de la zone inondable située entre le monde. Charles-de-Gaulle et le pont de la cavée 53 signatures	La remarque sera prise en compte pour corriger le document si les éléments apparaissent bien soit dans le porté à connaissance de l'Etat ou bien dans l'avis de ce dernier rendu après l'arrêt du PLUI. Néanmoins, la prise en compte du risque inondation est prévue dans le règlement et un Maire peut refuser une autorisation sur la base d'un risque important (preuve matérielle d'un précédent).
	Obs 51			X								X										Mme CHEMIN a écrit : Voir Obs N°37	Les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur ont été définies d'après une étude capacitaire mettant en exergue la nécessité de préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés (bande de 50m inconstructible, massif boisé de plus de 100ha.). L'OAP Vente Bertine permet de répondre aux obligations de la commune en matière de production de logements sociaux, structurer l'entrée de ville et préserver les vergers existants, ainsi que les espaces naturels environnants. Une extension de l'OAP serait contraire aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles fixés par le PADD.
	Obs 52			X								X										Mme LE TURDU a écrit : Voir Obs N°37	Les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur ont été définies d'après une étude capacitaire mettant en exergue la nécessité de préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés (bande de 50m inconstructible, massif boisé de plus de 100ha.). L'OAP Vente Bertine permet de répondre aux obligations de la commune en matière de production de logements sociaux, structurer l'entrée de ville et

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Habitat																					
	Patrimoine bâti et/ou paysager																					
	OAP échelle communale																					
	OAP enjeux métropolitains																					
	OAP commerce et artisanat																					
	Cœurs d'îlots																					
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																					
	Conso espaces naturels et agri																					
	Développement économique																					
	Cadre de vie et environnement																					
	Propositions changement de zonage																					
	Espaces Boisés Classés - EBC																					
	Dossier et règlement écrit																					
	Règlement graphique																					
	Emplacements réservés																					
	Mobilité et stationnement																					
	Dossier -composition-organisation																					
	Autres problématiques du PLUI																					
	Hors sujet PLUI																					
																					préserver les vergers existants, ainsi que les espaces naturels environnants. Une extension de l'OAP serait contraire aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles fixés par le PADD.	
Obs 53				X								X									Mme RICHARD a écrit : Voir Obs N°37	Les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur ont été définies d'après une étude capacitaire mettant en exergue la nécessité de préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés (bande de 50m inconstructible, massif boisé de plus de 100ha.). L'OAP Vente Bertine permet de répondre aux obligations de la commune en matière de production de logements sociaux, structurer l'entrée de ville et préserver les vergers existants, ainsi que les espaces naturels environnants. Une extension de l'OAP serait contraire aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles fixés par le PADD.
Obs 54		X	X					X			X					X	X				UN COLLECTIF DE 53 PERSONNES a écrit : Considérations générales sur le devenir d'Orgeval : La commune d'Orgeval était ET DOIT RESTER la porte d'entrée de l'espace rural ; c'est la première petite ville (on ne peut plus l'appeler village !) qui rompt avec la continuité urbaine dense. Depuis quelques années déjà notre cadre de vie se détériore en raison de la densification qui ne manquerait pas de s'amplifier de façon désastreuse si les dispositions du PLUI soumis à enquête publique devaient s'appliquer telles quelles ! Les aspects Village et Nature qui ont attiré la plupart d'entre nous à Orgeval, ne sont plus pris en considération contrairement aux principes que l'on voit énoncés dans les objectifs du PLUI parmi lesquels : Construire une ville plus favorable aux déplacements ... - Rendre les transports collectifs plus attractifs ... Mettre en œuvre des politiques de stationnement public ... Contribuer à l'effort régional de production de logements, <u>en veillant au développement équilibré et durable du territoire</u> La préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion. <i>Nous demandons que, concernant notre commune, la priorité au respect de la qualité de vie et de l'environnement ainsi que du patrimoine soit remis comme objectif premier dans l'élaboration du PLUI qui, dans sa présentation actuelle n'est pas acceptable.</i> <u>Considérations sur les nouvelles règles d'urbanisme, particulièrement</u>	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. L'objectif de la zone UDa est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Néanmoins, conformément à la demande de la commune, il est proposé que les secteurs pavillonnaires des hameaux de la Chapelle et du Haut d'Orgeval soient classés en zone UDA3 du fait des caractéristiques du tissu urbain. Concernant le zoom de l'OAP du secteur "40 sous" sera modifiée selon l'avis délibéré de la

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←-Observations Courriers ou mails																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
Concertation préalable																							
Habitat																							
Patrimoine bâti et/ou paysager																							
OAP échelle communale																							
OAP enjeux métropolitains																							
OAP commerce et artisanat																							
Cœurs d' îlots																							
TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																							
Conso espaces naturels et agri																							
Développement économique																							
Cadre de vie et environnement																							
Propositions changement de zonage																							
Espaces Boisés Classés - EBC																							
Dossier et règlement écrit																							
Règlement graphique																							
Emplacements réservés																							
Mobilité et stationnement																							
Dossier -composition-organisation																							
Autres problématiques du PLUI																							
Hors sujet PLUI																							
																							<p><u>en zone UDa</u></p> <p>L'augmentation de l'emprise au sol qui passerait de 30 à 50 voire 70 n'est pas supportable en zone Uda tant elle induit une défiguration des quartiers concernés.</p> <p>La possibilité de construire en R+1 +C dans des secteurs jusque-là limités en R+C va dégrader l'environnement immédiat des maisons existantes.</p> <p>Il est nécessaire de respecter les hauteurs des habitations actuelles pour une cohérence architecturale de ces quartiers.</p> <p>Les nombreux espaces réservés (mixtes ou non) pour logements locatifs sociaux vont aggraver les impacts sur l'environnement et les conditions de vie des résidences pavillonnaires riveraines, ainsi que les difficultés de stationnement et de circulation qui se font déjà ressentir.</p> <p>Sur les terrains en pente, cette plus grande imperméabilisation des sols qui résultera de cette densification va provoquer des risques d'inondation y compris des caves et sous-sols dans certains quartiers.</p> <p>La construction notamment de parkings souterrains tuera inévitablement un grand nombre d'arbres, parfois cinquantenaires, nous environnant, dont les racines seront arrachées.</p> <p>Ce bétonnage empêchera l'absorption de l'eau par les sols en cas de pluie violente pour lesquelles les scientifiques s'accordent à dire qu'elles devraient se multiplier dans les prochaines années, entraînant des catastrophes matérielles importantes et coûteuses pour la ville, mais aussi peut être humaines. Tout ceci aura un impact désastreux sur l'environnement à un moment où une prise de conscience se fait au niveau national sur l'indispensable changement de notre mode de vie.</p> <p><i>Nous soutenons la demande formulée par la Mairie d'Orgeval de classement de notre secteur en zone UOa3 afin de limiter les dégâts à l'environnement Nous demandons expressément que la hauteur maximale R+C y soit respectée.</i></p> <p><u>Considérations sur les infrastructures</u></p> <p>Orgeval est déjà en déficit d'infrastructures de stationnement et de circulation. Les transports collectifs ne sont pas adaptés aux déplacements d'une population active et scolaire dont les besoins seront en forte croissance. Notons que sur le site Web Ville.ideale.fr, Orgeval, qui n'est pas tout proche des gares SNCF et RER, est déjà très mal classée pour les transports avec une note de 3.79/10.Cela ira de mal en pis. Une gare routière sur les parkings du secteur Art de Vivre en bordure de la RN13 doit enfin voir le jour.</p> <p>Les établissements scolaires ne seraient plus adaptés au développement exponentiel promis à notre village par le PLUi tel qu'il est !</p> <p>Déjà l'école publique Pasteur a dû s'équiper de modules du type Algeco pour</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					répondre aux besoins actuels. <i>Il convient donc de repenser les voies de circulations, les stationnements, les places de crèches et d'écoles AVANT tout projet de densification.</i> <u>Considérations plus particulièrement sur notre quartier</u> Notre quartier de résidence, en zone pavillonnaire, comprend la rue de l'Orme Gauthier, l'allée du Val, la résidence de l'Ormeraie. Il est déjà particulièrement touché par des opérations réalisées ces toutes dernières années : <ul style="list-style-type: none"> - lotissement de la vente Bertine, parcelle 82 incluant 100 de LLS livrés et habités sur 3206 m2 de terrain. - lotissement rue de l'Orme Gauthier, parcelle AB 220 pour 100 de LLS sur 1303 m2 de terrain et en cours de travaux. - lotissement rue de l'Orme Gauthier côté Montamet, parcelles 78 et 71 pour 25 LLS Les projets réalisés ou en cours souffrent déjà d'un manque notoire de places de stationnement propre que les rues environnantes ne peuvent compenser. Les emplacements réservés - mixtes ou pas - s'ils étaient maintenus au PLUI définitif, augmenteraient de façon considérable et insupportable ces difficultés. Emplacements réservés dans cette zone : <ul style="list-style-type: none"> - ORGV XXIII-Parcelle AE 248 soit 11002 m2 réservée pour 50 de LLS (minimum ?) entraînant la suppression d'une zone verte préservée qui fera défaut à ce quartier de plus en plus urbanisé On peut d'ailleurs noter à ce propos des différences de traitement entre les zones car, dans certaines d'entre elles, sont préconisés la création de trame verte, de cœurs d'îlots alors que dans notre quartier, seul un important bétonnage est prévu. Il est inconcevable de voir disparaître du quartier cette seule zone verte riche de grands arbres en nombre parfois plus que centenaires. D'ailleurs, en ce qui concerne les 50 de LLS, une expérience assez récente nous a montré que, sur un emplacement réservé avec 40 de LLS, un permis de construire pouvait être accordé pour un projet comportant 100 de LLS avec une densification - au chausse-pied ! - ORGVIII-Parcelles AC3,142,143, 187,189 situées angle Orme Gauthier-Vente Bertine pour 4235m2 avec 60 de LLS - ORGXXVI -Parcelles AC 87,88,89,122 soit 5478 m2 pour 100 de LLS secteur vente Bertine - ORGXX-Parcelle AX 126 soit 2450 m2 pour 100 de LLS - ORGXXI-rue la vente Bertine, Parcelles AX 133,282,291 soit 2503 m2 pour 100 de LLS soit 19 logements en cours de livraison 	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p><i>Que devient le slogan que l'on voit sur les routes « La Nature en Ville » ?! à Orgeval, la réalité devient « la Ville à la place de la Nature. Si on regarde le plan général de zonage d'Orgeval, on ne peut que constater que toute notre zone deviendrait la plus dense, sans plus aucune « trouée verte » !!</i></p> <p>Par ailleurs, en ce qui concerne la mixité sociale, il y a matière à discussion et à contestation vu la concentration des projets sur notre secteur. Cette densification risque fort de compromettre l'objectif d'intégration et de mixité sociale. Il est d'ailleurs à remarquer que de plus en plus de lotissements, récents et anciens, s'enferment avec des clôtures et des portails électriques. Est-ce cela le « vivre ensemble » ?</p> <p>Suggestions générales</p> <p>L'augmentation extrêmement importante de la capacité à construire entraînerait inéluctablement une augmentation de la population très supérieure à ce qui était indiquée initialement au PLUI et au SDRIF.</p> <p>Si malgré tout, il fallait, à marche forcée augmenter autant le nombre de LLS sur la commune, il y a plusieurs parcelles qui pourraient convenir dans d'autres secteurs. Le secteur Fauveau La Coudraie, au nord d'Orgeval, serait susceptible, sur une surface de 26500m2 et sur une base de 70 logements/ha, de compenser largement la suburbanisation prévue au sud d'Orgeval qui doit rester la porte d'entrée de l'espace rural. ... Cette solution est d'ailleurs suggérée par la mairie et très bien explicitée par l'association Cœur d'Orgeval (2^{ème} contribution).</p> <p>Quant au secteur Damman prévu pour accueillir un nombre significatif de logements collectifs (mais devant être limités à 200), il mérite d'être requalifié car il bénéficie de facilités d'accès aux grands axes de circulation et aux grandes surfaces commerciales.</p> <p>Tout ceci irait dans le sens d'établir des quartiers mixtes de logements, services, commerces, de part et d'autre de la D113, pouvant ainsi limiter les constructions dans la partie sud d'Orgeval. Cela préserverait ce qui peut encore l'être des qualités environnementales de notre ville.</p> <p>Nous croyons, en outre, que pour une bonne gestion des finances publiques alimentées au bout du compte par le contribuable que ce soit aux niveaux local, régional ou national, il convient pour des projets LLS de rechercher et retenir des assises foncières moins chères que celles de notre quartier.</p> <p>Il est clair aussi que les assises foncières très onéreuses sont un des facteurs de surdensification pour des raisons d'équilibre financier des projets.</p> <p><u>Demande particulière</u></p> <p>Le projet qui pourrait se développer sur les parcelles de l'ORGXXIII--soit 11000m2 est totalement inacceptable en l'état !</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←-Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>Les difficultés de circulation et de stationnement s'aggravaient alors même que les programmes en cours ou imminents à chaque bout de la rue de l'Orme Gauthier et les rues voisines n'ont pas encore produit tous leurs impacts indésirables car pas encore habités.</p> <p>Il est évident que l'ORGXXIII viendrait apporter le coup de grâce à l'équilibre social et environnemental de notre quartier jusque-là pavillonnaire.</p> <p>Nous demandons donc que cet espace réservé ORGXXIII soit purement et simplement abandonné. Ou à défaut qu'il soit au moins placé sous conditions du maintien de la zone verte déjà existante, d'un plafonnement à 30 de LLS et des limitations de hauteurs définies pour les zones UDa3.</p> <p>En conclusion, il importe absolument qu'un meilleur équilibre soit recherché et trouvé dans la version définitive du PLUI pour ORGEVAL pour préserver l'essence de notre village</p> <p>Nous souhaitons vivement que notre contribution soit examinée attentivement et que les résultats de l'enquête publique soient analysés et suivis d'effet</p> <p>Le projet qui pourrait se développer sur les parcelles de l'ORGXXIII--soit 11000m2 est totalement inacceptable en l'état !</p> <p>Les difficultés de circulation et de stationnement s'aggravaient alors même que les programmes en cours ou imminents à chaque bout de la rue de l'Orme Gauthier et les rues voisines n'ont pas encore produit tous leurs impacts indésirables car pas encore habités.</p> <p>Il est évident que l'ORGXXIII viendrait apporter le coup de grâce à l'équilibre social et environnemental de notre quartier jusque-là pavillonnaire.</p> <p>Nous demandons donc que cet espace réservé ORGXXIII soit purement et simplement abandonné. Ou à défaut qu'il soit au moins placé sous conditions du maintien de la zone verte déjà existante, d'un plafonnement à 30 de LLS et des limitations de hauteurs définies pour les zones UDa3.</p> <p>En conclusion, il importe absolument qu'un meilleur équilibre soit recherché et trouvé dans la version définitive du PLUI pour ORGEVAL pour préserver l'essence de notre village</p> <p>Nous souhaitons vivement que notre contribution soit examinée attentivement et que les résultats de l'enquête publique soient analysés et suivis d'effets</p> <p>Veillez agréer, M. Le Commissaire...</p> <p>ANNEXE</p> <p>LISTE DES ORGEVALAIS FAISANT CES OBSERVATIONS</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	Habitat																					
	Patrimoine bâti et/ou paysager																					
	OAP échelle communale																					
	OAP enjeux métropolitains																					
	OAP commerce et artisanat																					
	Cœurs d'îlots																					
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																					
	Conso espaces naturels et agri																					
	Développement économique																					
	Cadre de vie et environnement																					
	Propositions changement de zonage																					
	Espaces Boisés Classés - EBC																					
	Dossier et règlement écrit																					
	Règlement graphique																					
	Emplacements réservés																					
	Mobilité et stationnement																					
	Dossier -composition-organisation																					
	Autres problématiques du PLUI																					
	Hors sujet PLUI																					
																					Ont contribué à ces observations et aux demandes de modification du projet de PLUI soumis à enquête publique les personnes listées ci-dessous. Nous en demandons l'insertion dans sa totalité à Monsieur le Commissaire Enquêteur. Nous en souhaitons la bonne prise en considération et en attendons des évolutions substantielles du PLUI qui, dans l'état présenté, n'est pas satisfaisant. Suit la liste des 54 Orgevalais ayant participé.	
Obs 55		X																			<p>M LOUVET a écrit : L'épisode de canicule montre que la terre a du mal à supporter tous les hommes qui le peuple, avec toutes leurs activités. Ces hommes modifient son équilibre et l'épuisent. Les technologies ne sont qu'une fuite en avant : passer à la voiture électrique, c'est épuiser les terres rares, et la production d'électricité par des centrales thermiques réchauffent les rivières par leurs rejets d'eau chaude. Cette introduction est pour appliquer la phase de l'ancien ministre Brice LALONDE Penser global pour agir local L'augmentation de la population sur le territoire de GPS&O est une erreur, elle ne sert que la mégalomanie de quelques élus. Elle ne peut que créer des problèmes de tout ordre, circulation, voisinage, pollution, etc. Nous n'avons plus d'air pur, ni plus d'eau ! La densification des centres ville, en augmentant la hauteur des bâtiments, crée des îlots de chaleur, difficilement supportables. L'installation de climatiseurs accentue le phénomène en chauffant l'air extérieur. La densification crée une augmentation de la circulation automobile sur des voies qui ne peuvent le supporter, comme c'est le cas à ORGEVAL, et engendre des embouteillages qui génèrent de la pollution. Les transports en commun sont saturés quand ils fonctionnent, les rails craignent la chaleur, les caténaires aussi, à l'intérieur c'est l'étouffement. S'ils sont climatisés, ils rejettent encore de la chaleur. L'hiver aussi, les transports sont impactés, neige, gel des aiguillages, ou tout autre incident. Le parking relais prévu depuis de nombreuses années ne figure pas dans le PLUI, portant il est impératif. Les restrictions de circulation Le territoire de GPS&O est un lieu de construction automobile. Avec les restrictions de circulation, il faudrait que les personnes achètent des voitures, mais ne les utilisent pas ! Le renouvellement rapide du parc automobile, ce n'est pas du développement durable, c'est une consommation d'énergie et de matière premières. La pollution ne vient que de la densification de la circulation produite par la densification de la</p>	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. L'objectif de la zone UDA est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Néanmoins, conformément à la demande de la commune, il est proposé que les secteurs pavillonnaires des hameaux de la Chapelle et du Haut d'Orgeval soient classés en zone UDA3 du fait des caractéristiques du tissu urbain. Concernant le zoom de l'OAP du secteur "40 sous" sera modifiée selon l'avis délibéré de la commune. Le zonage de la commune a été étudié au regard des objectifs globaux de consommation d'espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du territoire et en accord avec la méthode de cadrage du PLUI. Aucune modification du zonage ou du règlement n'est envisagée. Enfin, la prise en compte du risque inondation est prévue dans le règlement et un Maire peut refuser une autorisation sur la base d'un risque important (preuve matérielle d'un précédent).

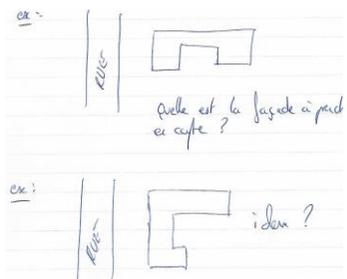
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable																				Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
	Habitat																						
	Patrimoine bâti et/ou paysager																						
	OAP échelle communale																						
	OAP enjeux métropolitains																						
	OAP commerce et artisanat																						
	Cœurs d'îlots																						
	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																						
	Conso espaces naturels et agri																						
	Développement économique																						
	Cadre de vie et environnement																						
	Propositions changement de zonage																						
	Espaces Boisés Classés - EBC																						
	Dossier et règlement écrit																						
	Règlement graphique																						
	Emplacements réservés																						
	Mobilité et stationnement																						
	Dossier -composition-organisation																						
	Autres problématiques du PLUI																						
	Hors sujet PLUI																						
																					population. Pour ORGEVAL, il faut arrêter cette augmentation de la population ; l'OAP 40 sous avec 400 logements est une erreur, il faut la refuser. Le PLUI tente de sauver sur Orgeval les terres agricoles, c'est une bonne chose, en particulier en respectant le front urbain du SDRIF en face de la zone commerciale sur le coteau. Ceci est impératif, même si cela contrarie quelques propriétaires, qui soit n'habitent pas la commune, soit ne sont que de passage. Il faut aussi changer sur la commune d'Orgeval, le zonage Uda en UDa3 pour limiter la densification, et la hauteur des bâtiments. La loi limite pour les logements sociaux à un parking par logement, mais il faut être réaliste : à Orgeval, tout le monde a deux voitures si ce n'est pas trois avec les voitures de fonction. Où se garera la deuxième voiture dans des rues qui ne le permettent pas. Il faut créer des parkings, qui ne sont pas prévus dans le PLUI. A aucun moment dans le PLUI ne sont évoquées les inondations. Pourtant le centre d'Orgeval a été gravement inondé en 2016 et en 2018. Les dégâts ont été très importants. Le lycée des Mureaux a été inondé, en 2018, autoroute A 13 elle aussi inondée et la station d'épuration de Morainvilliers également		
Obs 56																					X	M LOUVET a écrit : je suis satisfait du classement de mes parcelles cultivées en zone NV. En effet, il y a des serres et de la culture de légumes	Cette observation n'appelle pas de réponse spécifique.
Obs 57		X																				UN ANONYME a écrit : J'exprime ici tout mon désaccord avec cette politique de densification de l'habitat à Orgeval...ne m'appelez plus « village » Arrêtez ces inepties, sans tenir compte de la vie. Et « Faites cause commune au bénéfice des habitants » selon l'édito de Monsieur le Maire, juin 2018. Certes il faut du logement mais restez dans la raison.	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain.
Obs 58				X																		Mme GRANDPIERRE a écrit : Voir Obs N°37	Les orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur ont été définies d'après une étude capacitaire mettant en exergue la nécessité de préserver le cadre naturel des vergers et des espaces boisés (bande de 50m inconstructible, massif boisé de plus de 100ha.). L'OAP Vente Bertine permet de répondre aux obligations de la commune en matière de production de logements sociaux, structurer l'entrée de ville et préserver les vergers existants, ainsi que les

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						espaces naturels environnants. Une extension de l'OAP serait contraire aux objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles fixés par le PADD.	
	Obs 59																					<p>M SYDNE a écrit : Ces commentaires portent seulement sur la question de la Circulation (appellation moderne : Mobilité, au singulier ou au pluriel).</p> <p>Entrée en matière Il est en effet évident que l'organisation correcte de la cité implique qu'elle permette une circulation acceptable ; la circulation est la colonne vertébrale de la vie de la cité, du moins dans notre conception occidentale. Lorsque la cité, avec d'autres, voisines, peut créer une sorte de zone cohérente, c'est à cette zone cohérente que s'applique la remarque précédente Et cette circulation (ces mobilités) doit, en outre, respecter le sacrosaint principe du Développement Durable, dont la définition, en la matière, n'est pas évidente (voir Wiki et als pour s'en rendre compte) A notre compréhension triviale, la notion de Durable voudrait au moins dire que l'évolution du (des)projet(s) en lui-même, a été examinée à l'échelle des 5, puis 10 et même probablement 20 ans à venir, et que l'estimation de sa « durabilité » (notamment dans le domaine des mobilités) est bien validée sur ces 20 ans.</p> <p>Etat des lieux 2.1) nous n'avons pas noté l'existence d'une étude des mobilités dans le document objet de l'EP Si cela est exact, nous ne comprenons pas comment il est possible de bâtir un projet tel que celui soumis à cette EP sans qu'un des piliers majeurs du projet (les mobilités ici) ait été étudié simultanément. ... 2.2) situation actuelle à Orgeval Orgeval est un lieu de passage et carrefour d'axes routiers Est/Ouest (A 13/A14 et N13 essentiellement) Nord/Sud généré par la construction du pont béton de Triel en 2003, qui alimente la RD 154 puis par D 45 prend la direction des Alluets. La circulation s'accroît en permanence sur ces axes et s'étale ; aux heures de points, notamment sur le plateau du Golf de Villennes. Plus en détail et pour faire court : a) le non raccordement de la Francilienne et son non remplacement par une autre solution a été l'élément fortement générateur de la très mauvaise situation actuelle b) la réalisation du nouveau Pont d'Achères (d'ici 2/4 ans ?) va conduire à la création d'une Francilienne bis à travers la plaine de Chanteloup avec déversement par la Rd 154 sur la NB, au niveau du Bowling (ex Habitat)</p>	Le PLUI permet la densification en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements locatifs sociaux. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain et via la mise en place d'emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Le PLUI de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise n'a pas valeur de plan de déplacement urbain. Néanmoins, l'amélioration des mobilités est un enjeu fort du territoire. Elle constitue le troisième axe du PADD avec pour objectifs de faciliter les franchissements d'une rive à l'autre de la Seine, d'organiser les rabattements sur les pôles gares, de mettre en adéquation le développement des transports et le développement résidentiel et de limiter l'impact du trafic routier à travers une offre de transport alternative à la voiture ou de mutualisation des déplacements.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>d'Orgeval Orgeval sera noyé côté Ouest c) la mise en route de Eole (2 à 4 ans), avec la Gare de Villennes comme point de ralliement des circulations de la zone cohérente, va rendre la circulation dans ce secteur encore plus inextricable (il est banal de noter que Villennes ne dispose que d'un arc d'accessibilité de 800, étant collé au fleuve Seine.) d) le Port d'Achères va éclater ses chargements par voie routière (ce qui est normal) e) le Campus PSG à Poissy va concerner une population supplémentaire (1000 agents ?), avec sa mobilité. On voit donc que dans la période de 5 ans à venir, de nombreux changements vont impliquer la mobilité dans la zone d'Orgeval ; beaucoup de ces modifications sont extérieures à la Cité Orgeval elle-même mais vont fortement l'affecter. <u>C'est évidemment au niveau de la zone cohérente qu'il faut agir ; cette zone, grosso modo irait d'Achères à Verneuil le long du fleuve et schématiquement jusque vers Crespières Maule vers l'hinterland (arrière-pays)</u> Proposition A situation grave, solution chirurgicale ! 3.1) Suspendre temporairement les projets actuellement envisagés par PLUI dans la zone cohérente, telle que définie ci-dessus. projets de cette zone, sauf EOLE 3.2) Créer une équipe Think Tank (groupe d'étude) dirigée par une Personnalité de caractère, venant du Privé, et rattachée directement au Ministre des Transports (ou équivalent) ; il y aura lieu de prévoir des moyens humains (et financiers) adaptables immédiatement car la variabilité des problèmes est importante La mission de cette équipe sera d'analyser les projets envisagés (y compris ceux o :a de l'EP en cours mais tous autres tels Pont Achères, ligne LGV Normandie, EOLE, PSG, Circulation sur Fleuve etc.), de vérifier leur compatibilité et mettre en évidences les points noirs non révélés ou non approfondis La Mobilité dans la zone sera évidemment un point majeur (exemple l'accès à EOLE à Villennes, mais aussi conséquences du nouveau Pont d'Achères, mais aussi quid du débit de AI3 dans les deux sens et bien d'autres) Vu l'explosion technologique actuelle, la mission n'hésitera pas à examiner (même sommairement) des idées (solutions ?) encore à leurs premiers stades de développement In fine, la mission proposera aux citoyens concernés (à définir.) et aux entités</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					politiques ad hoc une synthèse analytique et stratégique d'où découlera, probablement, un nouveau projet global avec variantes possibles ?) pour la zone géographique cohérente que nous avons proposée, incluant, cette fois ci, l'aspect Mobilités Projet à faire ensuite examiner en détail suivant les errements en vigueur (Concertation et Enquête Publique) qui devraient, eux également, être rafraîchis, mais ceci est hors champ de cette note 5) la durée de la mission sera la plus courte possible (6 à mois ?) ; l'équipe sera dissoute la mission terminée. 4) Conclusion Le projet soumis à EP concerne essentiellement l'habitat dont il accroît la densité La Mobilité déjà difficile, va se dégrader fortement à la fois par le projet lui-même et par d'autres projets impactant la zone (Eole, Pont d'Achères, ...) La question de la Mobilité n'est pas abordée, alors qu'elle est consubstantielle à la vie Nous proposons une méthode pour remédier à cette lacune du projet. C'est l'objet de cette note		
Obs 60							X					X										<p>M OLIVON a écrit : Je suis né en 1945 dans la ferme de mes parents au 2, rue de Morainvilliers à Montamets. Au décès de mon père, en 1965, j'ai repris avec mon épouse la succession de l'exploitation en polyculture. En 1976, nous avons transformé l'exploitation en élevage de chèvres à vocation fromagère. Cette évolution a permis de faire bénéficier aux proches habitants d'un service innovant et d'attirer à Orgeval des consommateurs plus urbains de la vallée de la Seine, de la Mauldre et bien au-delà. Pendant 20 années, nous avons pu associer l'image d'Orgeval à celle de nos produits diffusés dans les restaurants et les chaînes de distributions locales, comme l'Intermarché de la Route de 40 Sous, par exemple. Notre exploitation a par ailleurs eu l'occasion de contribuer à une mission à vocation sociale à travers l'accueil régulier d'un enfant handicapé de l'hôpital de jour de Poissy avec son éducatrice spécialisée. Le groupe scolaire Louis Pasteur d'Orgeval nous a également visité régulièrement dans le cadre de sorties éducatives. En 1995, les normes européennes nous contraignant à des investissements importants, nous avons choisi de cesser notre activité. Depuis, nos terres ont été confiées à la location à un maraîcher de Morainvilliers, notamment la Parcelle A 3104 qu'il n'a jamais été en mesure de cultiver, en raison de son accès difficile aux</p>	Cf. contribution 813. La parcelle A3104 est non bâtie et en continuité d'une importante surface agricole, son classement est cohérent. Le projet d'aménagement porté par la commune fait l'objet d'un emplacement réservé, en contrepartie, le propriétaire peut mettre la collectivité en demeure d'acquiescer son bien conformément aux dispositions du code de l'urbanisme. La parcelle AE 22 est elle aussi non bâtie et en continuité d'une importante surface agricole, son classement est cohérent. A fortiori qu'elle apparait comme exploitée sur tout sa superficie à la PAC.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>machines modernes. La friche qui en résulte ne propose pas un environnement agréable pour les riverains. Cette situation concerne également la parcelle AE 22 qui se trouve partiellement imbriquée dans une zone récemment urbanisée. Cette proximité avec les habitations rend également complexe son entretien, en raison notamment des nuisances sonores, voire chimiques, liées à l'agriculture.</p> <p>Je suis toujours propriétaire à Orgeval de 3 Ha environ dont je continue à payer les impôts fonciers, contribuant ainsi aux recettes de la Commune d'Orgeval.</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique permettant une concertation sur le projet de PLUI, je souhaitais vous proposer une réflexion commune autour du devenir des deux parcelles précitées.</p> <p>D'une part, la parcelle A 3104. Actuellement en zone AV. Sa destination semble réservée en zone ORG55, qui permettrait à la commune de répondre dans l'avenir à une problématique de stationnement des véhicules sur cette zone. Cette décision pose question quant à l'avenir que je pouvais espérer réserver à cette parcelle.</p> <p>D'autre part, la parcelle AE 22 actuellement en zone AV. Celle-ci présente une situation particulière dans la mesure où une partie de son emprise est enclavée dans la zone UDa. Même si la plus grande partie de sa superficie est en zone agricole, l'enclave précitée exerce indéniablement une discontinuité sur la zone urbaine actuelle.</p> <p>Compte tenu de ce qui précède, la réflexion que je vous propose de mener consisterait à ouvrir dès à présent des discussions en vue de définir ensemble le contenu de la cession à la commune de la parcelle A 3104. Ces discussions permettraient de laisser de côté le caractère préjudiciable à la proposition du PLUI d'avoir réservé cette zone ORG55.</p> <p>Toutefois, je souhaiterais vivement que cette discussion soit assortie d'un réexamen de la situation de la parcelle AE 22.</p> <p>Je propose ainsi, le cas échéant, de procéder à une division de cette parcelle par bornage avec pour objectif d'inclure dans la zone UDa la portion de cette parcelle actuellement enclavée dans cette zone. L'existence de cette nouvelle parcelle permettrait d'améliorer la lisibilité de la continuité urbaine dans ce quartier, tout en permettant de conserver la majorité de la surface de cette parcelle en zone AV, respectant ainsi les préconisations de la Communauté urbaine GPS&O.</p> <p>Les parcelles concernées sont mises en évidence sur le plan ci-</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>dessous et l'éventuelle limite nouvelle de bornage représentée en rouge sur la parcelle AE 22.</p>  <p>Aussi, je vous saurai gré, ainsi qu'à votre commission Urba de bien vouloir accepter d'ouvrir les discussions décrites ci-dessus. Je ne doute pas un instant que celles-ci permettraient à chacun d'y trouver un intérêt durable. Dans l'espoir que mes arguments précités rencontreront auprès de vous un écho favorable.</p>	
Obs 61														X	X						<p>UN ANONYME a écrit : Problème de définition de la hauteur HF - Gabarit de toiture < ou = 3m A modifier en gabarit global sinon cela limite à des épaisseurs dede 6 m pour une pente à 45° HF + gabarit de toiture = gabarit global Définition d'un sous-sol semi enterré ? Définition des façades sur rue ou la plus longue</p> 	<p>Une réflexion est menée pour augmenter la hauteur du volume enveloppe de toiture à plus de 3 mètres. Le sous-sol est déjà défini dans la première partie du règlement, 2.5.3.4 - Hauteur en niveaux : Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du sol après travaux. Est également considéré comme sous-sol le niveau inférieur d'une construction dont au plus 1,20 mètre de la hauteur émerge au-dessus du niveau du sol existant après travaux. La définition de la façade d'une construction est dans la première partie du règlement : 2.1.2 - Façade d'une construction, nu général de façade.</p>
Obs 62	X														X	X					<p>Mme HERBELET a écrit : Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal est à l'encontre du bon sens ! Densification aberrante du centre-ville. « Aberrante » car il n'est prévu aucune structure correspondante parking ou à l'accès facile Trop grande emprise au sol elle passe de 15 à 30 % Le nombre de logements sociaux a été surévalué</p>	<p>Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le</p>

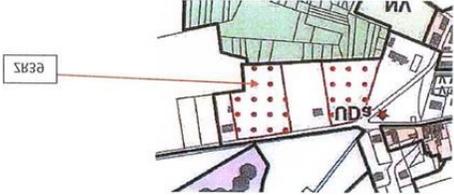
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					D'après une étude de l'INSEE le nombre de logements sociaux ne correspond pas à l'évolution de la population. Orgeval doit conserver son aspect de village, donc ne pas devenir une cité dortoir	tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain.
Obs 63												X									Mme ZANIN a écrit : La parcelle AW 133 est enclavée ne peut-on pas désenclaver ce terrain en ayant une servitude de passage sur la parcelle AW 132 et construire dans les 20 premiers mètres de la parcelle AW 133 selon les règles du PLU	Le PLUI ne résout pas les situations d'enclavement de parcelles. Il convient de se référer au code civil.
Obs 64	X										X										M & Mme QUITTE ont écrit : Jeunes retraités nous avons choisi ORGEVAL pour y acquérir notre résidence principale, après une vie active passée à Paris. Les motivations de notre choix : - un cadre agréable - un joli village, avec toutes les commodités - des commerces de proximité rassemblés au cœur du village - possibilité d'achat de produits frais en circuit court grâce aux producteurs locaux - une commune dynamique offrant une large palette d'activités - Paris accessible rapidement par l'A13 Il serait dommageable que ce cadre de vie soit "abimé" par une urbanisation anarchique. Pour un "vivre ensemble" harmonieux il serait souhaitable que les nouveaux logements, indispensables à l'expansion de la commune, consistent en petites structures de faible hauteur (2 étages) en nombre raisonnable afin de conserver à Orgeval sa qualification de village. Pour aller dans le sens des économies énergétiques et l'achat en circuit court, il est important de maintenir les terres cultivées et les fermes	Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain.
Obs 1																		X	X		M. PRIOURET a écrit : Propriétaire zone UDa - IV Règlement p 29 : légende trop petite - Au cas où on ne pourrait plus vendre un morceau de son terrain, il serait impératif d'avoir une indemnisation pour perte de jouissance de son bien ! - dialogue franc et constructif	Les règles édictées par un PLUI relèvent de l'intérêt général. Il n'y a pas d'indemnisation suite à un changement de zonage comme indiqué dans l'annexe 1 au PV de synthèse. (Réponse 2, Chap. 4.1)
Obs 2											X									X	Un ANONYME a écrit : J'habite rue de la Vernade dans une zone agricole protégée, valorisée. Je demande juste de vivre en toute tranquillité sans être harcelé pour des motifs liés à la promotion immobilière. Je possède une partie de terrain inconstructible. J'ai la reconnaissance de personne en situation de handicap et fais partie d'une association de préservation des espaces verts (l'APSO : Association pour la Protection des Sites Orgevalais) ainsi que d'une autre association (l'ADHVER) de protection des victimes de harcèlement en réseau.	N'appelle pas de réponse spécifique, le zonage du PLU actuel est dans l'essentiel conservé dans le PLUI.
Obs 3														X							Mme BOISVERD pour l'APSO a agrafé au registre d'enquête le « tract »	Cette association (APSO) a participé aux réunions

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>suivant relatif à l'enquête du PLUI GPSEO :</p>  <p>Association pour la Protection des Sites Orgeval</p> <p>L'enquête publique pour le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) aura lieu du mercredi 5 juin au mercredi 17 juillet Elle concerne les 73 communes de l'intercommunalité GP&SO dont ORGEVAL</p> <p>A Orgeval, au Service Urbanisme 243 rue du Maréchal Foch, ne sera mis à disposition qu'un dossier papier réduit (plans, règlement et annexes) et un poste informatique.</p> <p>Sinon, il vous faudra consulter le site GPS&O sur Internet et rechercher, parmi les milliers de pages, ce qui concerne Orgeval.</p> <p>Ou bien, vous déplacerez, au siège de l'enquête 100 Ave Vanderbilt à Carrières sous Poissy pour avoir le dossier papier complet, ou à la mairie Poissy ou à GP&SO à Aubergenville.</p> <p>Le Commissaire-enquêteur n'assurera <u>qu'une permanence en mairie d'Orgeval le mardi 18 juin de 9h à 12 h, au lieu des trois permanences habituelles.</u></p> <p>L'objet de cette enquête est de demander l'avis de la population. --> Profitez-en. Ecrivez sur le registre papier ou le site GPS&O dédié à l'enquête.</p> <p>Pour toute demande de permis de construire, le règlement, est fortement modifié.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le règlement actuel du PLU, la surface minimale de terrain et le "coefficient d'occupation des sols avaient déjà disparu. • Dans le règlement du PLUI, les emprises au sol des bâtiments sont toutes augmentées, ce qui n'est pas acceptable. Selon les secteurs, elles passent de 15, 20, 30, 35, 45, 50% à 50, 60 ou 70%. • Les hauteurs des bâtiments sont augmentées. • Il n'y a plus d'obligation de pentes de toit : on peut faire des cubes, ce qui augmentera l'impact visuel. • Un voisin pourra construire plus près de votre maison et plus haut, et dans bien des cas, en limite séparative. • Les cas de perte d'ensoleillement vont se multiplier <p>-> Vous devez le refuser en écrivant nombreux sur le registre.</p> <p>Le village ne peut supporter la densification proposée par la Communauté</p>	<p>menées dans le cadre de la concertation sur le PLUI, spécialement à destination des associations. Où les objectifs du PLUI ont été présentés.</p> <p>Le PLUI permet la densification en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain.</p> <p>Pour rappel le PLUI de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise n'a pas valeur de plan de déplacement urbain. Néanmoins, l'amélioration des mobilités est un enjeu fort du territoire. Elle constitue le troisième axe du PADD avec pour objectifs de faciliter les franchissements d'une rive à l'autre de la Seine, d'organiser les rabattements sur les pôles gares, de mettre en adéquation le développement des transports et le développement résidentiel et de limiter l'impact du trafic routier à travers une offre de transport alternative à la voiture ou de mutualisation des déplacements. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. Dans le cadre de grandes opérations d'aménagement le dimensionnement des voies sera revu. Enfin, le PLUI prévoit la gestion des risques d'inondation (partie 1 du Règlement). S'agissant d'Orgeval, en l'absence de PPRI, la gestion des risques d'inondation est prise en compte au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</p>

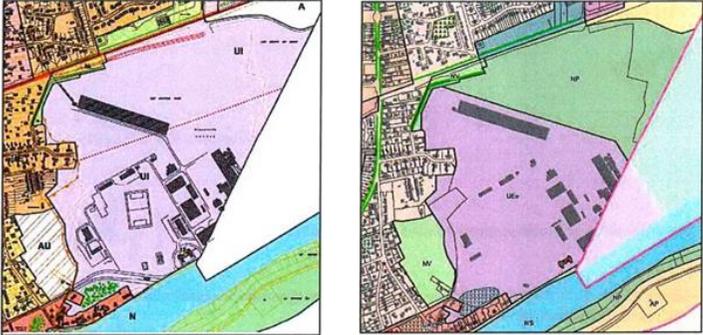
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO			
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.			
	Obs 6																						suppression, elle sera maintenue.		
																								Identique contribution dématérialisée n° 893 Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. L'objectif de la zone UDa est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions. Concernant le risque de ruissellement, il devra être géré au moment de la réalisation de l'opération et notamment lors de la validation de l'autorisation d'urbanisme, le PLUI prévoyant : "Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux. Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé pour ne pas dépasser 1l/s/ha (Bases de calcul : surface totale urbanisable) ou à la valeur fixée par le ou les règlements d'assainissement applicables."	
	Obs 7												X		X	X								M. REYNARD (Société LOUVRE HOTELS GROUP) représentant sa filiale Sté Villennes sur Seine Invest Hôtel a écrit : je dépose ce jour nos observations sur l'impact du projet de PLUI sur notre hôtel situé à Villennes. Je tiens à compléter et rajouter que nous souhaitons conserver la constructibilité de notre terrain, en vue d'un projet futur d'édification d'une résidence hôtelière, sur la même parcelle ainsi qu'envoyé à M. le Maire de Villennes (NDLR : se reporter au Mail 811 où a été dépouillé un texte identique aux observations déposées sur ce registre)	Il est proposé de reclasser la parcelle en sous-secteur NVs4 qui permet l'extension de l'activité hôtelière.
	Obs 8														X	X								Les Ciments CALCIA ont déposé une pièce complémentaire	Observations sur Brueil-en-Vexin, Guitrancourt,

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails																							
Concertation préalable																							
Habitat																							
Patrimoine bâti et/ou paysager																							
OAP échelle communale																							
OAP enjeux métropolitains																							
OAP commerce et artisanat																							
Cœurs d'îlots																							
TVB-Biodiversité-Z humides-N2000																							
Conso espaces naturels et agri																							
Développement économique																							
Cadre de vie et environnement																							
Propositions changement de zonage																							
Espaces Boisés Classés - EBC																							
Dossier et règlement écrit																							
Règlement graphique																							
Emplacements réservés																							
Mobilité et stationnement																							
Dossier -composition-organisation																							
Autres problématiques du PLUi																							
Hors sujet PLUi																							
																						Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																							<p>Les remarques relatives aux corrections à apporter au projet de PLUi suite à la mise en compatibilité des PLU de Brueil-en-Vexin et Guित्रancourt seront prise en compte. Par contre, il est proposé de modifier le zonage de la parcelle cadastrée D 52 en AP sur la commune de Brueil-en-Vexin située à l'extérieur du périmètre d'exploitation et dans la continuité de la parcelle C 7 sur la commune de Sailly actuellement classée en AP.</p> <p>Concernant les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), elles sont prises en compte au 0.5.7 de la première partie du règlement : "Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique. Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme." Ainsi, il n'est pas nécessaire de les autoriser dans chaque zone.</p> <p>Observations sur Gargenville et Juziers : Concernant les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), elles sont prises en compte au 0.5.7 de la première partie du règlement : "Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les installations classées pour la</p>
																						 <p>Figure 2 : Projet PLUi sur secteur de Mantes-la-Ville</p>	
																							 <p>Figure 3 : Projet PLUi sur secteur de Guerville</p> <p>Dans le projet de PLUi nos différentes installations industrielles sont classées en zone UEe. A la lecture du règlement de cette zone UEe nous notons que plusieurs dispositions ne répondent pas aux caractéristiques actuelles de la zone. En effet plusieurs de nos activités présentent sur cette plateforme</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					industrielle dépendent de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et comportent plusieurs constructions de grande hauteur dont certaines culminent à 45m de hauteur, notamment les silos de stockages de ciment. Or à la lecture du projet de PLUi, la hauteur maximum des constructions est limitée d'une part à 20m et d'autre part le règlement n'autorise pas les installations classées pour la protection de l'environnement. Pour mémoire dans PLU actuel de la commune de Guerville nos installations industrielles sont classées en zone U1a qui autorisent « l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement soumis à autorisation ou déclaration existantes à la date d'approbation du PLU » Il est important le règlement de la zone UEe englobant nos installations industrielles : <ul style="list-style-type: none"> • autorise les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ; • prenne en compte les hauteurs de bâtiments existants ; (la règle limitant la hauteur maximale à 20m étant trop restrictive) En conclusion, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir prendre en compte l'ensemble des demandes de modifications évoquées dans cette note. Ces modifications sont stratégiques et indispensables à la pérennité de notre activité sur cette plateforme industrielle. Objet : Projet de PLUi GPS&O - Observations Ciments Calcia sur le secteur des Technodes à Guerville Nous avons pris connaissance du projet de PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise soumis à enquête publique du 5 juin au 17 juillet 2019 dont nous avons consulté les éléments sur le site internet : http://plui-gpseo.enquetepubliaue.net Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs difficultés identifiées dans le projet de PLUi sur le secteur des Technodes à Guerville. Le site des Technodes réunit les sièges sociaux des activités françaises de HeidelbergCement Group dont Ciments Calcia, GSM, Unibéton, Tratel et Technodes SAS. Le périmètre du site (13,63ha) est représenté en violet sur plan ci-après :	protection de l'environnement (ICPE) au titre de l'article L. 511-1 du code de l'environnement, énumérées dans une nomenclature, sont soumises à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration, en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés. Elles sont également soumises à un régime de contrôle spécifique. Ces installations sont admises sur le territoire dans le respect des règlements de zone (partie 2 du règlement). Dès lors que l'implantation d'une telle installation est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, elle peut être refusée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme." Ainsi, il n'est pas nécessaire de les autoriser dans chaque zone. Concernant la hauteur en zone UEe , il est précisé que 'La hauteur totale* des constructions et installations à destination d'industrie peut être supérieure aux normes visées ci-dessus, dès lors que des contraintes techniques ou fonctionnelles liées à la nature de l'activité, nécessitent une hauteur plus importante.' La hauteur supérieure des installations des contributeurs nécessaires à son activité sont bien prises en compte dans le règlement de la zone. Le zonage sera modifié pour prendre en compte les installations de stockage de charbon et de laitier. Observation sur Guerville – Technodes : Le rapport de présentation sera corrigé pour éviter toute confusion entre le site en activité et les propriétés non bâties des contributeurs situées juste au Sud. Actuellement, le plan de zonage opère comme dans celui du PLU un détournement des principaux bâtiments de bureaux pour les classer en zone UEe. Le reste étant classé en zone NVc comme dans le PLU actuel, les constructions existantes peuvent faire l'objet de travaux et d'évolutions mineures. Concernant les parcelles ZR 38 et 40, il est proposé de suivre l'avis de la commune. En effet, cette dernière étant sortie de l'obligation SRU en matière de logements locatifs sociaux et les choix de	

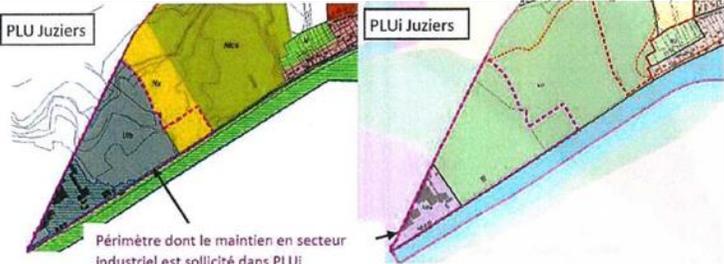
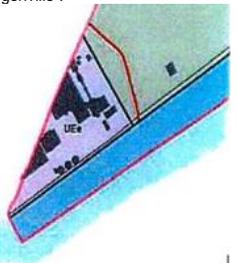
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	 <p><i>Figure 4 : Plan cadastral du périmètre du site des Technodes</i></p> <p>Sur le secteur de Technodes nous souhaitons par ailleurs apporter un commentaire à la sollicitation formulée p502 du « Rapport de Synthèse des avis communes et PPA » par le conseil municipal de Guerville ci-après reprise :</p> <ul style="list-style-type: none"> Faire basculer la parcelle non bâtie cadastrée ZR n°39 actuellement classée en UDa en zone NV ou AV, réduire le périmètre d'attente correspondant et créer un cœur d'îlot et lisière au Sud pour protéger les boisements existants. <i>Il est demandé de modifier ce point.</i>  <p><i>Figure 5 : Extrait Synthèse des avis communes et PPA - Délibération du conseil municipal de Guerville du 5 février 2019</i></p> <p>La parcelle cadastrée ZR 39 à Guerville est une propriété de Ciments Calcia (4513m2) aujourd'hui classée au PLU en zone constructible. Dans le projet</p>																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																					de PLUI ce classement en zone constructible (UDa) est confirmé et nous semble cohérent avec le classement des parcelles limitrophes bâties cadastrées ZR 38 et 40. Créer à cet endroit un cœur d'îlot nous paraît non justifié d'autant qu'il n'y a pas de boisements existants sur la parcelle. En notre qualité de propriétaire de la parcelle ZR 39 nous sollicitons le maintien de son classement en secteur UDa.		
																						 <p>Figure 6 : Plan cadastral de la parcelle ZR 39 à Guenille</p> <p>Vous remerciant de prendre en compte l'ensemble des points évoqués dans notre contribution...</p> <p>Objet : Projet de PLUI GPS&O - Observations Ciments Calcia sur le secteur de la cimenterie sur les communes de Gargenville et Juziers</p> <p>Nous avons pris connaissance du projet de PLUI de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise soumis à enquête publique du 5 juin au 17 juillet 2019 dont nous avons consulté les éléments sur le site internet : http://plui-gpseo.enquetepublique.net</p> <p>Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs difficultés identifiées dans le projet de PLUI sur le secteur de la cimenterie sur les communes de Gargenville et Juziers.</p> <p>En introduction, nous souhaitons préciser que la cimenterie de Gargenville, d'une capacité de production de 600 000 tonnes de ciment, est en activité depuis 1921 et est régie par l'arrêté préfectoral n°08-009 DDD du 9 janvier 2008, modifié par l'arrêté préfectoral n°20112280007 du 16 août 2011. Dans les PLU actuellement en vigueur l'ensemble des terrains de la cimenterie sont classés en zone à vocation industrielle. Avec une centaine de personnes, la cimenterie de Gargenville contribue à l'essor de l'économie locale en favorisant l'implantation ou le maintien d'entreprises dont les activités sont directement liées à la sienne : maintenance industrielle, approvisionnements énergétiques, transport... Elle génère environ 300 emplois indirects.</p> <p>A- Concernant le projet de PLUI sur la commune de GARGENVILLE aux abords de la cimenterie</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					Le projet de PLUi introduit aux abords de la cimenterie une réduction importante de la zone à vocation industrielle (classée UI dans le PLU) au profit d'un Secteur Naturel Protégé (classée NP dans le projet de PLUi).	
																						 <p><i>Figure 1 : Extrait du PLU en vigueur sur Gargenville</i></p> <p>Cette modification majeure du classement induit une problématique industrielle importante pour l'activité de l'usine. En effet notre cimenterie est située en bordure de la voie ferrée, avec une possibilité de raccordement en direct sur la voie. Ce raccordement, déjà exploité par le passé, fait bien toujours aujourd'hui l'objet d'une convention de raccordement avec la SNCF et a vocation à être utilisé dans le cadre de développements futurs. Au besoin, nous tenons à votre disposition l'actuelle convention de raccordement en vigueur signée entre Ciments Calcia et la SNCF le 29/02/1996 et référencée R 30 1 000034 1 (code lieu 2106 3). Il apparaît donc essentiel de conserver la possibilité d'un tel raccordement aux abords immédiats de notre cimenterie et que les infrastructures industrielles associées soient autorisées par le règlement. Il est aussi à noter que certaines des caractéristiques de la zone UEE ne répondent pas à celles d'une cimenterie. En effet une cimenterie est une installation classée pour la protection de l'environnement qui peut comporter des constructions dépassant 20m de hauteur.</p> <p>Il est important le règlement de la zone englobant la cimenterie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • autorise les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ; • prenne en compte les hauteurs de bâtiments existants ; • intègre la zone NP matérialisée en pointillé violet sur plan ci-après :

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d'îlots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	 <p>Figure 5 : Extrait du projet de PLUi sur Juziers du 11/12/18 Concernant le projet de PLUi sur la commune de JUZIERS aux abords de la cimenterie Le projet de PLUi introduit aux abords de la cimenterie une réduction importante de la zone à vocation industrielle (classée UIb dans le PLU) au profit d'un Secteur Naturel Protégé (classée NP dans le projet de PLUi).</p>  <p>Figure 4 : Extrait du PLU en vigueur sur Juziers Figure 5 : Extrait du projet de PLUi sur Juziers</p>																					

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>Cette modification majeure du classement induit une problématique industrielle pour l'activité de l'usine.</p> <p>En effet plusieurs installations industrielles de la cimenterie (stockages charbons, hall, quais de déchargement, bassins,) se retrouvent ainsi classées en zone NP dont les objectifs et dispositions sont aucunement compatibles avec l'usage industriel des terrains.</p> <p>Il est donc indispensable que le règlement de la zone englobant la cimenterie soit rétabli jusqu'à la route industrielle et qu'il :</p> <ul style="list-style-type: none"> • autorise les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation ; • prenne en compte les hauteurs de bâtiment existant ; • Intègre la zone NP matérialisée en pointillé violet sur plan ci-après 	
																					<p>Figure 6 : Superposition projet de PLUi sur commune de Juziers avec photographie aérienne</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						 <p><i>Figure 7 : Périmètre dont le maintien en secteur industriel est sollicité dans le PLUi</i></p> <p>D – Rapport de Synthèse des Avis Communes et PPA au projet de PLUi Sur le secteur de Juziers nous souhaitons apporter une réponse à la remarque formulée p 561 du « Rapport de Synthèse des avis communes et PPA » par le conseil municipal d'Issou le 21 février 2019</p> <p>Ajout d'un tracé de voie ou chemin à créer pour un projet de liaison douce en bord de Saine et/ou liaison de la berge de la Seine au pont de la voie ferrée ou à une voie protégée sur la commune de Gargenville. Prévoir un tracé en commun avec la commune de Gargenville :</p>  <p><i>Figure 8 : Extrait rapport de Synthèse des avis communes et PPA - Délibération du conseil municipal d'Issou</i></p> <p>Ainsi géométriquement définie, cette proposition de classement de voie ou chemin est inenvisageable pour des raisons évidentes de sécurité car traversant nos installations industrielles comme repéré sur figure 9.</p>	

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

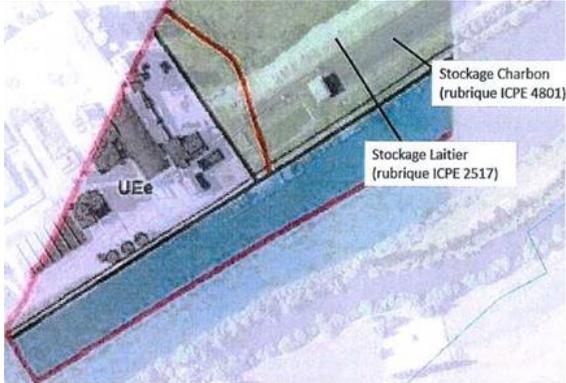


Figure 9 : Superposition contribution de la commune de Juziers avec photographie aérienne

En conclusion, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir prendre en compte l'ensemble des demandes de modifications évoquées dans cette note. Ces modifications sont stratégiques et indispensables à la pérennité de notre activité. Il convient également d'assurer une sécurité juridique maximale sur l'ensemble des éléments inscrits au PLUi, afin d'avoir la possibilité de continuer à exercer notre activité en harmonie avec le territoire dans lequel il s'inscrit.

Objet : Projet de PLUi GPS&O - Observations Ciments Calcia sur secteurs de Brueil-en-Vexin, Fontenay-Saint-Père, Sailly, Guitrancourt, Issou et Gargenville (secteur carrière)

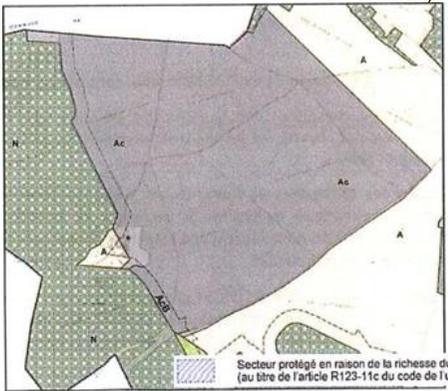
Nous avons pris connaissance du projet de PLUi de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise soumis à enquête publique du 5 juin au 17 juillet 2019 dont nous avons consulté les éléments sur le site internet : <http://plui-gpseo.enquetepublique.net>

Dans le cadre de l'enquête publique en cours, nous souhaitons porter à votre connaissance plusieurs difficultés identifiées dans le projet de PLUi sur les secteurs de Brueil-en-Vexin, Fontenay-Saint-Père, Sailly, Guitrancourt, Issou et Gargenville (secteur carrière).

A- Concernant la prise en compte du périmètre de Zone Spéciale (décret du 5 juin 2000)

Il est important, d'emblée, de rappeler qu'afin de préserver l'accessibilité à la ressource calcaire cimentière, l'Etat a constitué par décret interministériel du 5 juin 2000 une Zone Spéciale sur les communes de Guitrancourt, Fontenay-Saint-Père, Sailly et Brueil-en-Vexin, dite « zone 109 ».

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>Ce décret a été pris au regard de l'intérêt général nécessitant de préserver l'accès à cette ressource stratégique sur le plan interrégional. Il appartient ainsi aux documents de planification de tenir compte de ce contexte particulier.</p> <p>A la lecture du projet de PLUi, nous constatons que le périmètre de Zone Spéciale n'est que partiellement pris en compte et n'est pas reporté sur les règlements graphiques des communes de Guitrancourt, Fontenay-Saint-Père et Sailly.</p> <p>Nous souhaiterions donc que sur les communes de Guitrancourt, Fontenay-Saint-Père, Sailly et Brueil-en-Vexin le projet de PLUi prenne bien en compte le périmètre de Zone Spéciale défini géométriquement par le décret du 5 juin 2000 en instituant une trame graphique spécifique pour les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol.</p> <p>A ce sujet, le code de l'urbanisme prévoit à l'article R. 151-34 que « dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu [...] les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».</p> <p><u>B- Concernant la compatibilité au projet d'intérêt général d'exploitation par la société Ciments Calcia de la carrière de Brueil-en-Vexin</u></p> <p>Il est aussi important de souligner que le projet de carrière de Brueil-en-Vexin a donné lieu à l'adoption par le préfet des Yvelines d'un projet d'intérêt général (PIG) en application des dispositions des articles L. 102-1 à L. 102-3 du code de l'urbanisme. Ce PIG a été adopté par arrêté préfectoral du 13 mai 2015, renouvelé par l'arrêté préfectoral n° 2018165-0002 du 14 juin 2018.</p> <p>Par suite, la mise en compatibilité des PLU des communes de Brueil-en-Vexin et de Guitrancourt avec le PIG est intervenue par un arrêté préfectoral n° 2018201-0013 du 20 juillet 2018.</p> <p>A la lecture du projet de PLUi, nous constatons, toutefois, que de multiples éléments issus de la mise en compatibilité ci-dessus n'ont pas été repris. Par ailleurs de nouveaux éléments urbanistiques introduits dans le projet de PLUi empêchent la réalisation du projet de carrière porté par Ciments Calcia.</p> <p>Au plan juridique, il nous paraît important de rappeler que les documents d'urbanisme ne peuvent être contraires aux PIG en vigueur. En effet, le Conseil d'Etat a rappelé « qu'un arrêté portant déclaration d'un projet d'intérêt général s'impose aux documents d'urbanisme des personnes publiques auxquelles il est notifié » (CE, 4 juin 2021, Sari du Parc d'activités de Blotzheim, req. N° 340213).</p> <p>Vous voudrez bien ainsi trouver, ci-après, l'exposé des éléments du PLUi qui sont incompatibles avec notre projet qualifié d'intérêt général.</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLU</p> <p>Hors sujet PLU</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>B-I Eléments du PLU sur la commune de Brueil-en-Vexin, non compatibles avec le projet de carrière porté par Ciments Calcia</p> <p>Nous notons que le périmètre du projet de carrière porté par Ciments Calcia défini en zone agricole (Ac) dans le PLU a été reclassé en zone naturelle (Nvc) dans le projet de PLU. Au regard de l'usage agricole actuel des terrains, Ciments Calcia rappelle avoir déposé un projet de carrière avec un projet de remise en état post-exploitation majoritairement agricole.</p> <p>Le maintien d'un sous-secteur au sein d'une zone agricole serait donc plus cohérent. Ciments Calcia note, par ailleurs, que le dispositif de convoyage à travers le Bois d'Hannecourt, classé en zone N dans le PLU a été reclassé en zone NPr (Zone Naturelle Réservoir de Biodiversité) dans le projet de PLU. Les dispositions de la zone NPr étant non compatibles avec le PIG, il est nécessaire que le règlement de cette zone intègre des dispositions spécifiques lorsque cette zone NPr est couverte par une trame graphique identifiée au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme (Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol).</p>  <p>Figure 1: Extrait PLU Brueil-en-Vexin suite arrêté de mise en conformité du 20/07/2018</p>	

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

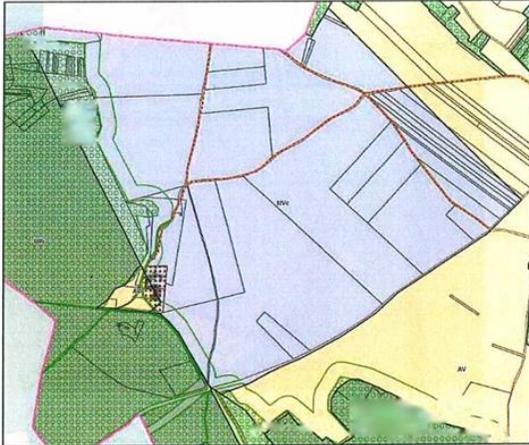


Figure 2 : Extrait du projet de PLUi sur Brueil-en-Vexin du 11/12/18

En outre, à la lecture du projet de PLUi les éléments suivants sont non compatibles avec le projet de carrière porté par Ciments Calcia :

- Absence sur le périmètre du projet de carrière porté par Ciments Calcia (y compris le dispositif de convoyage à travers le Bois d'Hannecourt) de l'introduction dans le règlement écrit et graphique d'un secteur identifié au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme (Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol) au sein duquel est autorisé :

o Dans la zone non boisée :

- les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation de carrière
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les aménagements du sol et du sous-sol, constructions, infrastructures, et équipements liés à leur exploitation et au transport des matériaux.

o Dans la zone boisée :

- les aménagements du sol et du sous-sol, constructions, infrastructures, équipements de transport de matériaux liés aux installations classées ou non nécessaires aux activités de carrière,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

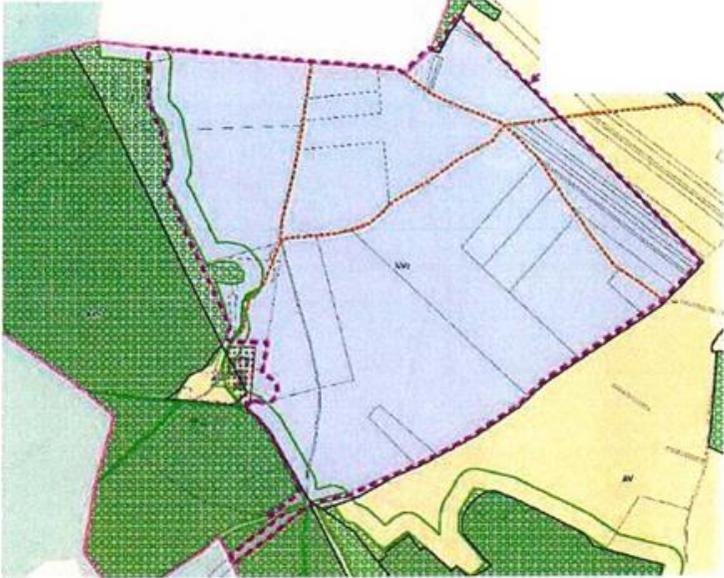
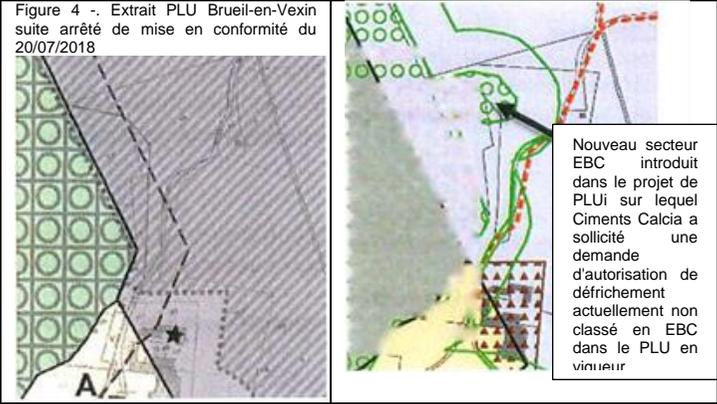


Figure 3 : Périmètre trame R.151-34 CU

• Absence au sein de la bande des 50m des lisières des massifs de plus de 100 hectares, d'un sous-secteur spécifique dans lequel sont admis les travaux et aménagements directement liés à l'exploitation d'une carrière et notamment la création d'une base vie et aménagements liés à la création des équipements de transport de matériaux.
Le projet de PLUi évoque un sous-secteur NVc1 qui pourrait répondre à cet objectif mais qui n'est pas mis en œuvre sur le plan de zonage au droit du projet de carrière.
Présence dans le projet de PLUi d'une extension des Espaces Boisés Classés (EBC) au sein du projet au lieudit de la « Fontaine aux Pigeons

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

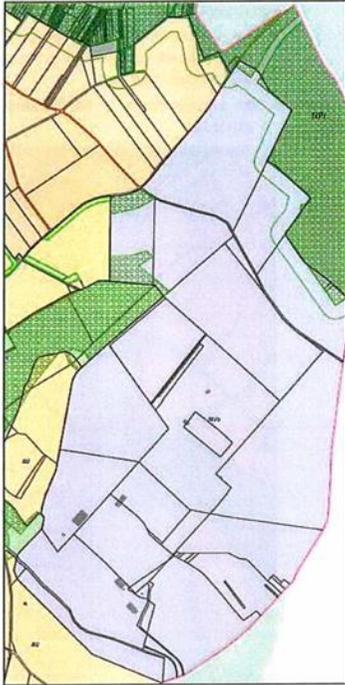


Au droit du projet de carrière porté par Ciments Calcia, il convient dans le PLUi de conserver la délimitation des EBC telle que représentée dans la mise en compatibilité avec le projet d'intérêt général.

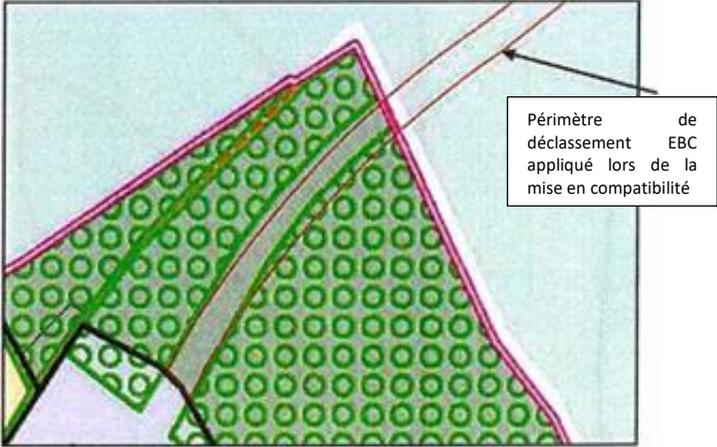
- Nous nous interrogeons, par ailleurs, sur la portée réglementaire des chemins matérialisés en rouge sur le plan de zonage ainsi que du secteur « Périmètre d'attente de projet » créé dans le PLUi aux abords de la ferme Saint-Laurent. Il nous semble important que ces deux éléments soient compatibles avec le projet d'intérêt général.

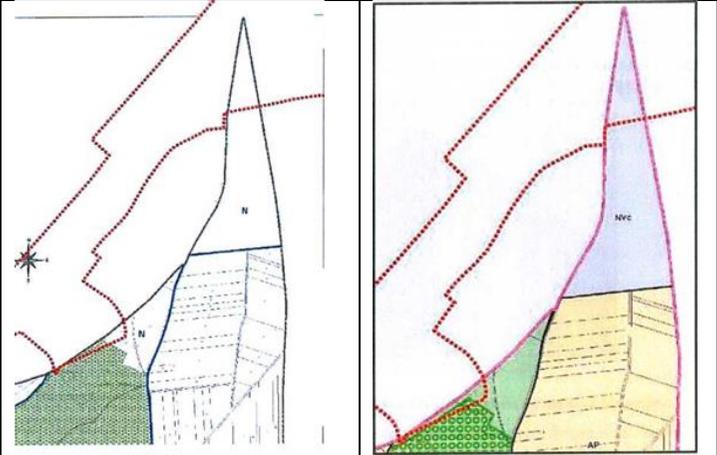
B-2 Eléments du PLUi sur la commune de Guitrancourt, non compatibles avec le projet de carrière porté par Ciments Calcia

Ciments Calcia note que le dispositif de convoyage à travers le Bois d'Hannecourt, classé en zone N dans le PLU, a été reclassé en zone NPr (Zone Naturelle Réservoir de Biodiversité) dans le projet de PLUi. Les dispositions de la zone NPr étant non compatibles avec le PIG, le règlement de cette zone devra intégrer des dispositions spécifiques lorsque cette zone NPr est couverte par une trame graphique identifiée au titre de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme (Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol)

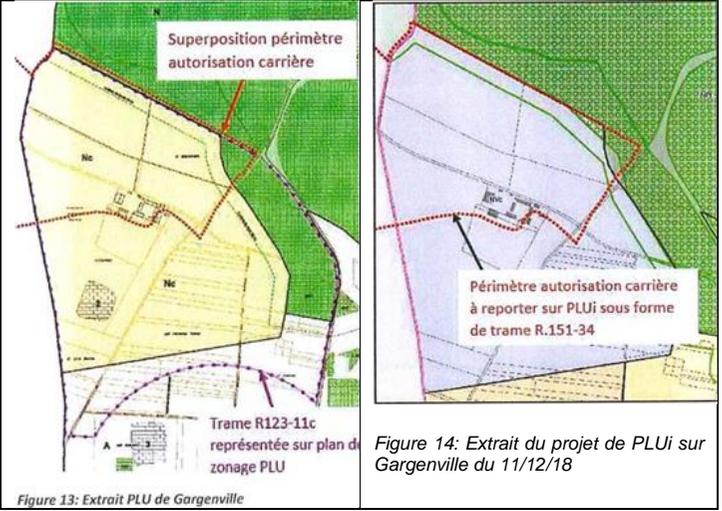
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						 <p>Figure 6 : Extrait PLU Guitrancourt suite arrêté de mise en conformité du 20/07/2018</p>  <p>Figure 7 : Extrait du projet de PLUi sur Guitrancourt du 11/12/18</p> <p>A la lecture du projet de PLUi les éléments suivants sont non compatibles avec le projet de carrière porté par Ciments Calcia :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absence au niveau du périmètre couvert par le PIG de l'introduction dans le règlement écrit et graphique d'un secteur identifié au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme (Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol) au sein duquel sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> o <u>Dans la zone non boisée</u> : <ul style="list-style-type: none"> ■ les installations classées ou non nécessaires à l'exploitation de carrière * l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les aménagements du sol et du sous-sol, constructions, infrastructures, et équipements liés à leur exploitation et au transport des matériaux.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d' ilots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUI</p> <p>Hors sujet PLUI</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>o <u>Dans la zone boisée</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements du sol et du sous-sol, constructions, infrastructures, équipements de transport de matériaux liés aux installations classées ou non nécessaires aux activités de carrière, ■ les affouillements et exhaussements du sol liés à l'ouverture et l'exploitation de carrières.  <p>Figure 8 : Périmètre trame R.151-34 CU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absence au sein de la bande des 50m des lisières des massifs de plus de 100 hectares, d'un sous- secteur spécifique dans lequel sont admis les travaux et aménagements directement liés à l'exploitation d'une carrière et 	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
<p>←-Observations Courriers ou mails</p> <p>Concentration préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																						<p>notamment les aménagements liés à la création des équipements de transport de matériaux.</p> <p>Le projet de PLUi évoque un sous-secteur NVc1 qui pourrait répondre à cet objectif mais qui n'est pas mis en œuvre sur le plan de zonage au droit du projet de carrière.</p> <ul style="list-style-type: none"> Report inexact du périmètre de déclassement des EBC appliqué lors de la mise en compatibilité. Sur la commune de Guitrancourt aux abords de la limite communale, le périmètre de déclassement des EBC est géométriquement décalé d'environ 7-8 mètres. Un recalage cartographique de l'emprise des EBC apparaît ainsi nécessaire dans le PLUi.  <p>Figure 9 : Extrait du projet de PLUi sur Guitrancourt du 11/12/18 C- Concernant la prise en compte du périmètre ICPE de la carrière actuelle dite « de Guitrancourt » Ciments Calcia exploite une carrière de calcaire située sur les communes de Guitrancourt, Gargenville et Issou, autorisée par l'arrêté préfectoral n°08-009 DDD du 9 janvier 2008 complété par l'arrêté n°20112280007 du 16 août 2011 et le Procès-Verbal de récolement notifié par le préfet le 28 juin 2017.</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails Concertation préalable Habitat Patrimoine bâti et/ou paysager OAP échelle communale OAP enjeux métropolitains OAP commerce et artisanat Cœurs d' ilots TVB-Biodiversité-Z humides-N2000 Conso espaces naturels et agri Développement économique Cadre de vie et environnement Propositions changement de zonage Espaces Boisés Classés - EBC Dossier et règlement écrit Règlement graphique Emplacements réservés Mobilité et stationnement Dossier -composition-organisation Autres problématiques du PLUI Hors sujet PLUI																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
	 <p><i>Figure 10 : Périmètre actuel de la carrière de Guitrancourt</i></p> <p>Il convient que le périmètre ICPE de la carrière actuelle autorisé sur la commune de Gargenville et Issou soit matérialisé dans le règlement écrit et graphique par un secteur identifié au titre de l'article R.151- 34 du code de l'urbanisme (Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol) au sein duquel est autorisé : l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les aménagements du sol et du sous-sol, constructions, infrastructures, équipements de transport de matériaux liés à leur exploitation, les installations classées ou non, strictement nécessaires à l'exploitation des carrières.</p>  <p><i>Figure 11: Extrait PLU d'ISSOU</i></p> <p><i>Figure 12: Extrait du projet de PLUi sur ISSOU</i></p>																					

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



D – Rapport de Synthèse des avis Communes et PPA joint au projet de PLUI

Sur le secteur d'Issou nous souhaitons apporter une réponse à la remarque formulée p530 du « Rapport de Synthèse des avis communes et PPA » par le conseil municipal d'Issou le 2 mars 2019

Partie 5 Plans de zonage Il faudrait faire basculer la zone Nvc au Nord du territoire communal en zone NV, l'exploitation de carrière étant achevée et les terrains ayant fait l'objet des mesures de remise en état

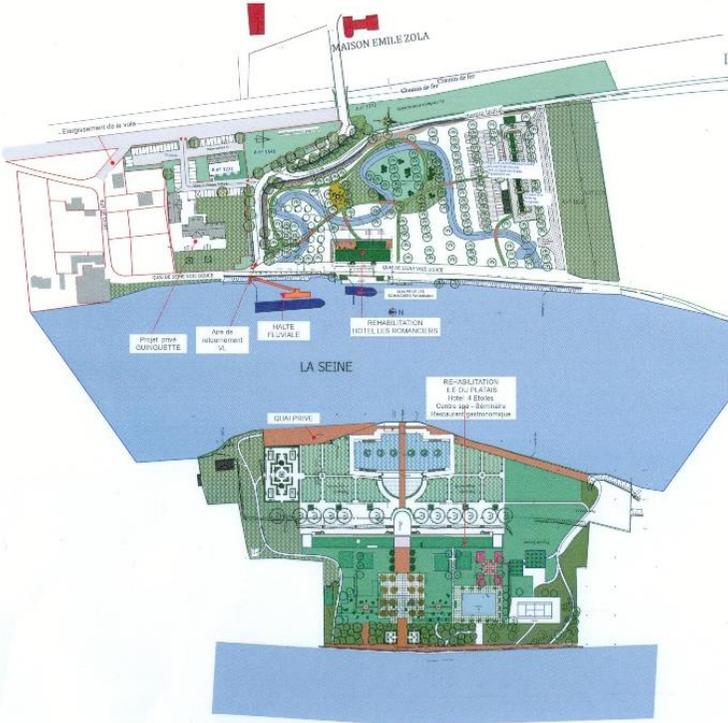


Figure 15 : Extrait rapport de Synthèse des avis communes et PPA - Délibération du conseil municipal d'Issou

Comme précisé dans paragraphes précédents, la carrière Ciments Calcia dite « de Guitrancourt » est toujours en activité y compris sur la commune d'Issou. Si effectivement le Procès-Verbal de de récolement notifié par le préfet le 28 juin 2017 en a réduit l'emprise, deux secteurs restent aujourd'hui

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUi	Hors sujet PLUi	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																					autorisés en carrière sur la commune d'ISSOU. Ces secteurs sont repérés graphiquement sur la figure 14. Le premier secteur est classé dans le projet de PLUi en secteur NVc, le second est classé en secteur NP. Dès lors il convient que le périmètre ICPE de la carrière actuelle autorisé sur la commune d'Issou soit matérialisé dans le règlement écrit et graphique par un secteur identifié au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme (Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol) au sein duquel est autorisé : l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les aménagements du sol et du sous- sol, constructions, infrastructures, équipements de transport de matériaux liés à leur exploitation, les installations classées ou non, strictement nécessaires à l'exploitation des carrières. En conclusion, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir prendre en compte l'ensemble des demandes de modifications évoquées dans cette note. Ces modifications sont stratégiques et indispensables à la pérennité de notre activité. Il convient également d'assurer une sécurité juridique maximale sur l'ensemble des éléments inscrits au PLUi, afin d'avoir la possibilité de continuer à exercer notre activité en harmonie avec le territoire dans lequel il s'inscrit.		
	Obs 9																					Une PERSONNE a écrit l'observation suivante : En complément de mes observations déposées à Médan le 16/07/19, je dépose le plan d'aménagement global des bords de Seine : Ile du Platais, guinguette, halte fluviale...	Cette observation n'appelle pas de réponse.

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



Mme ORY pour le C.A.P.E.S.A (Collectif des Associations pour la Protection de l'Environnement de la Seine Aval) a écrit :
 Enquête publique du 5 juin au 17 juillet 2019 Plan local urbain intercommunal
 Veuillez trouver ci-joint mon avis sur la légalité du PLUI proposé à l'enquête publique et voté par la communauté GPSEO
 Concernant la légalité de l'élaboration du PLUI
 Le collectif d'associations CAPESA dont je suis la présidente conteste la légalité de ce PLUI car le collectif CAPESA n'a pas eu accès aux divers documents au fur et à mesure de l'élaboration du PLUI comme les personnes publiques associées Selon l'article L132-12 du code de l'urbanisme « sont

La concertation mise en place a excédé les modalités définies dans la délibération de prescription :
 - La mise en place d'un site Internet (7 000 visiteurs uniques) et d'une plateforme de contribution.
 - Une information régulière du public : une enquête audiovisuelle durant l'été 2016, des films à l'issue des réunions publiques de 2016, des affichages en communes pour les réunions.
 - La diffusion de "lettres du PLUI" en communes : N° 1 le 05/10/2016 (enjeux du PLUI), N° 2 le 02/06/2017 (PADD), N° 3 le 04/04/2018 (démarche patrimoine),

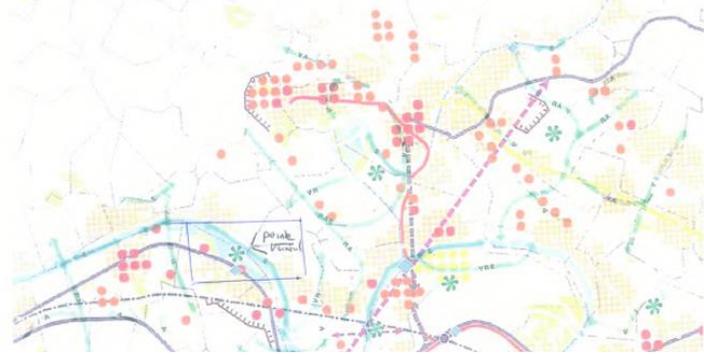
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					consultées à leur demande pour l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme » 2) les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'article 141-1 du code de l'environnement » Ainsi le collectif de 12 associations est agréé dans le cadre départemental pour la protection de l'environnement selon l'article L 141-1 du code de l'environnement (arrêté préfectoral du 12 décembre 2013, renouvelé le 27 mars 2019) En date du 20 septembre 2016 en tant que présidente j'ai fait la demande de participation à l'élaboration de ce PLUI (photocopie jointe) La réponse nous est parvenue le 31 janvier 2017 prenant acte de la demande Cependant pendant toute la durée de l'élaboration du PLUI nous n'avons reçu aucun document nous permettant d'étudier et donner notre avis et ce n'est qu'à notre demande en mars 2019 qu'il nous a été proposé de consulter le document finalisé et voté par la communauté urbaine ce qui nous a laissé que peu de temps pour analyser complètement cet important document qui concerne 73 communes Ainsi nous considérons que lors de l'élaboration de ce PLUI la réglementation n'a pas été respectée et par conséquent ce PLUI doit être considéré comme illégal. En espérant que vous prendrez en considération cette question de légalité lors de votre avis...	N° 4 le 03/09/2018 (zonage et règlement). - Une exposition : des panneaux présentés dans les gares en octobre/novembre 2017 et dans les communes volontaires entre novembre 2017 et mai 2018 - Complétée en septembre 2018. - Des réunions publiques : 6 réunions publiques en octobre/novembre 2016, 1 réunion publique en mars 2017 et 1 réunion publique en septembre 2018 (près de 2 500 personnes rencontrées) - Des Ateliers Citoyens : 8 séances en octobre/novembre 2017 sur tout le territoire - Mise en place de registre de concertation dans les 73 communes ainsi qu'au siège de GPS&O à partir du 24/06/2016 et mise à disposition d'un dossier complété au fur et à mesure de la sortie des supports d'informations sur les sites de Carrières-sous-Poissy et Magnanville. Un dispositif spécifique à destination des associations et PPA a également été mis en œuvre : - 3 réunions d'information et d'échange ont été organisées en avril 2017, en janvier puis en juillet 2018, avec une session dédiée aux PPA puis une session dédiée aux associations ; les comptes-rendus ont été systématiquement envoyés, y compris aux structures absentes - des transmissions d'informations et de documents ont été effectuées par mail tout au long de la procédure d'élaboration du PLUI, dont un envoi du dossier arrêté à l'issue des votes en conseil communautaire ; les demandes spécifiques ont également été traitées dès réception - concernant l'association Capesa, une demande de consultation du dossier a été notamment effectuée le 11 mars, à laquelle la CU a répondu le jour-même	
Obs 11														X	X						Mme ORY pour DEF'SIT (Association pour la défense des sites Meulan – Evécquemont – Vaux – Triel) a écrit : Enquête publique PLUI de la communauté urbaine GPSEO Observations PLUI de la commune de VAUX SUR SEINE Dans la partie Nord de la commune de VAUX on observe une zone UEe « zone activité économique » qui présente un périmètre peu compréhensible et injustifié car il empiète sur les 50 mètres de la lisière de la forêt de l'Hautil,	Le zonage de la commune a été étudié au regard des objectifs globaux de consommation d'espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du territoire et en accord avec la méthode de cadrage du PLUI. Le zoom de l'OAP d'enjeux métropolitains concernant la Pointe de Verneuil, elle a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du PLUI et répond	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					ce qui est contraire au SDRIF de l'ILE de France et de plus cette zone se substitue à la zone naturelle de l'ancien PLU et cet espace d'activité économique s'étend de l'autre côté de la rue Armand Raullet ce qui ne se justifie nullement si ce n'est pour satisfaire un entrepreneur qui exploite déjà au mépris toutes les réglementations applicables sur le secteur.	aux préoccupations écologiques relevées à l'échelle du PLUi ainsi que les orientations fixées par les documents supérieurs (notamment le SDRIF). L'opération répond par ailleurs aux objectifs du PADD notamment de modifier le rapport du territoire à la Seine
	Obs 12							X	X					X							<p>Mme ORY pour DEF'SIT (Association pour la défense des sites Meulan – Evécquemont – Vaux – Triel) a écrit : Enquête publique PLUI de la communauté urbaine GPSEO - Observations PLUI de la commune de VERNEUIL SUR SEINE - Secteur dit Pointe de VERNEUIL</p> <p>Il s'agit d'une zone de 11 hectares qui se situe dans le périmètre de la base de loisirs de VERNEUIL entre deux étangs classés en Zone Naturelle Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF II Plan d'eau Verneuill Les Mureaux)</p> <p>4,5 hectares de ce secteur sont classés au PLU en zone naturelle et au SRIF de 2013 cette zone est répertoriée « espace vert espace de loisirs d'intérêt régional à créer</p> <p>En 2008 L'établissement public foncier des YVELINES préempte les terrains pour un projet immobilier qui ne s'est pas concrétisé</p> <p>En 2019 l'aménageur Bouygues propose un port de plaisance avec 200 emplacements et 600 logements malgré l'avis défavorable des associations</p>	Le zonage de la commune a été étudié au regard des objectifs globaux de consommation d'espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du territoire et en accord avec la méthode de cadrage du PLUi. Le zoom de l'OAP d'enjeux métropolitains concernant la Pointe de Verneuill, elle a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du PLUi et répond aux préoccupations écologiques relevées à l'échelle du PLUi ainsi que les orientations fixées par les documents supérieurs (notamment le SDRIF). L'opération répond par ailleurs aux objectifs du PADD notamment de modifier le rapport du territoire à la Seine.

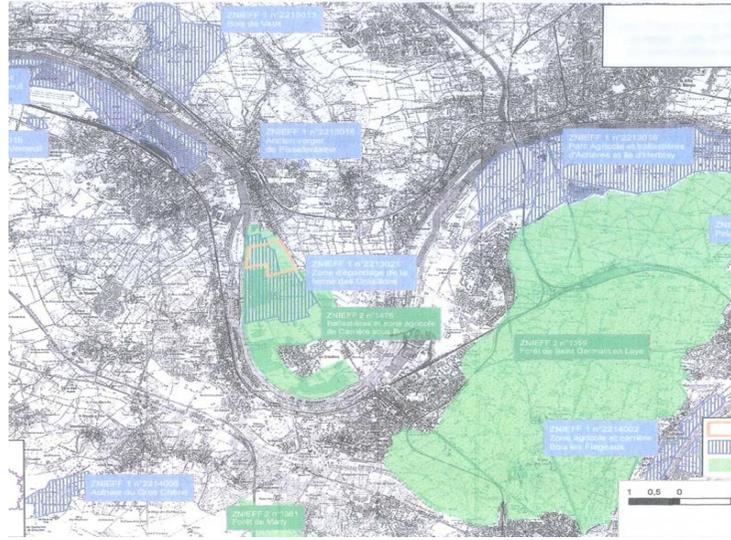


Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
← Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.		
																					de protection de l'environnement et de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) et de la Mission Régionale Autorité Environnementale (MRAE) car cela implique un déclassement de la zone naturelle La MRAE notifie que ce déclassement aurait une « incidence notable sur environnement et la santé humaine » Or le PLUI propose dans ce secteur un périmètre d'intérêt communautaire qui englobe la zone de la pointe de VERNEUIL et permet ainsi ce projet aberrant de constructions sur une zone naturelle au milieu des étangs de la base de loisirs classés en ZNIEFF et en dépit de la protection imposée par le SDRIF d'une zone verte Les associations de protection et de défense de l'environnement sont unanimement opposées à cette modification du PLUI qui permet un projet destructeur de l'environnement. CONVENTION D'ACTION FONCIÈRE POUR LA RÉALISATION D'UN PROJET URBAIN SUR LA COMMUNE DE VERNEUIL-SUR-SEINE <u>Annexe 1 - Plan de situation</u>		
																							
																						SDRIF : Pointe de Verneuil	

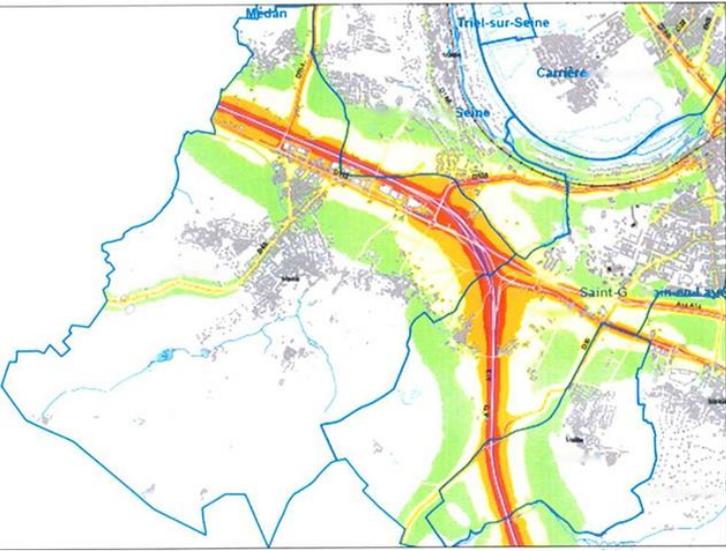
Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO						
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d' ilots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.							
	Obs 13			X											X	X							X	Mme BOISVERD (Conseillère municipale d'Orgeval) a écrit : Le règlement proposé de ce PLUI a pour but de densifier sur l'existant et	Il est à noter que la contributrice est aussi membre de l'association (APSO) qui a participé aux réunions			



Localisation du site d'étude et des zonages officiels d'inventaire et de protection du milieu naturel



Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO	
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI		Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation pour des projets denses avec une bonne proportion de logements sociaux.</p> <p>Le mandat prochain sera difficile pour l'équipe municipale qui aura à gérer les conséquences d'une augmentation brutale de la population de plusieurs centaines d'Orgevalais chaque année sans aucune préparation. Comment leur apporter les services qui leur sont dus (scolaire et périscolaire) ou qui sont très demandés (crèches) ? Ce sont des dossiers lourds, longs préparer avec les services de l'Etat et coûteux à réaliser. Serons-nous prêts ? Financièrement ce sera un véritable casse-tête, une bonne partie des nouveaux arrivants ne payant d'impôts. De plus, les nouvelles constructions sont exonérées d'impôts pendant 2 ans.</p> <p>Il est regrettable que ce PLUI ne s'accompagne pas d'un véritable plan de déplacement de ces populations qui devront « se débrouiller toutes seules », la mairie ayant peu de moyens pour améliorer la circulation déjà très chargée chaque matin et chaque fin de journée.</p> <ul style="list-style-type: none"> Actuellement la plupart des habitants d'Orgeval sont obligés de se déplacer en voiture pour aller travailler. L'immobilier est cher. En règle, les membres d'un couple qui achète un bien travaillent tous deux et utilisent chacun une voiture. D'ailleurs, les statistiques INSEE, précisent que chaque foyer possède près de 2,7 voitures (sans compter les voitures de société). Les études de circulation ont montré que nos routes sont empruntées quotidiennement par les habitants de communes voisines et plus lointaines, Orgeval faisant office « d'entonnoir » pour rejoindre l'A13 et l'A14. Sans compter les camions très nombreux dont certains ne respectent pas les panneaux d'interdiction aux plus de 3,5 tonnes sur nos routes étroites. Les transports en commun (bus permettant de rejoindre le train à Poissy ou Villennes) ou le RER à Poissy ou St Germain ne sont pas autant utilisés que l'on pourrait le croire, la voiture étant bien plus pratique. Le covoiturage se pratique, mais à la marge. <p>Seule la liaison A14-La Défense a un réel succès. Il n'est que de voir le remplissage du parking provisoire d'Art de Vivre. Pourquoi alors n'y a-t-il pas un mot dans le PLUI sur un vrai parking-relai demandé par la commune depuis 17 ans et pour lequel des terrains ont été acquis à la sortie d'Orgeval côté Morainvilliers ? Et pourquoi pas un parking pour les deux roues ? Avec vidéo-surveillance, évidemment.</p> <p>En conclusion, la circulation ne pourra que s'intensifier.</p> <p>La pollution de l'air</p> <p>Des études sur le niveau de pollution de l'air n'ont jamais été effectuées sur la partie habitée du village et encore moins sur les abords du CD113 si proches</p>	<p>menées dans le cadre de la concertation sur le PLUI, spécialement à destination des associations. Où les objectifs du PLUI ont été présentés. Ses observations reprennent en grande partie celles exposées par l'association (observation n°3).</p> <p>Le PLUI permet l'intensification dans certains secteurs tout en préservant d'autres, en application de la Loi ALUR afin de ne pas consommer des espaces naturels et agricoles. La commune d'Orgeval fait partie des communes déficitaires SRU devant produire un certain nombre de logements. Cette production s'accompagne d'opération dans le tissu urbain existant soit dans le cadre d'OAP de secteur communal ou à enjeu métropolitain. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express.</p> <p>L'objectif de la zone UDA est de valoriser les 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 et en encadrant les divisions.</p> <p>Néanmoins, conformément à la demande de la commune, il est proposé que les secteurs pavillonnaires du hameau de la Chapelle soit classés en zone UDA3 du fait des caractéristiques du tissu urbain.</p> <p>Concernant le zoom de l'OAP du secteur "40 sous" sera modifiée selon l'avis délibéré de la commune.</p> <p>Le zonage de la commune a été étudié au regard des objectifs globaux de consommation d'espaces naturels et agricoles sur l'ensemble du territoire et en accord avec la méthode de cadrage du PLUI.</p> <p>Pour rappel le PLUI de la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise n'a pas valeur de plan de déplacement urbain. Néanmoins, l'amélioration des mobilités est un enjeu fort du territoire. Elle constitue le troisième axe du PADD avec pour objectifs de faciliter les franchissements d'une rive à l'autre de la</p>	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
<p>← Observations Courriers ou mails</p> <p>Concertation préalable</p> <p>Habitat</p> <p>Patrimoine bâti et/ou paysager</p> <p>OAP échelle communale</p> <p>OAP enjeux métropolitains</p> <p>OAP commerce et artisanat</p> <p>Cœurs d'îlots</p> <p>TVB-Biodiversité-Z humides-N2000</p> <p>Conso espaces naturels et agri</p> <p>Développement économique</p> <p>Cadre de vie et environnement</p> <p>Propositions changement de zonage</p> <p>Espaces Boisés Classés - EBC</p> <p>Dossier et règlement écrit</p> <p>Règlement graphique</p> <p>Emplacements réservés</p> <p>Mobilité et stationnement</p> <p>Dossier -composition-organisation</p> <p>Autres problématiques du PLUi</p> <p>Hors sujet PLUi</p>																					Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																						<p>de ΓA13. Seuls des prélèvements ont été effectués sur le plateau des Alluets et vers les bois d'Abbecourt il y a une quinzaine d'année. Il serait judicieux de les réaliser, d'autant qu'OAP des Quarante Sous vers Damman accueillera plusieurs centaines de familles. Le retrait des constructions de 75 m n'est pas suffisant pour assurer un air de qualité. Des études réalisées dans l'est parisien ont montré que la pollution monte le long des immeubles et qu'il n'y a pas que le rez de chaussée qui peut être pollué.</p> <p>Seine, d'organiser les rabattements sur les pôles gares, de mettre en adéquation le développement des transports et le développement résidentiel et de limiter l'impact du trafic routier à travers une offre de transport alternative à la voiture ou de mutualisation des déplacements. Par ailleurs la ville est très bien desservie par l'A14 express. Dans le cadre de grandes opérations d'aménagement le dimensionnement des voies sera revu.</p> <p>Concernant le stationnement, le PLUi suit les préconisations du Plan de déplacement urbain de la Région Ile de France. A Orgeval, il conviendra de réaliser 2,6 places par logement arrondi à 3 places pour les maisons individuelles.</p> <p>Enfin, le PLUi prévoit la gestion des risques d'inondation (partie 1 du Règlement). S'agissant d'Orgeval, en l'absence de PPRI, la gestion des risques d'inondation est prise en compte au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Aucune modification du zonage ou du règlement n'est envisagée.</p>
																						<p>Cartographie calculée du bruit routier Situation 2003 – 2007 (Indicateur de nuit : Ln (22h – 6h))</p> 

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
← Observations Courriers ou mails	Concentration préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					 <p>Je connais personnellement les rares personnes vivant sur cet axe. Elles n'ouvrent jamais leurs fenêtres côté CD113.</p> <p>Les futurs immeubles « neufs » devront tenir compte de ces informations pour les distances et les protections.</p> <p>De même pour les bâtiments municipaux recevant des enfants</p> <p>Les entrées de ville</p> <p>Les entrées de ville étaient une préoccupation des pouvoirs publics il y a 10 ans et plus. Aussi bien, pour leur piètre qualité esthétique avec des centres commerciaux omniprésents, que pour les excès publicitaires.</p> <p>Dans les documents de l'époque, le souci esthétique, dans la continuité de l'intérêt patrimonial et authentique de la ville, marquait une véritable volonté de l'Etat de s'impliquer. J'ai moi-même participé à un « colloque » sur ce sujet à l'Université d'Orléans.</p> <p>En 2019, rien n'apparaît dans ce PLUI.</p> <p>Inondations</p> <p>J'ai alerté tous les services de l'Etat, GPSEO, etc. de la répétition des inondations sur la commune.</p> <p>Ce PLUI n'y fait aucune référence, ce qui est incompréhensible Les riverains de la rue de Colombet sont très inquiets.</p> <p>Je demande, pour Orgeval une dé-densification par rapport au projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le déclassement du zonage UDa, en zonage UDa4, ayant un CES de 0,3 (plutôt que 0,5) et une hauteur correspondant à R+1+C Une taille supérieure des terrains assurerait meilleure infiltration locale des eaux. Afin de préserver les zones proches des espaces boisés, il sera opportun de passer les zones classées UHb dans le PLU actuel (par exemple rue 	

Thèmes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	Commentaires	Avis et commentaires techniques du GPSEO
←Observations Courriers ou mails	Concertation préalable	Habitat	Patrimoine bâti et/ou paysager	OAP échelle communale	OAP enjeux métropolitains	OAP commerce et artisanat	Cœurs d'îlots	TVB-Biodiversité-Z humides-N2000	Conso espaces naturels et agri	Développement économique	Cadre de vie et environnement	Propositions changement de zonage	Espaces Boisés Classés - EBC	Dossier et règlement écrit	Règlement graphique	Emplacements réservés	Mobilité et stationnement	Dossier -composition-organisation	Autres problématiques du PLUI	Hors sujet PLUI	Intégralité du texte ou résumé des problématiques importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel.	
																					<p>de la Verte salle ou rue du Val Joli) en UDb dans le PLUI plutôt qu'en zone UDa</p> <ul style="list-style-type: none"> Le passage des zones UA (hameaux et centre-ville) à un règlement correspondant à la « Bande de Constructibilité secondaire », soit un CES de 0,5 et hauteur maximale de 9m, afin de limiter la densification des zones déjà très denses et ses problèmes de stationnement associés Le contenu de l'OAP « 40 sous » doit être défini en accord avec la commune, avec des limitations claires et précises, que ce soit pour la zone commerciale ou la zone à urbaniser. Tout choix structurant, comme la requalification de la zone « Art de Vivre », ne pourra se faire contre l'avis de la commune. On ne peut faire un chèque en blanc à la Communauté Urbaine GPESO au travers du PLUI sans en connaître les intentions De plus, la classification en 1 AUAb (CES 0,6, Hauteur 21+3m) de la zone à urbaniser correspondant aux terrains « Damman » doit être revue en fonction du projet qui sera défini. Elle ne pourra en aucun cas comporter des constructions de 24m de hauteur et devra s'harmoniser avec l'environnement bâti existant Des études officielles et disponibles aux élus devront être diligentées sur le niveau de pollution et de bruit sur cette zone immédiatement proche du CD113. Les trois OAP proposées sur Orgeval sont toutes des « entrée de ville » qui pour deux d'entre elles (rue de Villennes et route des Alluets) sont encore de qualité. Je demande à ce que « l'esprit des années antérieures » prévalent et qu'Orgeval ne devienne pas une banlieue ordinaire. Que ce soit pour ces OAP ou pour toute construction sur la commune, l'absence de cadre réglementaire faisant référence aux règles de construction locales va générer une explosion de constructions sans aucun rapport avec le style « Ile de France » appliqué jusqu'à lors. <p>J'ai, moi-même participé à la relecture des documents sur le « patrimoine ». A quoi sert-il de mettre « en boîte » de beaux bâtiments, alors que rien n'est fait pour créer du « beau ».</p>	